

PIANO REGOLATORE GENERALE

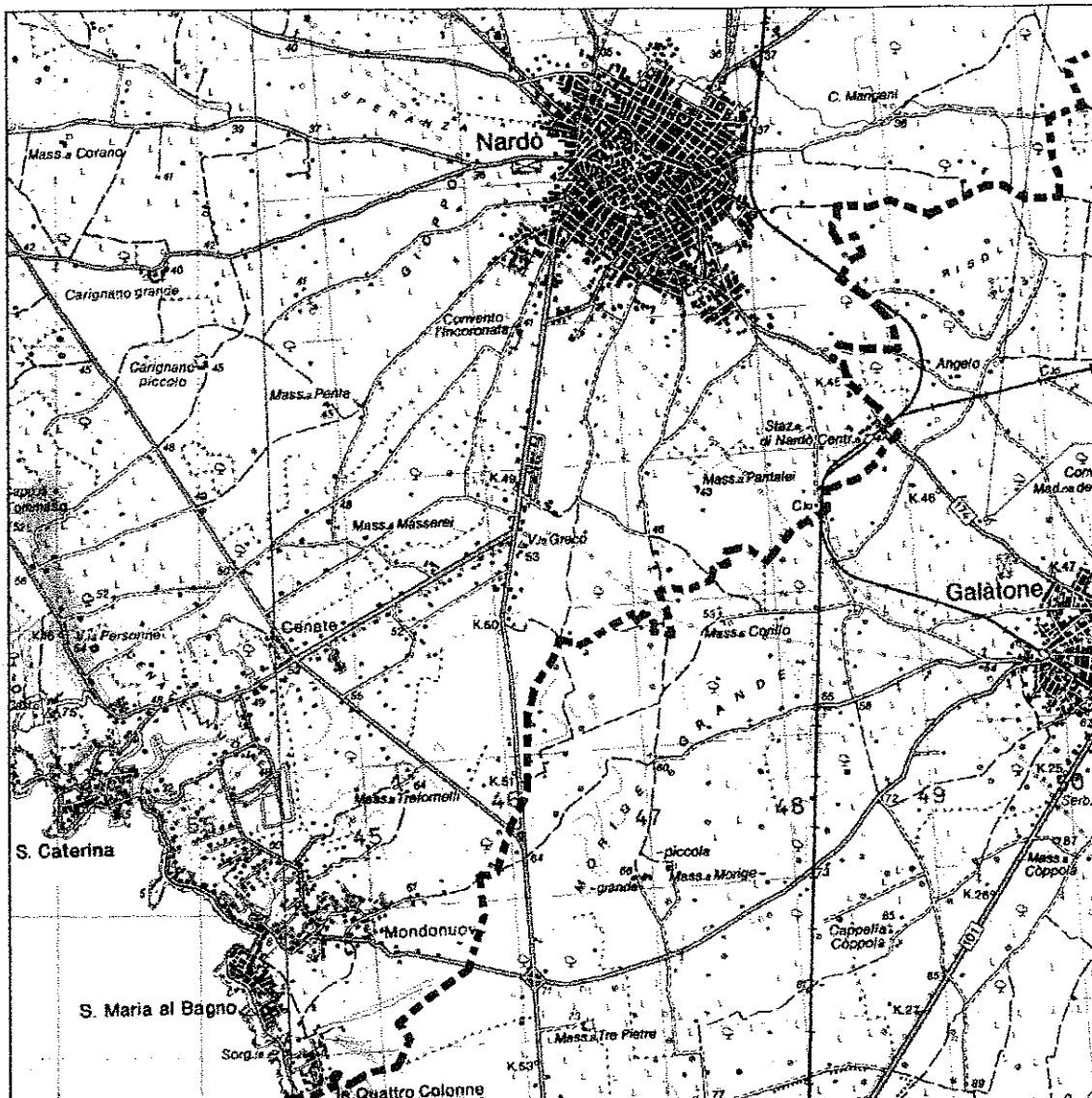
LEGGE REGIONALE n° 56/1980

P.R.G. ADEGUATO ALLE DETERMINAZIONI REGIONALI
DI CUI ALLA DELIBERA DI G.R. n°345 DEL 10 APRILE 2001

RELAZIONE

IL DIRIGENTE SETT. URB. AMBIENTE
Ing. *Giandomenico* DEL VITTO

1



IL COMMISSARIO
STRAORDINARIO:
DOTT. NICOLA PRETE

IL DIRIGENTE SETTORE
URBANISTICA E AMBIENTE:
DOTT. ING. G. DEL VITTO

IL DIRETTORE GENERALE:
DOTT. A. GABALLO

PROGETTISTI:
DOTT. ING. CESARE SARNO

DOTT. ING. GIUSEPPE SARNO

REDAZIONE ED ELABORAZIONE DELL'ADEGUAMENTO ALLA DELIBERA DI G.R.:
UFFICIO DEL PIANO:

DOTT. ING. G. DEL VITTO GEOM. B. V. MACCAGNANO
DOTT. ING. E. PERO' DOTT. ARCH. A. VETRUGNO

CONSULENTI:
DOTT. ING. M. GABALLO DOTT. ING. O. PICCIONE

PREMESSA

In adempimento alle prescrizioni della Delibera di G.R. n. 345 del 10/04/01 di approvazione definitiva del nuovo Piano Regolatore Generale, il Commissario Straordinario, con provvedimento n. 259/01 ha conferito incarico al gruppo di lavoro all'uopo costituito di procedere a tutte le operazioni di verifica e di revisione del Piano preliminari all'attuazione dello stesso.

In relazione a quanto sopra si illustrano di seguito le operazioni effettuate, con riferimento ai punti A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N-O-P-Q-R della citata Delibera n. 345/2001.

A) – DIMENSIONAMENTO DEL SETTORE RESIDENZIALE

Determinazioni conclusive regionali

Le determinazioni conclusive regionali della Delibera di approvazione del Piano prescrivono di ricondurre le capacità insediative del settore residenziale del centro urbano nell'ambito del fabbisogno di 9.000 vani, relativo all'arco temporale di validità del piano.

