



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 84 del 17/06/2015

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 19 maggio 2015, n. 1007

Comune di Cassano delle Murge (BA). Variante N.T.A. di P.R.G. D.C.C. n. 14/2011. Approvazione definitiva.

L'Assessore alla Qualità del Territorio, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Ufficio, confermata dal Dirigente del Servizio Urbanistico Regionale, riferisce quanto segue:

""Il Comune di Cassano delle Murge (BA), dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n. 270 del 11-03-2003, con Del. di C.C. 14 del 18/07/2011 ha adottato una variante riguardante le N.T.A.

Alla nota comunale, prot. n. 0019297 del 24/11/2011, acquisita dal Servizio Urbanistica in data 19-12-2011 con prot. 14435, risultava allegata la Deliberazione di C.C. n. 28 del 28-10-2011, relativa alla presa d'atto di mancanza di osservazioni.

A seguito di richiesta di integrazioni e chiarimenti formulata dal competente Ufficio (nota prot. 3741 del 11-04-2012), il Comune di Cassano delle Murge (con nota prot. 5575 del 17-04-2012) ha inviato la seguente ulteriore documentazione:

- Copia della Del. di C.C. n. 14 del 18/07/2011, di adozione di variante alle NTA di PRG (ex art. 16 L.R. 56/1980);
 - Pubblicazione su n. 2 quotidiani in data 06-08-2011 di estratto deliberazione n. 14/2011 d'adozione.
 - Copia della Delibera C.C. n. 27/2010 di adozione variante NRA di PRG (ex art. 16 L.R. 5/2010);
 - Pubblicazione su n. 2 quotidiani in data 08-09-2010 di estratto deliberazione n. 27/2010 d'adozione;
 - Copia della Delibera C.C. n. 4/2011 di approvazione variante alle NTA di PRG (ex art. 16 L.R. 5/2010);
- Pubblicazione su BURP dell'avvenuta approvazione.

La Delibera C.C. n. 14/2011 relativa alla adozione di variante alle N.T.A. di P.R.G. (ex art. 16 L.R. 56/1980), come da certificazione in atti, risulta essere stata regolarmente pubblicata e per la stessa non sono state presentate osservazioni, così come, peraltro, riportato nella narrativa della Delibera n. 28/2011.

Successivamente la Giunta Regionale con propria Deliberazione n. 536 del 28.03.2013 ha approvato con prescrizioni la proposta di variante normativa avanzata e, nel contempo, ha richiesto al Comune di Cassano delle Murge di adottare specifico provvedimento di adeguamento e/o controdeduzioni ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 56/80.

Il Comune di Cassano delle Murge, in relazione alle variegate "non condivisioni" esplicitamente rappresentate nel citato provvedimento regionale, giusta nota prot. n. 3987 del 18.03.2014, ha inviato copia della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 27.02.2014, con la quale si è espresso in termini di "controdeduzione" ai rilievi regionali, così come riportato nei paragrafi seguenti:

Art. 3, comma 3.c)

per quanto riguarda il punto 1 del comma 3.c) dell'art. 3 - "Indici edilizi e distanze", prospetta la seguente articolazione dello stesso punto (testualmente):

3.c) Altezza massima del fabbricato (Hmax)

1. L'altezza massima di ogni fabbricato funzionalmente autonomo è data dall'altezza media sviluppata fuori terra lungo tutti i fronti dell' edificio, assumendo rispettivamente a riferimenti a terra il piano del marciapiede attiguo o quello del suolo comunque sistemato al finito e nella parte superiore il livello dell'estradosso strutturale del solaio di copertura.

Nel caso la copertura sia prevista con falde si assume a riferimento superiore per il calcolo dell'altezza massima il piano medio di ogni falda individuato fra la linea di gronda e quella di colmo.

Art. 3, comma 3.d)

per quanto riguarda il punto 3 del comma 3.d), del medesimo art. 3, "conferma integralmente il dispositivo già proposto"; per quanto riguarda il punto 5 del comma 3.d), del medesimo art. 3, "conferma integralmente il dispositivo già proposto";

Art. 21 -"Centro Storico"

per quanto riguarda l'art. 21-"Centro Storico", "conferma integralmente il dispositivo già proposto";

Art. 22 -"Zone Residenziali urbane esistenti e di completamento (Zone B, B1, B2, B3, B4)"

per quanto riguarda il comma 1.6 dell'art. 22, "conferma integralmente il dispositivo già proposto";

Art. 27-"Zone per attività produttive (Zona D)"

per quanto riguarda il punto 3.1.2 dell'art. 27, prospetta la seguente articolazione dello stesso punto (testualmente):

3.1.2 Superficie fondiaria (SF)

....

