



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 158 del 28/12/2005

Bollettino regionale

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 6 dicembre 2005, n. 1798

Sannicandro di Bari (Ba) - Piano Regolatore Generale. Approvazione definitiva.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del territorio ed E.R.P., sulla base dell'istruttoria espletata dal Dirigente f.f. dell'Ufficio Strum. Urb. e confermata dal Dirigente del Settore Urbanistico, riferisce quanto segue.

""Il Comune di SANNICANDRO DI BARI, dotato di Piano Regolatore Generale e Regolamento Edilizio, approvati con D.P.G.R. n° 1750 del 31/10/1973 e riapprovati in via definitiva con D.P.G.R. n° 2463 del 27/10/1977 contestualmente allo Studio Particolareggiato zona industriale D2 e successive varianti approvata in via definitiva dalla G.R. con Atto n° 3015 del 27/07/1993, ha adottato la variante al P.R.G. del proprio territorio con delibera di Commissario ad acta n. 1 del 13/07/2001.

Avverso il progetto di Variante Generale al PRG pubblicato e depositato ai sensi della art. 16 della L.R. 56/80, risultano presentate n°75 osservazioni, delle quali n° 10 fuori termine e 65 entro il termine, tutte controdedotte dal Commissario ad Acta con Delibera n° 01 del 07/02/2002 previo parere istruttorio dei progettisti.

Gli atti tecnici-amministrativi del Piano sono stati sottoposti ai sensi delle LL.RR. n. 24 del 24/07/94 e n. 8 del 28/01/1998 all'esame del Comitato Urbanistico Regionale che con relazione-parere in data 9/09/2004 ha ritenuto meritevole di approvazione con prescrizioni e modifiche il Piano di cui trattasi.

Successivamente la Giunta Regionale con delibera n. 2117 del 29/12/2004 ha approvato il PRG con le prescrizioni e condizioni contenute nella relazione-parere del C.U.R. del 9/09/2004 decidendo nel contempo in ordine alla osservazioni prodotte nei limiti e nei termini delle determinazioni di cui alla stessa relazione-parere e richiedendo alla Amm.ne Com.le di SANNICANDRO Di BARI apposito provvedimento di adeguamento e/o controdeduzioni ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/80.

In relazione a quanto sopra il Comune di SANNICANDRO Di BARI con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 19/04/2005 ha provveduto a determinarsi in merito alle prescrizioni e modifiche contenute nella relazione-parere parte integrante della delibera di G.R. n. 2117 del 29/12/2004 così come di seguito rappresentato testualmente:

""1) di accettare e fare proprie integralmente le decisioni, le prescrizioni e le raccomandazioni formulate

dalla Giunta Regionale con delibera n. 2117 del 29.12.2004, e tanto allo scopo precipuo di agevolare la conclusione dell'iter procedimentale in corso;

2) di approvare e ritenere qui trascritta la relazione tecnica dell'Ufficio Tecnico Comunale datata 15.04.2005 (che si allega alla presente), facendo voti affinché la Regione Puglia, condivise le considerazioni ivi riportate, voglia disporre secondo gli auspici ivi riportati.

3) di stabilire che la cartografia e gli elaborati del Piano Regolatore generale variato saranno adeguati a definizione del procedimento in corso e ad avvenuta acquisizione delle determinazioni finali da parte della Regione Puglia.

Tutto ciò premesso, si provvede in questa sede all'esame delle determinazioni del Consiglio Comunale in merito alle prescrizioni e modifiche riportate nella delibera di G.R. n. 2117 del 29/12/2004 sulla scorta della relazione tecnica dell'Ufficio Tecnico Comunale atto integrante e sostanziale della delibera di C.C. n. 22 del 19/04/2005.

Nello specifico:

A) Cartografia e zonizzazione

Punto 3.1 (relazione parere del C.U.R.)

Di seguito si riporta testualmente la prescrizione del C.U.R.