La suddetta operazione deve preliminarmente verificare l'intera capacità insediativa di previsione, costituita dalla capacità residua delle zone residenziali esistenti (Zona B) e dalla capacità insediativa di nuova previsione (Zona C). Ove tale verifica comportasse un esubero rispetto al valore di 9.000 vani, le determinazioni regionali prescrivono di procedere alla riduzione della capacità insediativa con criterio di omogeneità. La suddetta riduzione deve interessare solo le nuove previsioni con esclusione dei carichi insediativi previsti dal previgente PRG.

Recepimento delle determinazioni regionali

Con riferimento alla tab. n. 53 della Relazione del Piano che contiene le previsioni insediative del PRG adeguato (riepilogo quantità totali di nuove stanze nel centro urbano), si è proceduto al ricalcolo della capacità insediativa complessiva del settore residenziale nel modo seguente.

- Non sono state computate le capacità insediative delle zone B₁₄, B₁₅, C₃, C₄, in quanto ricadenti all'interno della ex Zona E₆, compresa nella fascia dei 5 Km. dal litorale, e quindi facenti parte del dimensionamento della fascia costiera.
- La zona B₁₀ non comporta ulteriori carichi insediativi rispetto al previgente PRG in quanto le relative N.T.A., così come emendate a seguito delle prescrizioni regionali (punto D), determinano potenzialità edificatorie complessive residue inferiori rispetto a quelle del PRG previgente.
- La zona B₁₃ non esprime ulteriore carico insediativo in quanto le relative N.T.A., emendate a seguito delle determinazioni regionali, precludono qualsiasi aumento di volume.

