

Oggetto: Attuazione della deliberazione C.C. n°52 del 5-5-98 di “programmazione degli interventi da realizzare nel settore urbanistico-edilizio triennio 1998/2000”

**Studio Particolareggiato dei nuovi Servizi Cittadini.
Compartimentazione delle aree destinate ai servizi, conformemente al P.R.G.
Ritipizzazione e conferma delle aree da destinare ad attrezzature urbane, di quartiere e parchi urbani, ivi rappresentata.**

RELAZIONE TECNICA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Con deliberazione CC. n° 55 del 6-5-98, l'Amministrazione Comunale ha approvato il Documento Programmatico Preliminare al 1° Programma Pluriennale di Attuazione (D.P.P.) ai sensi dell'art.13 della Legge n° 10 del 1977, ai sensi delle Leggi Regionali 12-2-1979 n° 6, 31-10-1979 n°66, 22-4-1980 n°26, 31-5-1980 n°56, 8-3-1985 n° 6 e 3-6-1985 n°53.

Con il D.P.P., tra l'altro, sono stati verificati i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, verde pubblico e parcheggio (art.3 D.M.1444/68), nonché tra gli stessi insediamenti residenziali e gli spazi destinati alle attrezzature pubbliche di interesse collettivo (art.4 D.M.1444/68).

Con l'adeguamento cartografico in attuazione della deliberazione G.R.P. n°6793 del 17-11-92 è stata evidenziata, per quartieri e globalmente per l'intera città, la situazione inerente la dotazione dei servizi all'anno 1996 e per un numero di abitanti pari a 94732 unità.

Detta analisi, effettuata secondo le indicazioni della delibera regionale 6320/89, ha evidenziato un deficit del fabbisogno pregresso complessivo di circa il 35% dello standard (D.M. 1444/68).

Di contro, le aree tipizzate cartograficamente F2 ed F3 dal vigente strumento urbanistico generale risultano in esubero di circa il 24% rispetto alla dotazione minima di servizi prevista dallo stesso D.M. 1444/68.

Lo stesso dicasi per le aree tipizzate F1 e F4, in esubero, sempre cartograficamente, di circa l'87% rispetto alla dotazione minima di servizi prevista dallo standard.

Tramite il DPP sono stati elaborati i compensi tra i quartieri con carenza destinate a servizi e quelli con un dato in surplus rispetto allo standard; la compensazione è stata effettuata con criteri dettati dal DM n°1444/68. Nel DPP sono stati previsti i servizi necessari alla saturazione del fabbisogno pregresso.

Nello stesso D.P.P. viene esplicitato che: “nelle more dei procedimenti di formazione ed approvazione del PPA, questa Amministrazione, per rendere possibile una ripartizione dei costi tra il pubblico ed il privato, nonché consentire gli interventi di iniziativa privata, dovrà redigere uno studio per la localizzazione dei servizi sul territorio (secondo le indicazioni previste al punto 2.1.4 delib. G.R. 6320/89).

Con deliberazione C.C. n°52 del 5-5-98 di “programmazione degli interventi da realizzare nel settore urbanistico-edilizio triennio 1998/2000”, è stata disposta la redazione dello Studio Particolareggiato dei Servizi, (S.P.S.) conformemente a quanto disposto dalla deliberazione G.R. 6320/89 e conseguente a quanto predetto.

Con deliberazione G.C. n° 1727 del 24-settembre 1998, in attuazione della citata programmazione, la Giunta Comunale ha conferito l’incarico per la redazione dello Studio Particolareggiato dei Servizi, al Dirigente della Ripartizione Assetto del Territorio, supportato dalla struttura tecnica della Ripartizione stessa.

Questo Ufficio, ha evidenziato la necessità di operare la reindividuazione e conferma delle aree destinate ai servizi, conformemente al P.R.G. vigente, basandosi però sull’effettivo fabbisogno pregresso analizzato nel quinquennio di programmazione del P.P.A. elaborando pertanto lo S.P.S. congiuntamente alla redazione del predetto P.P.A.

Con deliberazione n°211 del 17-12-98 il Consiglio Comunale ha approvato il 1° Programma Pluriennale di Attuazione della città, ai sensi dell’art.13 legge 10/77 e leggi regionali, per ultima la n°53/85.

