

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 9 dicembre 2019, n. 2306

COMUNE DI TRANI (BT) - Piano Urbanistico Generale. Variante strutturale per la disciplina urbanistica del suolo in catasto al foglio 25/A p.lle 1108 e 1865. - Parere di compatibilità paesaggistica e controllo di compatibilità ex artt. 11 e 12 (co. 1) LR 20/2001.

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, sulla base delle istruttorie espletate dal Servizio Strumentazione Urbanistica e dal Servizio Attuazione Pianificazione Paesaggistica, confermata dai rispettivi Dirigenti della Sezione Urbanistica e della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, riferisce quanto segue:

““ Nel Comune di Trani (BT), dotato di Piano Urbanistico Generale (PUG) approvato definitivamente con DCC n.8 del 31/03/09, con delibera di Commissario ad acta n. 5 del 24/05/19 è stata adottata -con adeguamento alle osservazioni accolte- la Variante strutturale ai sensi degli artt. 11 e 12 (co. 1) della LR n. 20/2001, per la disciplina urbanistica del suolo in catasto al foglio 25/A p.lle 1108 e 1865 di 1.465 mq, in ditta Innino Nicola.

La citata DCA n. 5/2019 è stata preceduta dai provvedimenti appresso indicati, adottati dal medesimo Commissario ad acta nell'ambito del procedimento in questione:

- DCA n. 1 del 22/01/18, di approvazione del DPP;
- DCA n. 2 del 22/01/19, di esame delle osservazioni presentate al DPP;
- DCA n. 3 del 06/02/19, di “formalizzazione” della proposta di Variante;
- DCA n. 4 del 14/03/19, di adozione della Variante.

Segnatamente, il suddetto procedimento commissariale risulta attivato in ottemperanza delle sentenze TAR Bari n. 833/2016 e n. 838/2017, a seguito dell'annullamento del PUG (limitatamente all'area del ricorrente) con sentenza TAR Bari n. 2640/2009 e dell'inottemperanza del Comune sulla richiesta di riqualificazione dell'area stessa.

Con nota comunale prot. 23259 del 24/05/19 -acquisita al prot. 5037 del 28/05/19 della Sezione Urbanistica regionale- i relativi atti (in cartaceo e in formato digitale) sono stati trasmessi per il prescritto controllo di compatibilità ai sensi della LR 27/07/2001 n. 20 “*Norme generali di governo e uso del territorio*” (da esprimersi entro il termine perentorio di 150 giorni); detti atti sono così costituiti:

1. Deliberazione del Commissario ad acta n. 5 del 24/05/19;
2. Relazione generale (maggio 2019);
3. Relazione paesaggistica (maggio 2019);
4. Relazione geologica e indagini sismiche (gennaio 2019);
5. Relazione geofisica (gennaio 2019);
6. Rapporto ambientale preliminare (maggio 2019);
7. Atlante cartografico (gennaio 2019).

La citata nota comunale è stata indirizzata anche alla Provincia di Barletta-Andria-Trani, per la verifica di compatibilità al PTCP di competenza.

ISTRUTTORIA REGIONALE

A) ASPETTI AMBIENTALI E VINCOLI TERRITORIALI

1. Per quanto attiene agli adempimenti in materia di VAS, dal Portale Ambientale regionale e comunicazione prot. 2710 del 08/03/19 della Sezione Autorizzazioni Ambientali risulta che la

procedura di registrazione ai sensi dell'art. 7.4 del Regolamento Regionale 18/2013 (avviata in data 08/02/19) è conclusa e non selezionata per la verifica (codice VAS-1455-REG-110009-022; caso di esclusione 7.2.d).

2. Con nota prot. 3311 del 25/02/19 la Sezione Lavori Pubblici regionale ha comunicato di ritenere la Variante in oggetto esclusa dall'obbligo di acquisizione del parere di compatibilità geomorfologica ex art. 89 del DPR 380/2001 (in quanto inclusa nei casi previsti nella DGR n. 1309/2010 e inoltre assenti ambiti di cui agli artt. da 6 a 10 delle NTA del PAI).