Le zone B₁₂, C₁ e C₂ determinano in totale (tab. n. 53):

vani $(409 + 7.883 + 525) = 8.817$ vani

Rispetto al n° totale di 9.000 vani edificabili nei prossimi 15 anni, si ha una differenza pari a:

vani $(9.000 - 8.817) = 183$ vani

In termini volumetrici corrispondono a:

$183 \text{ vani} \times 140 \text{ mc/vano} = 25.620 \text{ mc.}$

La suddetta volumetria, considerato l'indice volumetrico di 3,5 mc/mq. delle zone B₁₁, è realizzabile su una superficie fondiaria pari a:

$$\frac{25.620 \text{ mc.}}{3,5 \text{ mc/mq.}} = 7.320 \text{ mq.}$$

Di fatto nelle zone tipizzate B₁₁ le aree libere residue attuali sono largamente inferiori alla suddetta superficie, per cui si può ritenere che le previsioni insediative complessive del nuovo PRG per il settore residenziale del centro urbano siano sicuramente contenute all'interno dei 9.000 vani prescritti.

B) VIABILITA'

Una volta definito il tracciato della circonvallazione, si procederà ad apposita variante.

C) ZONE "A"

Nell'art. 35 delle relative N.T.A. è stata introdotta la specificazione che non sono consentiti interventi di sostituzione edilizia, salvo che per crolli e/o dissesti statici. Nell'art. 40 dagli interventi consentiti è stata depennata la ricostruzione edilizia.

D) ZONA "B₁₀"

Nell'art. 48 delle relative N.T.A. è stata modificata per le nuove costruzioni la regolamentazione delle distanze inferiori a 5,00 ml dai confini, ed è stato altresì ridotto l'indice fondiario da 8,50 mc/mq a 5,00 mc/mq. Inoltre è stata riclassificata come zona A₂ di interesse ambientale, disciplinata dall'art. 45 delle N.T.A., la prima cortina di edifici prospiciente il Centro Storico, evidenziata nelle tavole della zonizzazione con apposita indicazione grafica.

H) DIMENSIONAMENTO DELLA FASCIA COSTIERA

Determinazioni conclusive regionali

Le determinazioni conclusive regionali della Delibera di approvazione del Piano conservano il disegno urbanistico complessivo del nuovo PRG nella fascia dei 5 Km dal litorale, confermando l'impianto generale a livello di infrastrutture viarie, di localizzazione di aree a destinazione pubblica, (servizi di quartiere e/o di interesse generale) e di modalità di attuazione (comparto), a condizione che i relativi carichi insediativi non eccedano i valori complessivi fissati dal previgente PRG.

Di conseguenza si è proceduto alla verifica dei carichi insediativi di tutte le zone comprese nella suddetta fascia, riducendo i relativi indici con criterio di omogeneità in caso di esubero rispetto alle previsioni del previgente PRG, e stralciando le aree di nuova previsione introdotte dal PRG adeguato che comportano ulteriori carichi insediativi non previsti dal previgente PRG.

Le zone comprese nella fascia dei 5 Km contenenti previsioni urbanistiche di tipo insediativo e comprese all'interno dei perimetri delle zone E₆, E₇, E₈, B, C del previgente PRG, sono state assoggettate alle verifiche di seguito riportate.

Recepimento delle determinazioni regionali

h₁) Aree ricadenti nella ex zona E₆

Le aree comprese all'interno del perimetro della ex zona E₆ comportanti carico insediativo sono state tipizzate nel nuovo PRG con le destinazioni B₁₄, B₁₅, C₃ e C₄.

Il suddetto carico insediativo risulta determinato come segue.

Con riferimento all'allegato 1.a della relazione del nuovo PRG si ha:

Abitanti insediabili del settore 7 (Nardò – Pagani):

Zona B ₁₄	mc. 54.288/80 mc/ab.	=	678 ab.
Zona B ₁₅	mc. 9.876/80 mc/ab.	=	123 ab.
Zona C ₃	(vedi tab. pag. 61)	=	732 ab.
Zona C ₄	(vedi tab. pag. 61)	=	<u>12 ab.</u>
			TOT. 1.545 ab.

Abitanti insediabili nel settore 8 (Pagani – Posto di Blocco/ lato nord):

Zona B ₁₅	mc. 57.323/80 mc/ab.	=	717 ab.
Zona C ₃	(vedi tab. pag. 67)	=	1.067 ab.
Zona C ₄	(vedi tab. pag. 67)	=	<u>14 ab.</u>
			TOT. 1.798 ab.