Il presente Studio Particolareggiato dei Servizi, unitamente al predetto P.P.A., approvato, nonché la conseguente ritipizzazione e conferma delle aree destinate a servizi darà riscontro, inoltre, ai numerosi procedimenti giurisdizionali relativi ai ricorsi proposti avverso il P.R.G..

Detti ricorsi riguardano l’annullamento di tutti gli atti comunali e regionali di approvazione del nuovo PRG in relazione alle destinazioni “F” (F1, F2, F3 ed F4)

delle aree individuate dallo strumento urbanistico generale per la realizzazione degli spazi pubblici riservati alle attrezzature scolastiche e attrezzature collettive, a verde pubblico e/o a parcheggi, di cui all'art. 3 del D.M. 1444/68, nonché per la realizzazione delle attrezzature pubbliche di interesse generale di cui all'art. 4 del D.M. stesso. Infatti, i ricorrenti rilevano il difetto di motivazione delle scelte urbanistiche del PRG che hanno destinato come sopra le aree di proprietà, nonché l'irrazionale ed ingiustificata previsione delle zone destinate a standard in misura superiore a quella di cui agli art. 3 e seguenti del D.M. n° 1444/68 (minimi di legge).

Con la predetta ritipizzazione e conferma delle aree da destinare a servizi questa Amm.ne Comunale, di fatto, sopperisce all'obbligo di riqualificazione di dette aree, motivando le scelte operate, sia quantitativamente sia qualitativamente così come rilevato da questo Ufficio, tramite il presente S.P.S., che conferma la attualità del pubblico interesse rispetto alla totalità dell'intero P.R.G.

Nella redazione dello S.P.S., la struttura tecnica incaricata ha valutato la coerenza sia delle proposte già presentate all'Amm.ne Comunale da privati o Enti, giacenti o presentate nella fase di consultazione propedeutica alla formazione del P.P.A., sia le proposte progettuali presentate ai sensi della Legge Regionale n° 3/98, limitatamente agli interventi conformi alle tipizzazioni "F" di P.R.G.

A tal proposito, con deliberazione CC n°50 del 5-5-98 l'Amm.ne ha approvato i criteri per il riconoscimento di opere di pubblico interesse finalizzate al ritorno in termini occupazionali. Con successive deliberazioni di Consiglio Comunale sono state approvate ai sensi della L.R. n°3/98 proposte da parte di privati, per lo più mirate al rilancio economico-sociale di interventi in campo turistico e commerciale e che allo stato attuale sono in corso di pubblicazione i relativi progetti di massima.

Le caratteristiche delle proposte presentate, se pur finalizzate al miglioramento della qualità del servizio reso ai cittadini, non rientrano nella classificazione di legge (D.M. 1444/68), pertanto, quando non coincidenti con le previsioni dello strumento urbanistico generale vigente, non vengono prese in considerazione dal presente studio.

Come precedentemente illustrato, dalle analisi a base del D.P.P. citato, e dei consequenziali elaborati di progetto, sono stati estrapolati i dati relativi alle quantità necessarie alla saturazione degli standard urbanistici, per quartiere e per l'intera

città, relativi ai rapporti massimi tra gli spazi pubblici destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio.

La struttura della Ripartizione Assetto del Territorio si è pertanto attivata per la redazione degli elaborati ed atti secondo le seguenti fasi di attuazione:

- compartimentazione e subcompartimentazione delle aree individuate dal P.R.G. destinate ai servizi di urbanizzazione secondaria nello spirito di quanto riportato dall'art.15 della Legge Regionale n°53/85.

In particolare, in questa fase, tutte le aree individuate dal P.R.G. come "F" sono state perimetrate in comparti costituenti le unità minime di intervento finalizzate alla realizzazione dei servizi pubblici coerentemente alle previsioni dello strumento urbanistico generale con attuazione sia pubblica sia privata. Le proposte di intervento presentate a questa Amm.ne Comunale da Enti pubblici o da soggetti privati, unitamente ai servizi individuati dall'ufficio come "standard urbanistico", costituiscono i subcomparti: attuazione definitiva delle predette perimetrazioni;

- l'esplicitazione tipologica e dimensionale delle opere di Urbanizzazione Secondaria e la loro localizzazione all'interno delle maglie di compartimentazione e sub compartimentazione predette, così come previsto nella Deliberazione della Giunta Regionale n°6320/89;

- i parametri (raggi di influenza, dimensioni ecc.) degli ambiti entro cui ciascuna opera deve collocarsi;

- verifica finale del rispetto degli standard urbanistici basato sulle effettive quantità catastali;

- ritipizzazione e conferma delle aree tipizzate dal P.R.G. come F1-F2-F3-F4.