B) ASPETTI PAESAGGISTICI

La Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, con propria nota istruttoria prot. 4434 del 29/05/19 ha espresso il parere di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, con le seguenti valutazioni e conclusioni:

""(...)

(VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA)

Entrando nel merito della valutazione paesaggistica della variante in oggetto, sulla base della documentazione trasmessa si rappresenta che l'area ricade nell'ambito territoriale della "Puglia Centrale" ed in particolare nella figura territoriale denominata "La Piana olivicola del Nord Barese".

Con riferimento alle aree interessate dalla proposta di variante, risultano posizionate nel quadrante sud-est della città di Trani, su via Istria in una zona alquanto antropizzata da edificazione e infrastrutturazione. Si rappresenta inoltre che, dalla consultazione degli elaborati del PPTR, l'area oggetto di proposta di variante non è interessata da "Beni Paesaggistici" e "Ulteriori Contesti Paesaggistici" di cui all'art 38 delle NTA del PPTR.

Tutto ciò premesso, si ritiene di poter rilasciare il parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, a condizione che, nelle successive fasi di progettazione siano rispettate le modifiche di cui al paragrafo seguente, da verificare in sede di rilascio di permessi e autorizzazioni degli interventi da parte dell'ente.

Le seguenti modifiche sono dettate al fine di assicurare il miglior inserimento del progetto nel contesto paesaggistico di riferimento e di non contrastare con gli obiettivi di cui alla sezione C2 della scheda di ambito, ciò con particolare riferimento ai seguenti obiettivi:

- *riqualificare i paesaggi degradati delle urbanizzazioni contemporanee;*
- *garantire la qualità edilizia, urbana e territoriale negli insediamenti residenziali urbani;*
- *elevare la qualità abitativa delle urbanizzazioni periferiche.*

(CONCLUSIONI)

Si ritiene pertanto necessario con riferimento alla zona interessata dalla presente Variante integrare la norma per detta zona (art 6.03 delle NTA del PUG come modificato con Delibera del Commissario ad Acta n. 5 del 24.05.2019), con il seguente comma:

"Nelle fasi di progettazione successive si provveda a:

- *utilizzare in riferimento ai corpi di fabbrica forme, (coperture, volumi, attacchi a terra, linee compositive, aperture, ecc.), dimensioni, tecnologie costruttive e materiali legati ai caratteri insediativi e ambientali del luogo, prevedendo preferibilmente per i prospetti esterni dei corpi di fabbrica in progetto rivestimenti ad intonaco e tinteggiature con coloriture tenui e/o bianche;*
- *garantire l'accesso a eventuali piani interrati preferibilmente con scale interne e/o se esterne aderenti ai manufatti. Le rampe d'accesso ai piani interrati o seminterrati degli edifici residenziali siano delimitate da pareti verdi ricoperte da specie vegetali rampicanti e/o ricadenti, aggrappate direttamente o indirettamente alla muratura.*
- *le recinzioni che eventualmente saranno previste siano realizzate evitando l'impiego di elementi*

prefabbricati in cemento, privilegiando le murature sovrastate da recinzioni metalliche semplici con maglia idonea al passaggio di animali e affiancate da siepi, cespugli e o alberature.

- *garantire una qualità paesaggistica e continuità ecologica delle aree da adibire a parcheggi e servizi utilizzando materiali drenanti o semimpermeabili, autobloccanti cavi, da posare a secco senza l'impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti al fine di aumentare la capacità drenante delle stesse superfici. In riferimento alle aree a parcheggio queste devono comunque essere dotate di piantumazioni autoctone di nuovo impianto nella misura minima di una unità arborea per ogni posto macchina.””*

C) ASPETTI URBANISTICI

La Variante al PUG in esame riguarda il suolo inedificato di 1.479 mq sito sulla Via Istria, limitrofo al plesso scolastico "E. Baldassarre" e delimitato inoltre dal prolungamento di Via Vittorio Veneto e da una Traversa; trattasi di suolo residuale a seguito di cessione per la realizzazione della palestra della scuola media.

La maglia di PUG interessata (salvo il suolo in questione) risulta completamente edificata e urbanizzata secondo le previsioni del PRG del 1971.