"a) vanno acquisiti i pareri dell'ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Bari e della Soprintendenza Archeologica di Taranto con recepimento conseguente negli atti di Piano.

b) Va elaborata la tavola che riporti la perimetrazione delle aree vincolate da Leggi, Decreti, ecc.. con la perimetrazione più chiara di tutte le emergenze con relative pertinenze individuate nel territorio ed elencate nei Rapporti di Settore.

c) Va elaborata una tavola in scala 1:10000 riportante la zonizzazione territoriale del PRGC, da intendersi come quadro di unione.

d) Vanno uniformate le tabelle di cui agli elaborati "Relazione Generale e Rapporti di Settore", con quelle rideterminate in fase istruttoria nella presente Relazione e fatti salvi gli approfondimenti comunali in fase di controdeduzioni.

e) Nelle N.T.A. vanno meglio specificate e chiarite le Norme per le zone F1, F2 ed F3. Manca l'articolo che disciplina la zona F3 - Parco Urbano. Circa gli sconfinamenti, vanno adeguati gli elaborati di progetto alle scelte che saranno concordate congiuntamente con i Comuni limitrofi, ove ne ricorrano le condizioni."

Determinazioni Comunali e Regionali

Si riporta testualmente, punto per punto, quanto riferito nella Relazione Tecnica dell'ufficio Tecnico Comunale parte integrante della Delibera di C.C. 22/2005 e le relative determinazioni Regionali.

punto a)

Determinazioni Comunali

(Testualmente)

"Il parere dell'ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Bari è stato richiesto ma non è ancora pervenuto; da un colloquio informale con l'Ufficio in questione è peraltro emerso che il Comune di Sannicandro di Bari non rientra nelle aree vincolate gestite dall'Ufficio; il parere della Soprintendenza Archeologica è in corso di acquisizione; si sta vagliando l'ipotesi di convocare una conferenza di servizi per acquisire i pareri mancanti; anche se giova ricordare che nessuna modifica è stata introdotta, per cui detti pareri possono verosimilmente considerarsi positivi"

Determinazioni Regionali

Stante la carenza del Parere dell'ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Bari, ove si rilevi la sussistenza nel territorio comunale del vincolo idrogeologico, tutti gli interventi relativi ad aree eventualmente oggetto di tutela idrogeologica, saranno subordinati al parere dello stesso Ispettorato. Per quanto attiene al Parere della Soprintendenza Archeologica - Taranto si prende atto di quanto prescritto nel succitato parere (prot. 11319 del 5/07/2005) trasmesso con nota n. 12288 del 21/07/2005 dal Comune di Sannicandro di Bari che qui per economia espositiva deve intendersi integralmente riportato.

punto b)

Determinazioni Comunali

(Testualmente)

"La tavola relativa alle aree soggette a vincoli è stata già elaborata e trasmessa in data 06.05.2004 al Settore Urbanistico della Regione Puglia e va integrata con le segnalazioni presenti nei rapporti di settore (pagg. 46-47); si procederà comunque ad inserire specifiche integrazioni in merito alle perimetrazioni delle emergenze."

Determinazioni Regionali

Risulta acquisita agli atti l'elaborato "01 tavola dei vincoli" trasmessa con nota comunale n. 7182 del 6/05/2004 e si prende atto della volontà di elaborare una successiva tavola integrata con le segnalazioni presenti nei rapporti di settore e l'inserimento di specifiche integrazioni in merito alle perimetrazioni delle emergenze; il tutto nel rispetto della vigente legislazione in materia urbanistica.

punto c)

Determinazioni Comunali

(Testualmente)

"La tavola della zonizzazione dell'intero territorio in scala 1:10.000 esiste, ma deve essere adeguata sulla base della diversa zonizzazione della zona industriale, mentre per le modificazioni intervenute durante l'iter di approvazione verrà approntata una tavola successivamente all'approvazione definitiva, al fine di agevolare il lavoro dell'Ufficio."

Determinazioni Regionali

Si prende atto delle determinazioni comunali riportate al punto 3) del Deliberato del C.C. 22/2005.

punto d)

Determinazioni Comunali

(Testualmente)

"Ritenendo di poter accogliere le rideterminazioni del C.U.R. per quanto concerne la quantificazione del fabbisogno di stanze, l'Ufficio potrà procedere alla modifica della Relazione Generale e dei Rapporti di Settore solo a seguito dell'effettiva consegna in formato digitale da parte dei redattori del Piano, salvo che le modifiche non vengano introdotte dagli stessi tecnici."

Determinazioni Regionali

Si prende atto delle determinazioni comunali riportate al punto 3) del Deliberato del C.C. 22/2005 e nello specifico si rinvia a quanto riportato per il settore residenziale al successivo punto B) della presente relazione.

punto e)

Determinazioni Comunali

(Testualmente)

"Le ulteriori specifiche da inserire per le zone F nelle Norme Tecniche di Attuazione sono state richieste ai redattori del Piano nell'incontro tenutosi il giorno 16.02.2005, e verranno introdotte in ossequio alla normative ed agli indirizzi legislativi vigenti".