L'elaborazione dei dati sopraesposti, ha consentito l'esatta l'individuazione dei servizi e delle relative aree di pertinenza.

Complessivamente sono stati analizzati dalla struttura tecnica incaricata n°47 files di inserimento così come rilevabile dall'apposito data base redatto allo scopo, facente parte integrante e sostanziale al presente S.P.S., di seguito esplicitata.

Richieste di inserimento servizi:

- n° 28 in zona tipizzata “F” dal P.R.G. che rientrano fattivamente nel presente S.P.S
- n°4 proposte progettuali presentate ai sensi della citata Legge Regionale 3/98 conformi alla tipizzazione “F” di piano (proposte 14, 15, 24 e 39 SPS);
- n° 4 progetti agli atti d’ufficio coerenti con le previsioni del presente studio (proposte 16, 30, 34 e 38 SPS);

escluse d’ufficio:

- n°2 in quanto risultate effettivamente ubicate in zona tipizzata “E” dal P.R.G. e pertanto inammissibili in quanto costituirebbero variante alla tipizzazione dello strumento urbanistico (istanze prot.6725/98-6707/98);
- n°2 in zona tipizzata “B4” dal P.R.G. e pertanto non considerate ai fini del presente studio (istanze prot.5248/98-5125/98);
- n°4 proposte di inserimento in quanto duplicati di istanze similari presentate ai sensi della L.R. 3/98 (numerazione SPS 14/1 e 21/1 e istanze prot. n°4690/98 e 4691/98);
- n°2 proposte di inserimento in quanto ricadenti in aree sottoposte a salvaguardia ambientale (numerazione SPS 26 e 32 SPS);
- n°1 proposta di inserimento in quanto, se pur ricadente in area tipizzata “F” dal P.R.G., coincide con un’area destinata a servizi aeroportuali e pertanto esula dal presente Studio. (numerazione SPS 4);

Per quanto predetto le proposte inserite risultano complessivamente n°**36** così come si evince dall’allegato “Proposte di inserimento analizzate” nonché come meglio specificato nelle schede allegate alla presente relazione estrapolate dal data base dello Studio Particolareggiato dei Nuovi Servizi Cittadini successivamente descritto.

Operativamente sono stati individuati n° **160** comparti nell’ambito delle zone “F” del P.R.G. così distinte: n°66 in zona “F2”; n°38 in zona “F3”; n°24 in zona “F1” e n°32 in zona “F4”.

Dei suddetti comparti n°**39** risultano interessate dagli interventi proposti da Enti o da privati, ovvero da servizi di urbanizzazione secondaria elaborati dall’ufficio, nei quali è stata operata una organizzazione urbanistico/funzionale di massima che ha comportato una ulteriore suddivisione dei predetti comparti in n° **121** subcomparti,

coincidenti con i servizi dello S.P.S. Di detti subcomparti 15 risultano non impegnati dai servizi proposti nel presente S.P.S. come meglio specificato successivamente.

Per quanto inerente le aree tipizzate dal vigente P.R.G. come: Zona **F2** "attrezzature di quartiere" e **F3** "verde di quartiere" si specifica che i comparti così definiti, già assoggettati a "vincolo di zonizzazione" previsto dal P.R.G. con efficacia a tempo indeterminato quale standard urbanistico ex D.M. 2/4/68 n.1444, divengono "vincoli sostanziali preludenti l'esproprio" ex lege n. 1187/68, così come peraltro approvato con deliberazione di C.C. n°105 del 30-6-1998 con la conseguente attivazione delle fasi e tempi ivi previsti.