Abitanti insediabili nel settore 9 (Pagani – Posto di Blocco / lato sud):

Zona B ₁₅	mc. 40.596/80 mc/ab.	=	507 ab.
Zona C ₃	(vedi tab. pag. 73)	=	382 ab.
Zona C ₄	(vedi tab. pag. 73)	=	<u>15 ab.</u>
			TOT. 904 ab.
TOTALE COMPLESSIVO			4.247 ab.

Nel previgente PRG la zona E₆, di superficie pari a mq. 2.104.595 (vedi calcolo grafo-analitico – alleg.1 della presente relazione), aveva un indice territoriale pari a 0,15 mc/mq., per cui il carico insediativo totale previsto era pari a:

$$\underline{\text{mq. } 2.104.595 \times 0,15 \text{ mc/mq.}} = 3.946 \text{ abit.}$$

80 mc/abit.

Di conseguenza le previsioni del nuovo PRG comportano un maggior carico insediativo rispetto al previgente Piano pari a:

$$\text{ab. } (4.247 - 3.946) = 301 \text{ ab.}$$

Corrispondente a un esubero del 7%. Pertanto l'indice di fabbricabilità fondiaria delle zone B₁₄, B₁₅, C₃ e C₄ è stato ridotto della suddetta percentuale.

h₂) Aree ricadenti nella ex zona E₇

Si è seguito lo stesso metodo adottato per la zona E₆.

Le aree comprese nel perimetro della ex zona E₇ comportanti carico insediativo sono state tipizzate nel nuovo PRG con le destinazioni B₂₄, C₆ e F₂₇. Il carico insediativo previsto nelle suddette aree risulta determinato come segue.

Con riferimento all'allegato 1.a della relazione del nuovo PRG si ha:

Abitanti insediabili nella parte del settore II compreso nel perimetro della ex zona E₇:

Zona B ₂₄	mq. 57.742 x 1,20 mc/mq = mc 69.290	
	corrispondenti a: mc 69.290/80mc/ab. =	866 ab.
Zone C ₆	(vedi tab. pag. 94)	= 1.237 ab.
Zone F ₂₇	(vedi tab. pag. 94)	= <u>273 ab.</u>
	TOT. =	2.376 ab.

Nel previgente PRG la Zona E₇, di superficie pari a 878.740 mq. (vedi calcolo grafo-analitico – alleg. 2 della presente relazione), aveva un indice territoriale pari a 0,20 mc/mq, per cui il carico insediativo totale previsto era pari a:

$$\text{mq. } 87.740 \times 0,20 \text{ mc/mq.} = 2.197 \text{ abit.}$$

$$80 \text{ mc/ab.}$$

Di conseguenza le previsioni del nuovo PRG comportano un maggior carico insediativo pari a:

$$\text{abit. } (2.376 - 2.197) = 179 \text{ abit.}$$

corrispondente a un esubero dell'8%.

Pertanto l'indice di fabbricabilità fondiaria delle zone B₂₄, C₆ e F₂₇ è stato ridotto della suddetta percentuale.

h₃) Aree ricadenti nelle Zone B

Nelle zone B della fascia costiera sono state confermate con tale destinazione solo le aree già tipizzate di completamento dal previgente PRG. Nelle suddette aree gli indici di fabbricabilità fondiaria sono stati ricondotti ai valori del vecchio PRG.

Le zone di completamento di nuova tipizzazione sono state ridefinite con destinazione E₁.

h₄) Aree ricadenti nelle Zone C

Le zone C del nuovo Piano sono state ricondotte nell'ambito dei perimetri e indici di utilizzazione del previgente PRG.

h₅) Aree ricadenti nella Zona E₈

Il previgente PRG non prevedeva ulteriori carichi insediativi, nella Zona E₈, ma solo il risanamento dei tessuti edilizi esistenti attraverso piano particolareggiato. Di conseguenza sono state escluse le nuove previsioni insediative introdotte dal PRG adeguato, riclassificando la suddetta Zona come Zona E₁. Va da sé che tale tipizzazione, adottata in ossequio alle determinazioni conclusive regionali, andrà riconsiderata con successivi

studi di approfondimento finalizzati al recupero e alla riqualificazione urbanistica di tale ambito territoriale.