Negli opifici esistenti ed ultimati da almeno un quinquennio, al fine di agevolare la possibilità di un' agevole riconversione degli stessi, possono alloggiarsi, anche parzialmente, le medesime attività di cui al successivo punto 3.1.3.

Gli opifici realizzati mediante accordo di programma ex L.R. n. 34/'94, adempiuti gli obblighi convenzionali sul periodo minimo di conservazione della destinazione urbanistica e del correlato incremento occupazionale, possono conformarsi alla disciplina del presente articolo.

per quanto riguarda i punti 3.1.3 e 3.1.4 del medesimo art. 27, precisa che le variazioni di cui trattasi non sono state oggetto della variante di cui alla Del. di C.C. n. 14/2011 e che le stesse sono presenti nelle N.T.A. a seguito di altra specifica variante adottata ed approvata in sede comunale in applicazione della normativa di cui all'art. 16 della L.R. n. 5/2010, giusta Del. di C.C. n. 4 del 28.04.2011.

Nel merito delle controdeduzioni comunali si rappresenta quanto in appresso.

- circa il contenuto dell' Art. 3, comma 3.c), considerato che il testo, così come riformulato, comporta una più univoca determinazione delle altezze massime dei fabbricati, si ritiene di condividere la proposta comunale;

- circa i contenuti dell' Art. 3, comma 3.d), punto 3 e punto 5, considerato che le controdeduzioni comunali ripropongono quanto già adottato senza sostanziali approfondimenti, si ritiene di non condividere le controdeduzioni comunali e di confermare le valutazioni espresse nella D.G.R. n. 536/2013;

- circa i contenuti dell' Art. 21, considerato che le controdeduzioni comunali ripropongono quanto già adottato senza sostanziali approfondimenti, si ritiene di non condividere le controdeduzioni comunali e di confermare le valutazioni espresse nella D.G.R. n. 536/2013;
- circa i contenuti dell' Art. 22, comma 1, punto 1.6, considerato che le controdeduzioni comunali ripropongono pedissequamente quanto già adottato, si ritiene di non condividere le controdeduzioni comunali e di confermare le valutazioni espresse nella D.G.R. n. 536/2013, atteso che il generalizzato ricorso al rilascio di p.d.c. singoli contrasta con l'interesse pubblico di pervenire alla formazione di un disegno urbanistico unitario, così come definito in sede di approvazione del P.R.G. vigente;
- circa i contenuti dell' Art. 27, comma 3, punto 3.1.2, si ritiene di poter condividere parzialmente quanto proposto in sede di controdeduzione, confermando la non condivisione della introduzione del secondo periodo, il quale a regime comporterebbe la generalizzata possibilità di introdurre variazioni di destinazione d'uso per immobili per i quali si è pervenuto alla formazione di una variante urbanistica a seguito di un procedimento speciale, quale è sicuramente l'accordo di programma di cui alla L.R. n. 34/94 Il tutto rimanendo nelle facoltà della p.a. di pervenire alla proposizione di una specifica variante puntuale sempre che siano state rispettate le condizioni previste dalla stessa legge reg.le n. 34/94 e ss.mm.ii. (riconoscimento dei livelli occupazionali e delle destinazioni d'uso di cui all'A,d.P. per un periodo di 5 anni a decorrere dall'attuazione dell'intervento produttivo approvato con il citato A.d.P.);
- circa i contenuti dell' Art. 27, comma 3, punti 3.1.3 e 3.1.4, si ritiene di dover prendere atto di quanto espressamente dichiarato dal Comune e, quindi, di escludere le variazioni in questione dal presente provvedimento regionale.

Conseguentemente, al fine di una univoca lettura, il testo finale degli articoli delle N.T.A. così come riveniente dall'avvenuto approvazione con prescrizioni, giusta D.G.R. n. 536/2013, nonché in uno alle determinazioni inerenti le controdeduzioni comunali innanzi riportate, è quello di seguito riportato:

Art. 3 - INDICI EDILIZI E DISTANZE

3.a) (non oggetto di variante)

3.b) (non oggetto di variante)

3.c) Altezza massima del fabbricato (Hmax)

1. L'altezza massima di ogni fabbricato funzionalmente autonomo è data dall'altezza media sviluppata fuori terra lungo tutti i fronti dell' edificio, assumendo rispettivamente a riferimenti a terra il piano del marciapiede attiguo o quello del suolo comunque sistemato al finito e nella parte superiore il livello dell' estradosso strutturale del solaio di copertura.

Nel caso la copertura sia prevista con falde si assume a riferimento superiore per il calcolo dell'altezza massima il piano medio di ogni falda individuato fra la linea di gronda e quella di colmo.