Con la Variante adottata giusta DCA n. 5/2019, si propone la seguente riqualificazione, nell'ambito delle zone omogenee residenziali di completamento di tipo "B" del PUG e coerentemente con la disciplina delle aree edificate limitrofe della maglia di riferimento:

- da "Zona residenziale di completamento speciale ad alta densità Bs.ad" (art. 6.04.2.1 delle NTA del PUG);
- a "Zona residenziale di completamento B" (art. 6.03.2 delle NTA del PUG, con specifiche prescrizioni speciali).

Si riporta il citato 6.03.2, come modificato ed integrato con la DCA n. 5/2019:

- "" - *Unità operativa minima Um (al fine di rendere la struttura urbana con caratteristiche formali e caratteristiche funzionali accettabili, e consentire conseguentemente l'intervento di completamento) = area del proponente avente titolo al lordo delle aree per la formazione di un raccordo fra Via Istria e Corso Manzoni in prosecuzione della Via Vittorio Veneto e di un collegamento fra la strada ad ampliarsi e lo stesso Corso Manzoni, costeggiando la recinzione della Scuola Media E. Baldassarre, con conseguente cessione gratuita delle semisedi stradali necessarie e realizzazione a scomputo delle relative urbanizzazioni = Sf;*
- *Indice di fabbricabilità fondiaria massimo:
 $I_{ff} < = 6,00 \text{ mc/mq}$;*
 - *Altezza degli edifici: da definire in sede di permesso di costruire convenzionato e comunque non superiore all'altezza massima degli edifici preesistenti e circostanti nell'ambito della zona omogenea B/26;*
 - *Aree per urbanizzazione secondaria, $A_{us} = > 9 \text{ mq}$ ogni 100 mc del volume previsto (V_r); nel caso in cui le aree cedute non soddisfino tale parametro, potrà farsi ricorso all'istituto della "monetizzazione" senza applicazione del disposto dell'art. 4, comma 2, del DM 1444/1968;*
 - *Distanza dalle strade: secondo allineamenti esistenti;*
 - *Distanza dai confini degli edifici: secondo allineamenti esistenti oppure $D_c > H \times 0,5$ con un minimo di 5,00 m; oppure nulla nel caso di costruzioni in aderenza;*
 - *Distanza tra i fabbricati: secondo allineamenti esistenti con un minimo di ml 10,00, oppure $D_f >$ semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti, con un minimo di ml 10,00, oppure nulla in caso di costruzione in aderenza;*
 - *Parcheggi privati: $P > 1 \text{ mq}$ ogni 10 mc;*

- *Nel volume delle costruzioni non é computato quello destinato a porticato (o a spazi liberi di uso pubblico al piano terra.*
- *E' esclusa la costruzione di cortili, chiostrine e pozzi luce.*
- *Servizi della residenza a carattere privato: pari ad almeno il 20% della volumetria ammissibile, da destinarsi a negozi di prima necessit , servizi collettivi per le abitazioni, uffici e studi professionali, piccole attivit  commerciali ed artigianali in generale, in ogni caso compatibili con la residenza;*
- *Strumento attuativo: permesso di costruire convenzionato ex art. 28-bis del DPR 380/01, che fissi in capo del richiedente gli obblighi innanzi puntualizzati.””*

Principalmente, rispetto alla disciplina delle zone “Bs.ad”, con la Variante proposta si introducono le seguenti variazioni:

| | <u>PUG</u> | <u>VARIANTE</u> |
|-----------------------------|----------------------------|--|
| o strumento attuativo: | PUE con comparto perequato | PdC convenzionato |
| o area min d'intervento: | intera maglia | area di propriet  |
| o indice di fabbricabilit : | ift = 2,00 mc/mq | iff = 6,00 mc/mq |
| o cessione standard: | 18 mq/100 mc + 10% St | 9 mq/100 mc, salvo parz. monetizzazione. |

Quanto innanzi costituisce variante strutturale al PUG, ai sensi degli artt. 11 e 12 (co. 1) della LR n. 20/2001, atteso peraltro che l'intero testo delle Norme Tecniche di Attuazione del PUG del Comune di Trani   ricompreso negli elaborati del PUG strutturale (art. 1.03 delle NTA).