I) STANDARDS

Le aree a standards ex art. 3 del D.M. 02/04/68 n. 1444 sono state planimstrate, suddivise e verificate su apposita cartografia al fine di verificare il rispetto delle quantità minime previste dal suddetto D.M.

Sono state scorporate le Zone F₂₇, turistico-ricettive, F₂₈, turistico-commerciali e F₃₉, attrezzature turistico-sportive e aree preferenziali a campeggio, non propriamente classificabili come Zone F, riclassificandole come Zona E₁.

Le tipizzazioni suddette sono state mantenute solo nel caso in cui le relative aree ricadevano all'interno delle ex Zone C, E₆, E₇, F, del previgente PRG, riducendone comunque gli indici di utilizzazione della percentuale corrispondente alla zona di appartenenza.

L) SETTORE PRODUTTIVO – ZONE D₁ – D₂ – D₃ – D₅ e D₆

Per le Zone D₁ e D₂ sono state apportate agli artt. 76 e 77 delle N.T.A. le modifiche prescritte dalle determinazioni conclusive regionali.

Relativamente alle Zone D₃, la cessione gratuita di aree per urbanizzazione nella misura del 10% della superficie complessiva interessata all'intervento, previsto dal comma 6 dell'art. 78 delle N.T.A. delle Zone D₃, garantisce il reperimento delle aree a standards ex art. 5 del D.M. n. 1444/68. L'Ufficio Tecnico provvederà, in sede di attuazione del Piano, a dare direttive per il coordinamento e la razionale distribuzione

delle suddette aree, sia per quanto riguarda i futuri interventi, che per gli interventi pregressi.

Le Zone D₅ e D₆, con esclusione degli interventi inclusi nel P.I.P. vigente per la zona D₅, sono state ritipizzate come Zone E₁.

M) ELABORATI GRAFICI E RICOGNIZIONE DELLO STATO FISICO – GIURIDICO

Si è proceduto ad adeguare gli elaborati grafici del Piano a tutte le prescrizioni contenute nelle determinazioni conclusive regionali.

Preliminarmente alle suddette operazioni è stata effettuata una puntuale e rigorosa ricognizione dello stato giuridico del territorio, sovrapponendo la zonizzazione del previgente PRG del '77 a quella del nuovo Piano. Il che ha consentito di ritipizzare come zone E₁ tutte le aree comportanti nuovi carichi insediativi e di effettuare tutte le verifiche dimensionali richieste dalle determinazioni conclusive regionali all'interno dei perimetri delle aree edificabili del previgente P.R.G.

N) VINCOLI TERRITORIALI

In relazione all'adeguamento del PRG al P.U.T.T. vigente, il Comune ha avviato la prima fase prescritta dalle N.T.A. dello stesso P.U.T.T., ovvero la perimetrazione dei territori costruiti su cartografia catastale.

Per quanto concerne invece tutte le altre fasi relative alle prescrizioni del P.U.T.T., saranno svolte successivamente, come peraltro prescritto dalle N.T.A. del vigente Piano Tematico Regionale.

L'inventario degli edifici di interesse ambientale e le relative modalità di intervento, nonché la cartografia ricognitiva relativa ai beni e agli immobili del demanio dello Stato e/o di enti Pubblici, verrà approntato con successivi provvedimenti di variante al PRG..

P) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le N.T.A. sono state adeguate alle prescrizioni rivenienti dalle determinazioni conclusive regionali di approvazione del Piano, dalle verifiche effettuate sui carichi insediativi, ed infine dal recepimento delle osservazioni accolte.

In particolare si elencano di seguito le variazioni apportate.

Art.48 – Zona B₁₀

E' stato depennato l'ultimo comma del punto a) di pag. 66 relativo alle distanze inferiori a ml. 5,00 tra gli edifici.