Nei comparti così tipizzati sono state inserite sia le proposte di intervento, presentate da privati, coincidenti con i servizi necessari al quartiere specifico, sia quelle conformi alla tipizzazione di P.R.G.

Dalla determinazione puntuale della tipologia delle Urbanizzazioni Secondarie, conseguentemente a quanto esposto nel citato Documento Programmatico Preliminare al P.P.A., sono state evidenziate le aree libere dai servizi di urbanizzazione secondaria di cui allo standard minimo coincidenti con i 15 subcomparti disponibili precedentemente citati.

Dette aree, al di fuori dello standard minimo, potranno essere attuate mediante interventi di iniziativa privata, concordata e convenzionata, finalizzati alla edificazione nel rispetto di quanto regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente per le rispettive tipizzazioni di piano.

Inoltre, esclusivamente per n°2 subcomparti, l'ufficio ha operato in maniera differente rispetto all'iter standard precedentemente esposto, in particolare sono state prese in esame le aree subcompartmentate F2/9a e F2/11d ubicate nel quartiere Casale.

Per il subcomparto F2/11d dello SPS, con istanza del 4 marzo 1999, il Dott. Tommaso Rubino, in qualità di proprietario del terreno coincidente con una zona tipizzata F2 dal P.R.G., (), ha evidenziato una incongruenza tra la localizzazione di un ipotetico servizio pubblico, coincidente con il proprio terreno, e l'avvenuta tipizzazione dello stesso suolo adottata dall'Amm.ne Comunale con deliberazione del Commissario ad acta n° 2 del 4-3-1997.

Con detta Deliberazione, il commissario ad acta ha tipizzato il suolo in questione come zona B3 speciale P2, subordinando l'edificazione del comparto all'approvazione di specifico piano di lottizzazione convenzionata al fine di garantire lo standard urbanistico relativo alla cubatura da realizzarsi;

Il commissario stesso, nella stesura dell'atto, pur modificando la destinazione d'uso del suolo rispetto a quelle previste dal P.R.G., ha affermato testualmente, per il suolo in questione, omissis...*"il permanere dell'interesse pubblico alla localizzazione, in un sito che ha evidenti requisiti funzionali, di una attrezzatura di quartiere"*...omissis.

Questo ufficio con nota 31801 del 6-5-97, ha eccepito in merito alle tipizzazioni adottate dal Commissario ad acta, sia con deliberazione n° 2/97 citata sia con deliberazione n°1/97 di pari valenza e che investe il subcomparto F2/9a confermando la vocazione della destinazione a servizio dei suoli in questione;

Con deliberazione n°2 e n°3 del 21-4-98, il commissario ad acta ha controdedotto alle osservazioni predette confermando le scelte operate;

Con nota prot. n°36942 del 18-5-98, questo ufficio nel trasmettere le deliberazioni citate all'Assessorato Urbanistica della Regione Puglia, in ottemperanza alle procedure previste dall'art.16 della L.R. 56/80, ha ribadito l'opposizione alle stesse adozioni del commissario;

A tutt'oggi la Regione Puglia non ha dato riscontro a dette deliberazioni che allo stato attuale risultano adottate dal Commissario ad acta ma non ancora approvate dalla Regione stessa;

Al fine di non inficiare le previsioni proposte nello Studio Particolareggiato dei Servizi nonché la programmazione pluriennale approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n°221 del 17-12-98, nell'ambito delle norme di salvaguardia degli strumenti adottati, questo ufficio propone la delocalizzazione dei servizi ubicati nell'area in questione, con riserva di reindividuazione delle necessarie localizzazioni a definizione del procedimento amministrativo con le determinazioni della Giunta regionale in ordine alle delibere di adozione di variante n.1 e n.2 del 4-3-97 del Commissario ad acta.;

Si evidenzia che detta delocalizzazione non influenza il dato globale relativo alla dotazione di aree destinate a servizi di interesse pubblico previsti sia nel presente S.P.S.

Sia nel P.P.A approvato.

