



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 160 del 16/12/2015

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 30 novembre 2015, n. 2116

Comune di Altamura (BA). Variante P.R.G.- Isolato ubicato in via P. Colletta angolo via U. Bassi. Del. di C.C. n. 47 del 01.10.2013. Approvazione preliminare con prescrizioni.

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

“Il Comune di Altamura (BA), dotato di P.R.G. approvato in via definitiva con D.G.R. n. 1194/1998, con Delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 01.10.2013 ha adottato, una variante relativa alla disciplina urbanistica del suolo distinto in catasto al foglio di mappa n. 161, p.lle 1180, 3448, 3943, 3929 (parte), di proprietà della ditta “Soc. Strutture Centrali”.

Elenco degli atti trasmessi con nota prot. 48605 in data 02.10.2014, acquisiti al prot. regionale al n. 7765 del 17.10.2014:

1. Del. di C.C. n. 47 del 01.10.2013;
2. Del. di C.C. n. 20 del 04.08.2014;
3. Tav. Unica;
4. Allegato “A” - Nota della ditta “Strutture Centrali Costruzioni s.r.l.”, in data 14.10.2011 (completa di n. 4 allegati)
5. Allegato “B” - Relazione del Dirigente del Servizio Urbanistica comunale, in data 16.07.2012 (completa di n. 7 allegati);
6. Allegato “C” - Parere di regolarità Tecnica, in data 19.07.2012;

Con la Deliberazione n. 20/2014 il Consiglio Comunale di Altamura ha attestato, sulla base di specifica certificazione, la regolarità della pubblicazione degli atti di variante, ex art. 16 della L.R. n. 56/80, nonché ha provveduto alla presa d'atto della assenza di osservazioni.

Successivamente il SUR, a seguito di una prima verifica documentale, con nota prot. n. 9758 del 17.12.2014, ha richiesto la seguente ulteriore documentazione:

- relazione integrativa circa i motivi di interesse pubblico sottesi alla ipotesi di variante;
- certificazione e copia dei provvedimenti ex L.R. n. 44/2012 in materia di VAS e/o V.Inc.A;
- stralcio delle NTA attinenti l'ambito urbanistico interessato.

Il Comune di Altamura, con la nota prot. n. 14789 del 09.03.2015 e con la nota prot. n. 32151 del 27.05.2015 ha provveduto ad inviare lo stralcio degli art. 5 e 11 delle N.T.A. vigenti nonché copia della Determinazione Dirigenziale n. 163 del 04.05.2015 del Servizio Ecologia regionale relativa alla esclusione dal procedimento VAS.

Vincolistica

L'ambito territoriale di variante risulta interessato dalla vincolistica in appresso indicata:

- Aree Protette: SIC-ZPS IT9130007 “Area delle Gravine”;
- P.P.T.R.: Ulteriori Contesti Paesaggistici - “Citta Consolidata”
- Vincolo Idrogeologico: assente;
- PAI: assente;

#### Contenuti della proposta di variante

La variante in questione riguarda esclusivamente le aree di proprietà della ditta “Strutture Centrali Costruzioni s.r.l.”, distinte in catasto al foglio di mappa n. 161 p.lle 1180, 3448, 3943, 3929 (parte), consiste nella modifica dell’i.f.f. da 5,00 a 6,00 mc/mq, nonché prevede che il “Q = rapporto di copertura”, pari al 70 %, sia riferito alla sola parte fuori terra del nuovo fabbricato, ciò comporta di fatto, un incremento volumetrico pari a mc 1.560 rispetto a quello massimo attualmente ammissibile, pari a mc. determinato nel valore di mc sulla base di una superficie pari a mq. 2.352.

Circa il valore della superficie dalla D.C.C. n. 47/2013, e dalla Relazione dell’U.T.C., emerge che lo stesso non è pari a mq. 2352, così come indicato nella D.C.C. n. 238/1998, ma è, invece, pari a mq. 2.220, così come riviene da una verifica celerimetrica operata, su base di una specifica richiesta comunale, dalla ditta “Strutture Centrali Costruzioni s.r.l.”.

La superficie in questione risulta essere prospiciente la “Via Pietro Colletta” e la “Via Ugo Bassi”. Dena viabilità, per i tratti direttamente interessati, è caratterizzata da un dislivello pari a circa metri 7,00 sulla “Via Pietro Colletta” nonché pari a circa metri 1,60 sulla “Via Ugo Bassi”.

Da ultimo si evidenzia che la deliberazione del Consiglio Comunale n. 47/2013 Si ripropongono i contenuti di un precedente provvedimento comunale (D.C.C. n. 51/2003) per il quale non fu mai attivato il procedimento di competenza regionale.

#### Istruttoria Regionale

##### ASPETTI AMBIENTALI

In relazione agli aspetti ambientali il Servizio Ecologia-Ufficio VAS, giusta Determinazione Dirigenziale n. 163 del 04/05/2015, la variante di cui sopra, previa applicazione di specifiche misure di mitigazioni degli impatti, risulta essere stata esclusa dal procedimento VAS di cui agli adempimenti del D.Lgs n. 152/2006 e della L.R. n. 44/2012.