Al punto b) l'indice di fabbricabilità fondiario è stato ridotto da 8,50 mc/mq a 5,00 mc/mq.. Fra le destinazioni consentite sono stati aggiunti gli edifici a parcheggio di autoveicoli (autosilo) in accoglimento dell'osservazione n. 258.

Art.49 – Zona B₁₁

E' stato depennato il quarto comma – pag. 69 – riportante “*in tali aree.....*” e sino alla fine del comma medesimo.

E' stato altresì fissato l'indice di f.f. pari a mc/mq. 3,50 per qualunque tipologia di intervento.

Art.50 – Zona B₁₂

E' stato ridotto l'indice di fabbricabilità fondiario relativo agli interventi di ristrutturazione da 3,20 mc/mq a 2,50 mc/mq.

Si è prescritto altresì per la suddetta zona che il rilascio delle concessioni edilizie sia subordinato a strumento urbanistico preventivo (P.P. o P.L.) interessante una o più maglie come individuate dal PRG, ed altresì fermo restando l'obbligo del reperimento degli standards urbanistici. Per tale motivo è stato eliminato per intero il 12° comma, ovvero dalla parola "*in detta zona B₁₂ la concessione edilizia*" sino alla fine dello stesso.

Art.51 – Zona B₁₃

L'art. 51 è stato adeguato alle prescrizioni contenute nel punto F delle determinazioni conclusive regionali, così come illustrato in precedenza. Pertanto quanto richiesto al punto P-4), ancorché in contrasto al precedente punto F, si ritiene superato.

Art.52 – Zona B₁₄

L'indice di fabbricabilità fondiaria è stato ridotto da 1,5 mc/mq. a 1,4 mc/mq. in quanto dette zone ricadono all'interno del perimetro della ex Zona E₆ del previgente PRG.

Art.53 – Zona B₁₅

Per le stesse motivazioni di cui all'art. 52 precedente l'indice di fabbricabilità fondiaria è stato ridotto da 0,60 mc/mq a 0,55 mc/mq.

Art.55 – Verde privato o di pertinenza di edifici di interesse collettivo

E' stato depennato il quarto ed ultimo comma in conformità alle prescrizioni del punto G) delle determinazioni conclusive regionali di approvazione del Piano.

Art.57 – Zone B₂₀ – Residenziali a carattere intensivo.

I parametri urbanistico – edilizi relativi ai nuovi interventi sono stati ricondotti di valori del previgente PRG, in conformità a quanto prescritto dal punto H delle determinazioni conclusive regionali. Pertanto l'indice fondiario è stato ricondotto al valore preesistente di 1,00 mc/mq. nelle Zone B₂₀ di S. Maria al Bagno, S. Caterina, mentre per le zone B₂₀ di S. Isidoro è stato conservato l'indice preesistente di 2,00 mc/mq (Vedi art. 57 bis).

Gli indici relativi agli interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia di cui alla lettera b) sono stati ridotti ai valori prescritti dal punto P-5) delle determinazioni conclusive regionali.

Art.58 – Zone B₂₁ – Residenziali a carattere semintensivo.

I parametri urbanistico – edilizi relativi ai nuovi interventi sono stati ricondotti ai valori del previgente PRG, in conformità a quanto prescritto dal punto H delle determinazioni conclusive regionali. Pertanto l'indice fondiario è stato ridotto al valore di 0,5 mc/mq. preesistente nel vecchio PRG nelle località di S. Caterina, S. Maria al Bagno, Mondonuovo (ex B₄). Nelle località di Posto di Blocco, Villaggio Resta, Boncore, S. Isidoro e Lissandri (ex C₅) è stato conservato l'indice di 1,00 mc/mq. preesistente nel PRG del '77 (vedi art. 58 bis).

Art.59 – Zone B₂₂ – Turistico residenziali.

In analogia con le zone B₂₁ precedenti e per le stesse motivazioni, i parametri urbanistico edilizi sono stati ricondotti ai valori del previgente PRG. Pertanto per le zone B₂₂ di Mondonuovo (ex B₄) l'indice di f.f. è stato ridotto al valore previgente di 0,5 mc/mq.. Per le Zone B₂₂ di S. Isidoro (ex B₃) è stato conservato l'indice di 1,00 mc/mq. del previgente PRG (Vedi articolo 59 bis). Le zone B₂₂ facenti parte di piani di lottizzazione già approvati e convenzionati rimangono regolamentate dalle norme delle rispettive lottizzazioni.