Determinazioni Regionali

Non risultano prodotte ulteriori specificazioni riguardanti le zone F, così classificate nel Piano:

- F1: attrezzature scolastiche di livello superiore
- F2: attrezzature sanitarie ed ospedaliere
- F3: Parco Urbano

In proposito si precisa quanto segue:

- Per quanto attiene alle F1, le norme prevedono all'art. 20, pag. 21, gli indici ed i parametri riguardanti le attrezzature scolastiche di livello superiore.
- Per quanto attiene alle F2, le norme prevedono all'art. 20, pag. 21 e 22, gli indici ed i parametri riguardanti le aree per attrezzature di interesse comune, nelle quali sono ricomprese anche le attrezzature socio-sanitarie di base, per le quali non sono state individuate le aree attinenti, come rilevasi da pagina 20 della Relazione CUR.
- Per quanto attiene alle F3, indicate erroneamente come "aree di interesse generale parco urbano FZ" nella legenda degli elaborati grafici, le norme non prevedono indici e parametri relativi.

Preso atto che in sede di controdeduzioni comunali non vengono prospettate le specificazioni richieste, in questa sede si precisa quanto segue:

- Per le zone omogenee di tipo F1 e F2 si rinvia a quanto disciplinato nelle N.T.A. all'art. 20;
- Per le zone omogenee di tipo F3, trattandosi di aree individuate complessivamente come emergenza geomorfologica (lama), per dette aree vale la disciplina prevista dalle N.T.A. del PUTT per il paesaggio approvato con deliberazione di G.R. 1748/2000.

Nel contempo, la previsione di parco urbano va verificata in termini di fattibilità in relazione alla compatibilità con le norme del PUTT come sopra richiamate.

punto f)

Determinazioni Comunali

(Testualmente)

"Per quanto concerne gli sconfinamenti citati si condivide quanto osservato dal C.U.R. e, quindi, si elimina il prolungamento della strada che affiancherebbe l'attuale sede ferroviaria dimessa, in quanto in parte interessa il Comune di Acquaviva delle Fonti, al quale non è mai stato richiesto alcun nulla osta; peraltro il collegamento della zona industriale con la Strada Provinciale n. 236 è già garantito da una strada programmata a nord-est del P.I.P.."

Determinazioni Regionali

Si prende atto delle determinazioni comunali riportate al punto 3) del Deliberato del C.C. 22/2005.

B) Settore Residenziale

Punto 3.2 (relazione parere del C.U.R.)

Di seguito si riporta testualmente la prescrizione del C.U.R.

"Alla luce di quanto innanzi va precisato che il PRGC riconferma le previsioni dello strumento urbanistico vigente con i relativi Piani Attuativi, le previsioni relativamente agli indici e alle destinazioni urbanistiche in essi previsti.

Al fine di rapportare le quantità insediative previste in progetto, risultate in esubero rispetto a quelle determinate nella presente relazione, dovranno essere ridotte le capacità insediative previste per le nuove zone di espansione, con riduzione degli indici di fabbricabilità con criterio di omogeneità."

Determinazioni Comunali

(testualmente)

"Ritenendo di poter accogliere le rideterminazioni del C.U.R. per quanto concerne la quantificazione del fabbisogno di stanze, appare tuttavia quanto mai opportuno operare delle nuove verifiche sulla base dei nuovi valori del Censimento 2001 peraltro eseguito nello stesso anno della data di adozione del Piano -, portando ulteriori elementi di valutazione propedeutici alla rideterminazione dell'indice di fabbricabilità delle zone di espansione."

"omissis"

A tal riguardo il Comune ha prospettato tre ipotesi di lavoro sinteticamente di seguito riportate:

- IPOTESI A - fondata sulla base dei valori dei Censimenti 2001 - Dati ISTAT

- IPOTESI B - fondata sulla base dei valori dei vari censimenti e dell'evoluzione prevedibile

- IPOTESI C - fondata sulla base della combinazione degli indici previsti dalle Ipotesi A e B che permettono di addivenire alle seguenti formulazioni:

(testualmente)

"Nell'ipotesi A (secondo le tabelle 12 e 13 ipotesi A allegate) il fabbisogno è pari a 5.879 stanze al 2011, per cui, detratte le stanze realizzabili nell'esistente pari a 889, si desume che il fabbisogno da soddisfare nelle aree di espansione è pari a 4.990 stanze, che si discostano di sole 26 stanze dalle ipotesi di PRG (5014 stanze).