##### ASPETTI PAESAGGISTICI

Per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici, rilevato che la proposta di variante non è corredata di parere paesaggistico, considerato, altresì, che l’Amm.ne Com.le, in relazione alle prescrizioni di natura urbanistica, di seguito riportate, dovrà adottare specific° provvedimento di adeguamento e/o controdeduzioni, resta inteso che, qualora dovuto, preliminarmente alla approvazione definitiva dovrà essere acquisito il parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96.1.c del N.T.A. del P.P.T.R..

##### ASPETTI URBANISTICI

In via preliminare, in considerazione della complessa vicenda urbanistica che la variante in questione intende definire, si riporta, seppur in via sintetica, l’articolato percorso che ha interessato l’area attualmente di proprietà della ditta “Strutture Centrali Costruzioni s.r.l.”:

Posto quanto sopra, il Consiglio Comunale di Altamura, a fronte di una nota della “Strutture Centrali Costruzioni s.r.l.” del 14 ottobre 2011, con la quale la stessa Amm.ne Com.le è stata intimata “a porre rimedio agli eventuali errori e/o incompletezze procedurali” poste in essere circa la “esecuzione completa ed esatta agli accordi raggiunti nel tempo” (n.d.r.: D.C.C. n. 531/1986), è pervenuto alla formulazione della proposta di che trattasi “al fine di evitare contenziosi e/o danni patrimoniali”.

Altresì, si evidenzia, che nel dispositivo della D.C.C. n. 47/2013 è sottolineato il fatto che con la variante in questione si è inteso proporre una “integrazione” della variante urbanistica adottata con la D.C.C. n.

238/1998, successivamente approvata con la D.G.R. n. 584/2000.

Nello specifico, circa i contenuti della D.C.C. n. 238/1998 si rappresenta che:

- il provvedimento comunale, adottato con la finalità di dare attuazione all'accordo transattivo di cui alla precedente D.C.C. n. 531/1986, prevedeva l'ampliamento della "Zona B1" con la utilizzazione dei parametri edilizi-urbanistici vigenti (iff. pari a 5 mc/mq; Q=r.c.= 70%; H max= 14,00 m) intervenuti a seguito della approvazione definitiva del P.R.G. "adeguato alla L.R. n. 56/80";
- Il provvedimento regionale di approvazione con prescrizioni, ex D.G.R. n. 584/2000, ha comportato la introduzione del parametro relativo al numero dei piani fuori terra (max n. 3 p.f.t.) in luogo dell'altezza massima pari a m. 14,00;

circa gli altri contenuti di natura urbanistica della D.C.C. n. 47/2013 si rappresenta che:

- il provvedimento comunale è stato adottato, così come espressamente evidenziato nel dispositivo deliberativo, con la finalità di dare alla superficie di proprietà della "Strutture Centrali Costruzioni s.r.l." la disciplina urbanistica di cui al P.R.G. - "Quaroni" - del 1972, prevedendo un i.f.f. pari a mc/mq ed un Q=rapporto di copertura pari al 70% per la sola parte fuori terra dei fabbricati (ossia per la sola sagoma del volume fuori terra);

Ciò posto, di seguito si riporta il raffronto tra la normativa di attuazione (art. 11 delle N.T.A.) così come applicabile alla generalità delle "Zone B1" nonché alle sole superfici di proprietà della "Strutture Centrali Costruzioni s.r.l.", così come riveniente dalla variante approvata con la D.G.R. n. 584/2000 e dalla variante adottata con la D.C.C. n. 47/2013 (in carattere neretto le rispettive modifiche):

Nel merito di quanto proposto si rappresenta quanto in appresso riportato.

#### Consistenza della superficie

In proposito, fermo restando che l'accertamento del valore effettivo della superficie demandata alla competenza comunale, si ritiene che la superficie utile alla variante in questione, debba essere considerata, così come indicato nella D.C.C. n. 238/1998, quella costituita dalle particelle n. 1180, 3448 e 3943 (in catasto pari a mq. 2.022) e non anche di parte della particella 3929, in quanto quest'ultima, così come si evince dallo stato di fatto, seppure di proprietà della ditta "Strutture Centrali Costruzioni s.r.l.", costituisce superficie di pertinenza di altro edificio denominato "Condominio via U.Bassi-Q.Sella" ed in particolare è utilizzata quale rampa di accesso al piano interrato e/o seminterrato di detto Condominio.

#### Aspetti di carattere generale

Premesso che la proposta comunale è esaminata nell'intesa che gli obblighi a carico della Amm.ne Com.le rivenienti dalla attuazione dell'accordo transattivo non possono, in ogni caso, riguardare le autonome valutazioni regionali sulla base delle quali si sostanzia il concorso tra Comune e Regione in materia di pianificazione urbanistica.