Per quanto inerente le aree tipizzate dal vigente P.R.G. come: Zona **F1** “attrezzature urbane” e **F4** “parchi urbani e rispetto assoluto”, si specifica che le subcompartimentazioni delle prime sono state interessate esclusivamente dagli interventi proposti dai privati, conformemente alla tipizzazione di piano e comunque sopra standard di quartiere mentre, per le seconde (parchi urbani) la compartimentazione e subcompartimentazione è stata dettata dai criteri di salvaguardia ambientale finalizzata alla delimitazione delle aree interessate dai crinali e alvei dei canali come meglio evidenziato sugli elaborati progettuali successivamente descritti nonché conformemente a quanto previsto dalla Regione Puglia con il Piano Urbanistico Territoriale Tematico “Paesaggio Beni Ambientali”.

Nell’ambito delle subcompartimentazioni, fermo restando le tipizzazioni di P.R.G., sono state escluse, dalla verifica del rispetto dei minimi standard urbanistici, le aree interessate da manufatti edilizi non conformi alla destinazione di piano in quanto preesistenti all’adozione del piano ovvero oggetto di domanda di condono edilizio ai sensi delle leggi 47/85 e 724/94. L’Ufficio ritiene, per quest’ultimi, di poter consentire il rilascio delle concessioni in sanatoria, fatto salvo il rispetto delle norme procedurali in materia.

Per quanto predetto, i comparti e sub comparti, così determinati e descritti negli elaborati dello S.P.S., rappresentano formalmente la ritipizzazione e conferma delle aree da destinare ad attrezzature urbane, di quartiere e parchi urbani.

Detta riconferma, se pur coerente alla tipizzazione programmatica prevista dal vigente P.R.G., costituisce variante allo stesso strumento urbanistico generale che pertanto dovrà essere approvata ai sensi dell’art.16 della Legge Regione Puglia n°56/1980;

Quanto predetto viene meglio esplicitato nelle allegare tabelle riassuntive, facenti parte integrante e sostanziale della presente relazione, così denominate:

tab. 1) verifica del rispetto degli standard urbanistici per le aree tipizzate F2 e F3 dal P.R.G.;

tab. 2) ritipizzazione e conferma delle aree F2 e F3 dal P.R.G.;

tab. 3) verifica del rispetto degli standard urbanistici per le aree tipizzate F1 e F4 dal P.R.G.;

tab. 4) ritipizzazione e conferma delle aree F1 e F4 dal P.R.G.;

Dette tabelle evidenziano la dotazione dello standard procapite stabilito con il presente S.P.S. ed in particolare:

- 21,90 mq/abitante per le aree tipizzate F2 e F3 dal P.R.G. a fronte dell'indice minimo di 18 mq/abitante stabilito dall'art.3 del D.M. 1444/68;
- 118,41 mq/abitante per le aree tipizzate F1 e F4 dal P.R.G. a fronte dell'indice minimo di 17,50 mq/abitante stabilito dall'art.4 del D.M. 1444/68;

Quest'ultimo dato risulta solo apparentemente anomalo rispetto alle indicazioni legislative infatti, come evidenziato negli elaborati del presente S.P.S., l'abbondante superamento dello standard urbanistico previsto per le aree tipizzate F4 "parchi urbani e rispetto assoluto" è dovuto esclusivamente a fattori di tutela ambientale. Dette aree coincidono con i crinali ed alvei dei canali ed invasi di acque pubbliche caratterizzati da particolari biotipi nonché con boschi posti sotto tutela paesaggistica.

I comparti e subcomparti così definiti coincidono infatti con le aree individuate dal Piano Urbanistico Territoriale Tematico "Paesaggio Beni Ambientali" approvato dalla Regione Puglia.

Per quanto inerente le caratteristiche dei servizi individuati dal presente S.P.S. gli stessi dovranno rispettare per ogni categoria quanto segue:

Attrezzature scolastiche:

Dovranno attenersi a quanto disposto dal D.M. 18-12-75 ed in particolare il servizio dovrà essere arretrato dal filo stradale, la superficie coperta non dovrà superare 1/3 dell'area totale così come subcompartimentata, la distanza dagli altri edifici dovrà essere non inferiore a m 12.

I progetti dovranno essere compatibili con tutte le situazioni al contorno al fine del contenimento della spesa pubblica.

Attrezzature di interesse collettivo (ed assimilabili):

I progetti dovranno rispettare le normative vigenti in materia di sicurezza, abbattimento delle barriere architettoniche, risparmio energetico, e quant'altro al fine del contenimento della spesa pubblica.