Nel merito si rileva quanto segue.

Preliminarmente, sotto l'aspetto amministrativo,   acclarato l'obbligo di provvedere ad una nuova disciplina urbanistica del suolo in questione, alla luce delle sentenze del TAR Bari n. 2640/2009, n. 997/2011, n. 716/2013, n. 833/2016 e n. 838/2017 (tutte afferenti al suolo in questione), che in particolare ha disposto quanto segue:

Sentenza n. 2640/2009:

““(...) Per le suesposte ragioni i tre ricorsi per motivi aggiunti sono fondati e meritano accoglimento, con l'effetto di annullare gli atti di pianificazione urbanistica impugnati limitatamente alle previsioni inerenti la tipizzazione dell'area dell'odierno ricorrente.

Per effetto dell'obbligo conformativo derivante dall'annullamento, l'amministrazione intimata dovr  provvedere a nuova pianificazione in variante dell'area di attuale propriet  dell'odierno ricorrente, dando particolare rilievo all'affidamento del privato e con riconoscimento, ove possibile, all'area in questione quale “zona B di completamento” in base all'approvato P.U.G. (...).”

Sentenza n. 716/2013:

““(...) Con sentenza n. 2640/09, questo TAR ha ordinato al Comune di Trani di “provvedere a nuova pianificazione in variante dell'area di attuale propriet  dell'odierno ricorrente, dando particolare rilievo all'affidamento del privato, con riconoscimento, ove possibile, all'area in questione, quale zona B di completamento in base all'approvato PUG”.

Con delibera n. 37/10 il Comune di Trani ha confermato la destinazione a zona omogenea speciale Bs/ad. Con sentenza n. 997/11 questo TAR, in accoglimento del successivo ricorso, ha annullato gli atti impugnati per difetto di motivazione in ordine alle previsioni inerenti la tipizzazione dell'area dell'odierno ricorrente. Persistendo l'inerzia, con il presente ricorso il ricorrente ha chiesto ordinarsi all'amministrazione di dare attuazione al dictum consacrato nelle predette statuizioni giudiziali, nominando altres  un commissario ad acta per l'ipotesi di inottemperanza dell'amministrazione, fissando altres  una somma di denaro per ogni giorno da versarsi al ricorrente per ogni giorno di ritardo dell'amministrazione.

Nella camera di consiglio del 18.4.2013 il ricorso   stato trattenuto in decisione.

Il ricorso   fondato nei soli termini che seguono.

Con la prima pronuncia giudiziale (n. 2640/09), questo TAR ha ordinato al Comune di Trani di provvedere a nuova pianificazione urbanistica tenendo conto dell'affidamento sorto nel privato, "... con riconoscimento, ove possibile, all'area in questione, quale zona B di completamento in base all'approvato PUG".

Con successiva sentenza n. 997/11 questo TAR ha poi riconosciuto la sussistenza di un "margine piuttosto definito di discrezionalità in ordine alla qualificazione del suolo in esame, in quanto la stessa ben poteva rifiutare la qualificazione come zona B, previa adeguata motivazione sull'impossibilità di tale provvedimento", annullando conseguentemente gli atti impugnati non in quanto elusivi del precedente giudicato, ma per difetto di motivazione.

Pertanto, in accoglimento, per quanto di ragione, del ricorso, va dato ordine all'amministrazione comunale di provvedere alla riqualificazione dell'area di proprietà del ricorrente tenendo conto del ragionevole affidamento da quest'ultimo maturato in ordine alla sua qualificazione quale zona B di completamento, entro gg. 90 dalla data di pubblicazione/notificazione della presente sentenza. (...)"

Il relativo procedimento attivato dal Commissario ad acta nominato con la sentenza n. 838/2017, giuste citate deliberazioni, è conforme alle disposizioni dell'art. 11 della LR n. 20/2001.