Per detti aspetti generali connessi alla D.C.C. n. 531/1986 (ratifica di accordo transattivo) si evidenzia che l'attuale proposta di variante in effetti consiste in una nuova proposta di attuazione dell' "accordo transattivo", ex D.C.C. n. 531/1986, e consiste nella "integrazione" di nuovi parametri urbanistici, dando per acquisito il cambio di destinazione d'uso dell'area in questione da area per urbanizzazioni secondarie ad area per uso residenziale.

Il tutto con il mantenimento, di fatto, di una "specialità urbanistica" per l'area in questione rispetto alle restanti superfici tipizzate quali "Zona B1" che si ritiene di non condividere.

#### Aspetti urbanistici

Per quanto riguarda il merito degli aspetti urbanistici,

- considerato che la reviviscenza della disciplina urbanistica del P.R.G. - Quaroni, adottato nell'anno 1972 ed approvato nell'anno 1974, appare del tutto non condivisibile, atteso che lo stesso non risultando conforme alla disciplina urbanistica regionale nel frattempo intervenuta (L.R. n. 56/80) nell'anno 1993 è stato sostituito da altra pianificazione generale, approvata in via definitiva con D.G.R. n. 1194/1998;

- rilevato, peraltro, che sia avverso la D.C.C. n. 238/1998, ove si è inteso confermare un i.f.f. pari a 5 mc/mq, la ditta "Strutture Centrali Costruzioni s.r.l." non ha prodotto alcuna osservazione, sia avverso la D.G.R. n. 584/2000 il Comune di Altamura, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80, non ha inteso proporre alcuna controdeduzione circa la prescrizione regionale ivi impartita;

- rilevato, ancora, la necessita di rendere uniforme la disciplina urbanistica della proprietà della ditta "Strutture Centrali Costruzioni s.r.l." a tutte le altre aree tipizzate quali "Zone B1"; si ritiene di poter condividere la proposta di variante limitatamente alla riforma della prescrizione relativa al numero dei piani fuori terra, così come riportata nel precedente provvedimento regionale ex D.G.R. n. 584/2000, ossia si ritiene di poter confermare anche per l'area di proprietà della ditta "Strutture Centrali Costruzioni s.r.l." la validità di tutti i parametri tecnico-urbanistici, ex art. 11 delle N.T.A., già vigenti per la complessità di tutte le "Zone B1" che qui di seguito si riporta testualmente:

#### Art. 11 "Zona di completamento B1"

In tali zone, quasi totalmente edificate, sono consentite:

- a) le opere di consolidamento statico e quelle di risanamento igienico;
- b) la demolizione e la ricostruzione di singoli edifici, nel rispetto degli allineamenti stradali preesistenti;
- c) la costruzione di nuovi edifici su suoli liberi, sopraelevazione e ampliamento di edifici esistenti in tali casi vanno rispettati i seguenti indici e parametri:

- Iff= indice di fabbricabilità fondiaria = 5 mc./mq.;

- Q = rapporto massimo di copertura per lotti liberi o per lotti con demolizione e ricostruzione = 70%, nel caso di aree con superficie superiore a mq. 200. Per lotti di superficie minore ai mq. 200 e consentita la edificazione dell'intero lotto, purché esistenti alla data di adozione del P.R.G. adeguato (29.01.993).

In tutti i casi sopra riportati alle lettere a), b) e c) vanno rispettati i seguenti parametri:

- Hm = altezza massima del fabbricato = 14 mt.;

[...]

Il tutto nell'intesa, così come pacificamente indicato nella letteratura di settore, che l'altezza massima ammissibile debba essere misurata alla quota di gronda e/o alla quota dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile e/o ai 2/3 della medesima quota qualora quest'ultimo piano abbia un solaio di copertura con inclinazione pari e/o superiore al 30%, e che in presenza di dislivelli stradali la stessa dovrà essere verificata, per ciascun fronte, quale altezza media massima.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone alla Giunta di approvare con prescrizioni la variante adottata dal Comune di Altamura (BA), giusta Delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 01.10.2013."

Il presente provvedimento appartiene sfera delle competenze della giunta regionale così come puntualmente definite dall'art. 4- comma 40 della La- 7/97, punto d).

Copertura finanziaria di cui alla Lr. 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 Pianificazione;

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

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

DI APPROVARE la relazione dell'Assessore alla Pianificazione, nelle premesse riportata;

DI APPROVARE, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/1980, la variante del Comune di Altamura (BA), adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 01.10.2013, con prescrizioni, modifiche e precisazioni, per le motivazioni riportate in narrativa, che qui Si intendono in toto condivise e riportate;

DI RICHIEDERE, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/1980, al Comune di Altamura (BA) in relazione alle modifiche introdotte negli atti, specifico provvedimento di adeguamento e/o controdeduzioni;

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

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta  
Dott. Bernardo Notarangelo Dott. Michele Emiliano

---