2. Per fabbricati funzionalmente autonomi s'intendono quelli serviti da un identico corpo scala anche se con spazi pertinenziali, interni od esterni, in comune con altri fabbricati.3. Per sistemazione al finito del suolo circostante l'immobile s'intende anche quella risultante tramite opere quali scarpate o similari di raccordo al piano naturale limitrofo, realizzate secondo le disposizioni del Codice Civile.

3.d) Volume (Vmax)

1. Il volume di un fabbricato è dato dal prodotto dell' altezza massima per la superficie coperta.

2. Nel caso di diverse superfici coperte ai vari piani il calcolo terrà conto del distinto contributo di ogni piano.

3. Nel caso d'immobili non residenziali il volume degli ambienti con altezza superiore a metri 4,50 è computato con un' altezza virtuale di calcolo pari a metri 4,50. Sono comunque escluse dal calcolo le porzioni volumetriche impegnate per carri-ponte, capriate o travi reticolari necessarie al superamento di luci elevate del corpo di fabbrica.

3.e) Numero massimo di piani (Np)

1. Numero massimo di piani ammesso fuori terra con esclusione dei piani seminterrati.

3.f) (non oggetto di variante)

3.g) Distacco fra fabbricati (Df)

1. Per distacco fra fabbricati s' intende la distanza fra fronti edificate, esclusi sempre gli aggetti. Nel caso di legittima preesistenza di edifici disposti a parete cieca sul confine è possibile l' edificazione con pareti altrettanto cieche poste alla distanza da queste di metri 6,00, a realizzarsi in ortogonale corrispondenza e in misure non eccedenti in altezza e profondità quelle dell'immobile preesistente.

3.h) (non oggetto di variante)

3.i) (non oggetto di variante)

3.l) (non oggetto di variante)

3.m) (non oggetto di variante)

3.n) Chiostrine

1. Sono ovunque ammesse le chiostrine solo per aerazione e illuminazione di bagni, corridoi, scale e ripostigli purché abbiano superficie minima superiore ad un ottavo di quella delle pareti circostanti. La presente disposizione prevale sulle norme di zona contenute al seguente Capo IV.

3.o) Cortili

1. Sono ammessi cortili aventi profondità di 8 metri, ove possono affacciarsi vani abitativi, in presenza sul confine di costruzioni realizzate a parete cieca. La presente disposizione prevale sulle norme di zona contenute al seguente Capo IV.

3.p) Parcheggi

1. Per il calcolo della dotazione minima inderogabile a parcheggio si esclude il volume del corpo scala qualora abbia funzione di distribuzione a distinte unità immobiliari.

3.q) Strade private

1. E' ammessa la prosecuzione di sedi stradali di natura privata già avviate conformemente alle previsioni del previgente PdF, ovvero aventi la sezione complessiva di 8 metri e distacco degli edifici dal ciglio stradale superiore o uguale a metri 2,00. E' identicamente ammesso il completamento di edifici presso tali strade private alla suddetta distanza dal ciglio stradale superiore o uguale a metri 2,00. La presente disposizione prevale sulle norme di zona contenute al seguente Capo IV e su ogni ulteriore disposizione contenuta nelle NTA e nel R.E.

Art. 21 - CENTRO STORICO (zona omogenea "A1") (testo vigente, approvato con DGR n.270/2003)

Art. 22 - ZONE RESIDENZIALI URBANE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO (ZONE B, B1, B2, B3, B4)

1. Zone Residenziali Esistenti (testo vigente, approvato con DGR n.270/2003)

2. Zona B (non oggetto di variante)

3. Zona B.1

3.1. Nella zona B1:

- I.f.f. = 4 mc/mq

- Rc = 50%

- Hmax= 11 m, <1/1 larghezza spazio pubblico di affaccio

- NP = pt.+ 2

- Ds = per strade con $l < 7 = m 5,0$

per strade con $7 > l > 15 = m 7,5$

per strade con $l > 15 = m 10,0$

- Dc = non inferiore a m 5, minore di H/2 o a confine in caso di preesistente edificazione;

- Df = non inferiore a m 10, minimo semisomma H edifici prospicienti

4. Zona B2

4.1. Nella zona B2:

- Iff = 3,5 mc/mq

- Rc = 50%
- Hmax= 8 m, <1/1 larghezza spazio pubblico di affaccio
- NP = pt.+ 1
- Ds = per strade con $l < 7 = m 5,0$
per strade con $7 > l > 15 = m 7,5$
per strade con $l > 15 = 10,0$
- Dc = non inferiore a ml 5 o a confine in caso di preesistente edificazione;
- Df = non inferiore a ml 10, minimo semisomma H edifici prospicienti

omissis

Art. 27 - ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (ZONE D)

1. (non oggetto di variante)

2. (non oggetto di variante)

3.1. ZONA PER INDUSTRIA E ARTIGIANATO ESISTENTE DA COMPLETARE (Zona D3)

3.1.1. (non oggetto di variante)

3.1.2. Superficie fondiaria (SF).

Sono destinate alla edificazione degli opifici. Vi sono consentite anche destinazioni di servizio alla produzione. E' ammessa solo una residenza del personale di custodia di superficie coperta non superiore a mq 120, da realizzarsi entro la sagoma dell'edificio.