Sotto l'aspetto urbanistico, trattasi di un suolo privato di piccola estensione, residuale di una maglia cittadina completamente edificata e urbanizzata; la "riqualificazione" avviene nell'ambito delle zone di tipo "B" del PUG, coerentemente alle sopra riportate statuizioni del TAR e in continuità alle aree edificate limitrofe della maglia stessa, e pertanto risulta condivisibile in linea generale, con le seguenti valutazioni e puntualizzazioni:

1. La ridotta consistenza dell'area (1.479 mq) e le caratteristiche del contesto cittadino e della maglia interessata (completamente edificati e urbanizzati), motivano la modalità di attuazione dell'intervento attraverso il rilascio di un permesso di costruire convenzionato che indichi gli obblighi e oneri a carico del privato, ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/2001 e smi, previa approvazione della relativa convenzione con delibera di consiglio comunale.
2. L'incremento dell'indice di fabbricabilità determina un carico urbanistico residenziale aggiuntivo in prima approssimazione di circa 59 abitanti, irrilevante sul dimensionamento complessivo del PUG.
3. La cessione delle aree a standard è prevista nella misura di 9 mq/100 mc, in coerenza con gli artt. 3 e 4/punto 2 del DM 1444/1968, trattandosi di zona omogenea di tipo "B" nell'ambito della quale è consentito il computo in misura doppia delle nuove aree oggetto di cessione; nel caso della loro parziale "monetizzazione", comunque da motivarsi adeguatamente con la oggettiva impossibilità del reperimento totale all'interno del suolo d'intervento, non è consentito il computo in misura doppia delle aree "monetizzate".

CONCLUSIONI DELL'ISTRUTTORIA REGIONALE

Alla luce delle sopra riportate risultanze istruttorie e con le puntualizzazioni indicate, è possibile rilasciare il parere di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, e attestare la compatibilità alla LR n. 20/2001 e al DRAG della Variante al PUG strutturale in oggetto.

Tutto ciò premesso, per le motivazioni e con le puntualizzazioni riportate nella relazione innanzi esposta, punto "A)" per gli aspetti ambientali e vincoli territoriali, punto "B)" per gli aspetti paesaggistici e punto "C)" per gli aspetti urbanistici, si propone alla Giunta di RILASCIARE IL PARERE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA, ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, e di ATTESTARE LA COMPATIBILITÀ alla LR n. 20 del 27/07/01 e al DRAG approvato con DGR n. 1328 del 03/08/07, ai sensi dell'art. 11 -commi 7° e 8°- e dell'art. 12 -comma 1- della stessa LR n. 20/2001, della Variante strutturale al PUG del Comune di Trani in oggetto, adottata con DCA n. 5 del 24/05/19, per la disciplina urbanistica del suolo in catasto al foglio 25/A p.lle 1108 e 1865."

"COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA D.Lgs. 118/2011 E S.M.I."

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 alla Pianificazione Territoriale, sulla scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone pertanto alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale ai sensi dell'art. 4 comma 4° - lettera "d)" della LR 7/97.

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale;
VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento;
A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

D E L I B E R A

- **DI FARE PROPRIA** la relazione dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale, nelle premesse riportata;
- **DI RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, sulla Variante strutturale al PUG del Comune di Trani in oggetto, adottata con DCA n. 5 del 24/05/19, per la disciplina urbanistica del suolo in catasto al foglio 25/A p.lle 1108 e 1865, alle condizioni di cui alla nota istruttoria prot. 4434 del 29/05/19 della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio;
- **DI ATTESTARE LA COMPATIBILITA'** alla LR n. 20 del 27/07/01 e al DRAG approvato con DGR n. 1328 del 03/08/07, ai sensi dell'art. 11 -commi 7° e 8°- e dell'art. 12 -comma 1- della stessa LR n. 20/2001, della suddetta Variante strutturale al PUG del Comune di Trani, per le motivazioni e con le puntualizzazioni riportate nella relazione innanzi esposta, punto "A)" per gli aspetti ambientali e vincoli territoriali, punto "B)" per gli aspetti paesaggistici e punto "C)" per gli aspetti urbanistici, qui per economia espositiva intesi in toto riportati e condivisi;
- **DI DEMANDARE** alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al Commissario ad acta e al Sindaco del Comune di Trani, per gli ulteriori adempimenti di competenza;
- **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA
SILVIA PIEMONTE

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA
MICHELE EMILIANO