Art.61 – Zone B₂₄ – Turistico residenziali di riqualificazione.

L'indice di fabbricabilità fondiaria è stato ridotto di una percentuale pari all'8% in quanto dette zone ricadono nel comprensorio E₇ del previgente PRG.

Art.66 – Zone C₁ – Art.67 – Zone C₂ – Art.68 – Zone C₃ – Art.69 – Zone C₄.

Per dette zone le volumetrie realizzabili sono state fissate con l'indice di fabbricabilità territoriale, mediante l'applicazione della formula prevista dalla L.R. n. 6 e n. 66/79 applicabile a tutte le aree incluse nei comparti individuati nelle relative tavole di PRG e comprendenti le aree destinate a servizi e alla viabilità.

Quanto sopra in conformità alle prescrizioni del punto P-6) delle determinazioni conclusive regionali della delibera di approvazione del nuovo PRG.

Inoltre nelle zone C₃ e C₄ gli indici volumetrici sono stati ridotti di una percentuale pari al 7% in quanto dette zone ricadono all'interno del comprensorio E₆ del previgente PRG.

Art.71 – Zone C₅ – residenziali di espansione.

L'indice di fabbricabilità fondiaria è stato ricondotto al valore di 1,30 mc/mq del previgente PRG in cui tali zone avevano la medesima destinazione C₅.

Inoltre sono state integrate le destinazioni consentite con le modifiche richieste dall'osservazione n. 258.

Art.72 – Zone C₆ – Turistico residenziali di espansione.

L'indice di fabbricabilità fondiaria è stato ridotto di una percentuale pari all'8% in quanto dette zone ricadono nell'ambito del comprensorio E₇ del previgente PRG.

Art.76 – Zone D₁ – Zone industriali esistenti e di completamento.

Detto articolo è stato ricondotto ai contenuti delle N.T.A. del piano ASI vigente.

Art.77 – Zone D₂ – Zone per attività sperimentali.

Detto articolo è stato adeguato alle prescrizioni contenute nel punto L-2) delle determinazioni conclusive regionali della delibera di approvazione del Piano.

Art.79 – Zona D₄ – Zone artigianali di previsione.

Il quarto comma è stato modificato in accoglimento dell'osservazione n. 66.

Art.80 – Zona D₅ – Art.81 – Zona D₆.

Detti articoli sono stati depennati in quanto le relative superfici sono state ritipizzate come zona agricola E₁, in conseguenza delle prescrizioni del punto L-4) delle determinazioni conclusive regionali della delibera di approvazione del Piano.

Art.82 – Zona E.

E' stato depennato il 3° comma e modificato il 4° in accoglimento dell'osservazione n. 66.

Art.83 – Zona E₁ – Agricole produttive normali.

E' stato depennato il punto b) in conformità a quanto prescritto dal punto P-7) della delibera di approvazione del Piano.

Art.85 – Zona E₃ – Agricole di salvaguardia ambientale e paesaggistica.

Detto articolo è stato integrato in accoglimento delle osservazioni n. 110, 118 e 127.

Art.86 – Zona E₄ – Parco naturale - Zona di salvaguardia ecologica.

Detto articolo è stato modificato ed integrato in accoglimento delle osservazioni n. 135, 236 e 237.

**Art.97 – Zone F₂₂ – art.99 – Zone F₂₄ – art.100 – Zone F₂₅ – art.101 –
Zone F₂₆ – art.102 – Zone F₂₇ – art.103 – Zona F₂₈ – art.104 – Zona F₂₉
– art.108 – Zona F₃₃ – art.113 – Zona F₃₈.**

In detti articoli, per le aree ricadenti all'interno dei comprensori E₆ e E₇ del previgente PRG, gli indici volumetrici sono stati ridotti di una percentuale pari rispettivamente al 7% e all'8%.