Parametri edilizi:

- lff max= 4 mc/mq

- Rc max= 50%

- H max = 10 m, salvo contenitori speciali

- lotto minimo = 1.500 mq, (salvo specifica perimetrazione dello strumento urbanistico, o superficie di lotto residuale nella maglia);

E' ammessa la formazione di un lotto d' estensione pari alla metà di quella minima o di quella indicata alla tavola n. 16.1, come riveniente dalla divisione longitudinale dei lotti secondo l'asse ortogonale alla strada.

In tal caso sarà possibile la realizzazione di una residenza per personale di custodia per ognuno dei due semilotti, avente ognuna superficie coperta non superiore a mq 60.

Distanze degli edifici:

- Ds = m 15

- Dc = non inferiore a m 5

- Df = non inferiore a m 10

Le aree tipizzate a verde di rispetto (VR) sono aggregate al lotto confinante, devono essere recintate a giorno, e vanno sistemate a verde con essenze arboree autoctone.

Negli insediamenti a carattere commerciale a 100 mq previsti di superficie lorda di pavimento di ogni livello dell'edificio con tale destinazione, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie di cui almeno la metà destinate a parcheggi.

Negli opifici esistenti ed ultimati da almeno un quinquennio, al fine di agevolare la possibilità di un'agevole riconversione degli stessi, possono alloggiarsi, anche parzialmente, le medesime attività di cui al successivo punto

3.1.3.

3.1.3. Aree per attrezzature collettive (AC). (non oggetto di variante)

Sono destinate alle attrezzature collettive, quali sedi (uffici)per attività di servizio per l'industria, l'artigianato, il commercio; per attività ricreative e sociali (bar, ristoranti/mense, centri lettura, circoli ricreativi e sociali; per attività formative e di aggiornamento professionale); per attività sportive amatoriali.

Parametri edilizi:

- Iff max= 2,2 mc/mq
- Rc max= 50%
- H max = 8 m
- lotto minimo = quello perimetrato dallo strumento urbanistico in ciascuna maglia;
- distanze degli edifici Ds = m 15
- Dc = non inferiore a m 5
- Df = non inferiore a m 10 omissis

Omissis""

Tutto ciò premesso, si ritiene di proporre alla Giunta l'approvazione della variante normativa adottata dal Comune di Cassano delle Murge con la deliberazione consiliare n. 14/2011 nei limiti e nei termini sopra prospettati.

In riferimento al D.Lgs. n. 152/2006, si ritiene che la variante proposta dal Comune di Cassano delle Murge si configura come mera precisazione normativa a chiarimento di meccanismi attuativi delle previsioni insediative, restando inalterato sia il carico insediativo sia la destinazione urbanistica delle aree, così come determinate dal P.R.G. vigente. Di conseguenza quanto proposto si ritiene che non rientri nel campo di applicazione della Valutazione Ambientale Strategica di Piani e Programmi di cui alla parte II del D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della giunta regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4° della l.r. 7/97, punto d).

Copertura finanziaria di cui alla l.r. n.28/2001:

La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

L'Assessore, sulla scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone pertanto alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore alla Qualità del Territorio;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento, dal funzionario istruttore, dal Dirigente d'Ufficio e dal Dirigente del Servizio;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

D E L I B E R A

DI APPROVARE la relazione dell'Assessore alla Qualità del Territorio, nelle premesse riportata;

DI APPROVARE IN VIA DEFINITIVA, ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 56/1980, la variante alle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G. del Comune di Cassano delle Murge (BA) adottata con Delibera del C.C. n. 14 del 18-07-2011, con le modifiche di cui alla D.G.R. n. 536 del 28-03-2013, così come integrate a seguito dell'esame delle controdeduzioni comunale, per le motivazioni riportate nelle premesse che qui si intendono in toto condivise;

DI DEMANDARE al competente SUR la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Cassano della Murge (BA) per gli ulteriori adempimenti di competenza;

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia e sulla Gazzetta Ufficiale (a cura del SUR).

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Dott.ssa Antonella Bisceglia Angela Barbanente