Le tipologie dovranno svilupparsi preferibilmente su di un piano e dovranno essere dotate di adeguati spazi di parcheggio.

Attrezzature commerciali:

Dovranno rispettare, oltre a quanto stabilito dalle normative Nazionali e Regionali vigenti, le dotazioni di parcheggio necessarie.

Verde attrezzato ed annessi impianti sportivi:

I progetti dovranno rispettare le normative vigenti in materia di sicurezza, abbattimento delle barriere architettoniche, risparmio energetico, e quant'altro al fine del contenimento della spesa pubblica.

Le tipologie dovranno svilupparsi su di un piano e dovranno essere dotate di adeguati spazi di parcheggio, dovranno inoltre essere compatibili con tutte le situazioni al contorno al fine del contenimento della spesa pubblica.

Al fine di facilitare la consultazione della notevole mole di dati elaborata, la struttura tecnica ha predisposto un apposito data base informatizzato per consentire una più facile consultazione, anche da utenti inesperti, tanto per garantire il massimo supporto alle decisioni che l'Amm.ne comunale vorrà adottare.

Data la stretta correlazione tra i dati dello Studio Particolareggiato dei Servizi ed il Piano Pluriennale di Attuazione, detto archivio informatico prevede una doppia lettura con specifici formati per lo S.P.S. e per il P.P.A.

Per quanto inerente lo S.P.S. dal Data Base sono rilevabili:

- i comparti di P.R.G., la subcompartimentazione con la individuazione delle richieste di inserimento da parte di Enti o Privati;
- la localizzazione degli interventi con le relative specifiche catastali;
- la dimensione dei comparti e sub comparti, individuabili sia per categoria di comparti, sia per quartiere o zona territoriale omogenea;
- le dimensioni territoriali specifiche e complessive con la relativa individuazione dei servizi suddivisi per tipi e classi;
- l'individuazione delle aree non comprese nel minimo standard;

Per quanto inerente il P.P.A., invece, sono rilevabili:

- La stima delle spese per comparto, per sub comparto analizzabili anche per quartiere o zone territoriali omogenee;

- il costo complessivo per tipologia di servizio, per quartiere ovvero per comparto o subcomparto.
- Il costo complessivo dell'intera programmazione con possibilità di omissione del dato non prescelto al fine della valutazione.

Estrapolate dal predetto database vengono allegate alla presente relazione le schede relative ai principali formati oltre all'intero database su supporto CD-Rom.

In particolare si allegano le schede relative ai formati:

Proposte di inserimento analizzate;

Servizi per comparti e subcomparti;

Servizi per quartieri;

Sono stati inoltre redatti i seguenti elaborati grafici:

n° 7 tavole, da A/1 a A/7, in scala 1:10.000 di compartimentazione delle aree tipizzate "F" dal vigente P.R.G. da destinare a servizi della città, in dette tavole sono evidenziate, inoltre le proposte pervenute da parte di Enti o cittadini;

n° 10 da tavole, da B/1 a B/10, in scala 1:5000 di compartimentazione delle aree tipizzate "F" dal vigente P.R.G. da destinare a servizi della città, dette tavole sono suddivise per quartieri e riportano inoltre la dotazione dei servizi di U.S. esistenti e le proposte pervenute da parte di Enti o cittadini;

n°8 tavole, da C/1 a C/8 in scala 1:5000 degli stralci catastali delle aree tipizzate "F" dal vigente P.R.G. da destinare a servizi della città con la individuazione delle le proposte pervenute da parte di Enti o cittadini;

n° 10 tavole, da D/1 a D/10 in scale 1:2.000 e varie delle subcompartimentazioni delle aree tipizzate "F" dal vigente P.R.G. da destinare a servizi della città con la individuazione delle le proposte pervenute da parte di Enti o cittadini.

Si riportano, in allegato, le tabelle da 1 a 4 facenti parte integrante e sostanziale della presente relazione.

Brindisi, li 17 dicembre 1998

Aggiornamento:

17985/1871 del 4 marzo 1999

Il Dirigente della Ripartizione

Assetto del Territorio

Dr. Arch. Carlo Cioffi