Art.109 – Zona F₃₄ – Parco attrezzato.

Detto articolo è stato integrato in accoglimento dell'osservazione n. 242.

R) OSSERVAZIONI

Sono state riportate nelle tavole della zonizzazione e nelle N.T.A. tutte le modifiche relative alle osservazioni accolte.

CONSIDERAZIONI FINALI

Le verifiche e revisioni effettuate sono state determinate esclusivamente dal rispetto delle prescrizioni contenute nelle determinazioni conclusive della Delibera Regionale n°345/01 di approvazione definitiva del nuovo PRG e hanno la finalità di rendere definitivamente operante la rinnovata strumentazione urbanistica, ponendo finalmente termine a una vicenda durata oltre vent'anni.

La fase di adeguamento alle prescrizioni della predetta Delibera ha evidenziato una serie di anomalie, dovute al travagliato iter approvativo, che non potevano essere eliminate in questa fase, stanti i limiti entro cui doveva contenersi l'operazione di adeguamento alle prescrizioni regionali, e che potranno essere affrontate successivamente dall'Ufficio del Piano nella fase gestionale.

Si riportano di seguito le contraddizioni più significative emerse.

- Zona B₁₀ -

E' stata ritipizzata come zona A₂ di interesse ambientale tutta la prima cortina di edifici prospiciente il Centro Storico, come da prescrizione del punto D) della Delibera Regionale di approvazione del Piano, scaturita dal parere espresso dalla Soprintendenza ai Monumenti di Bari.

Si rileva tuttavia che la suddetta cortina comprende anche diversi edifici di recente costruzione, non solo non meritevoli della tutela prevista per la destinazione A₂, ma per i quali viceversa sarebbe auspicabile la sostituzione edilizia, non consentita dalla suddetta classificazione.

- Zone E₁ -

Sono state ritipizzate con destinazione E₁ tutte le previsioni edificabili introdotte dal nuovo Piano che comportavano un reale incremento di carico insediativo rispetto al previgente PRG.

La suddetta destinazione non corrisponde nella maggior parte dei casi allo stato fisico reale del territorio, atteso che interessa molto spesso aree contenenti tessuti densamente edificati e altrettanto frazionati, che quindi non possiedono affatto i connotati di zone agricole.

- Comparti

La riduzione della dimensione di alcuni comparti, determinata dalle motivazioni espresse al punto precedente, ha comportato un inevitabile squilibrio del disegno e della distribuzione delle aree previste originariamente dal Piano.

L'organizzazione della zonizzazione interna potrà comunque essere demandata allo strumento attuativo in virtù dell'art.8 delle N.T.A.. Va da sé che le quantità delle aree, nonché i rapporti percentuali delle stesse, dovranno comunque rispettare i valori previsti nell'allegato 1_b del Piano.

- Standards

Con riferimento al punto I) della Delibera Reg. di approvazione del Piano, si precisa che le zone F₂₇, F₂₈ e F₃₉ (erroneamente riportata nel suddetto punto I) come F₃₈), non propriamente classificabili come zone F, sono state stralciate dalle previsioni di PRG solo nel caso in cui comportavano reale incremento di carico insediativo.

Allegato 2

CALCOLO GRAFO – ANALITICO DELLA ZONA OMOGENEA E7				
A1	762,50	360,00		274.500
A2	0,50	350,00	170,00	29.750
-B1	-0,50	50,00	140,00	-3.500
A3	0,50	150,00	40,00	3.000
A4	0,50	540,00	250,00	67.500
A5	0,50	550,00	125,00	34.375
A6	0,50	700,00	150,00	52.500
A7	112,00	70,00		7.840
A8	0,50	680,00	350,00	119.000
A9	0,50	250,00	48,00	6.000
A10	0,50	225,00	150,00	16.875
A11	0,50	225,00	120,00	13.500
A12	0,50	940,00	435,00	204.450
A13	0,50	510,00	165,00	42.075
A14	0,50	75,00	380,00	1.500
A15	75,00	125,00		9.375
				MQ 878.740