Nell'ipotesi B (secondo le tabelle 12 e 13 ipotesi B allegate) il fabbisogno è pari a 6.949 stanze al 2011, per cui, detratte le stanze realizzabili nell'esistente pari a 889, si desume che il fabbisogno da soddisfare nelle aree di espansione è pari a 5.734 stanze, risultato di gran lunga superiore al precedente (5014 stanze).

Il risultato delle analisi eseguite sulla base dei dati del Censimento 2001 ha dimostrato il necessario mantenimento delle quantificazioni di aree di espansione e del relativo indice già previsto in fase di adozione del P.R.G. (tabella Calcolo del Fabbisogno al 2011)."

Determinazioni Regionali

Sulla scorta delle nuove verifiche Comunali (secondo l'ipotesi A), qui condivise in quanto predisposte in relazione ai dati del Censimento 2001, (epoca di adozione del P.R.G.) riportate nelle tabelle allegate alla Delibera di C.C. di controdeduzioni n. 22/2005, si ritiene di condividere il mantenimento delle previsioni di aree di espansione e dei relativi indici come da adozione del P.R.G.

C) Settore Produttivo

Punto 3.3 (relazione parere del C.U.R.)

Di seguito si riporta testualmente la prescrizione del C.U.R.

"Zone D

Nel corso dell'istruttoria del PRG, con nota in data 06/05/2004 prot. 7182, il Dirigente U.T.C. di Sannicandro di Bari ha rappresentato lo stato della pianificazione esecutiva in itinere per la zona industriale "D1", relativamente all'adozione da parte del Consiglio Comunale dei seguenti provvedimenti.

- 1) delimitazione area in zona industriale oggetto di localizzazione di insediamenti produttivi e di richiesta finanziamenti per la realizzazione del completamento delle infrastrutture (delibera n. 9 del 12/02/2001).
- 2) Adozione del Piano Insediamenti produttivi interessante l'area di cui al punto precedente (delibera n. 10 del 12/02/2001).

Ad ogni modo, la proposta di Piano per la zona industriale "D1" va considerata indicativa, per l'avvenuta approvazione del su indicato P.I.P. che riporta una sistemazione urbanistica diversa.

Per tale ragione, si rende necessario confermare lo zoning e la prevista viabilità principale; sopprimere il collegamento con la S.S. 271 interessante il Comune di Acquaviva delle Fonti, la rete ferroviaria interna e la viabilità secondaria (quest'ultima va programmata nella fase di pianificazione esecutiva).

Nelle stesse aree, in rapporto ai comparti (ritenuti indicativi in previsione) nella fase attuativa vanno

considerati gli standards urbanistici nella misura prevista dalle Norme vigenti e da attuare con le procedure del comparto ex art 15 L.R. 6/79.

Determinazioni Comunali

(testualmente)

Per le zone D sono stati già forniti al Settore Urbanistico della Regione tutti gli elaborati necessari per la comprensione dello stato della pianificazione attuativa, comprensivi dello stralcio della viabilità secondaria delle zone esterne alla zona P.I.P., e si concorda con il C.U.R. per quanto concerne lo stralcio della viabilità sconfinante nel Comune di Acquaviva delle Fonti.

Determinazioni Regionali

Si prende atto di quanto determinato dal Comune e si confermano le considerazioni e prescrizioni del C.U.R.

D) Zone E

Di seguito si riporta testualmente la prescrizione del C.U.R.

"Nelle norme per le zone agricole, va specificato che le nuove costruzioni sia a carattere produttivo sia a carattere abitativo, vanno ammesse esclusivamente per soddisfare le necessità della produzione agricola, rivenienti da specifici strumenti di pianificazione (piano zonale o di utilizzazione o di sviluppo aziendale) e dello sviluppo sostenibile anche di tipo turistico rurale e/o agriturismo come previsto nelle finalità di cui alla delibera G.R. 6320/89.

La fattibilità delle

- Sottozone "ER"

Va verificata compatibilmente con le emergenze territoriali e gli "Ambiti" del PUTT, in rapporto agli indirizzi dettati dal medesimo Piano Paesistico Regionale.

Le sottozone "EV" vanno confermate con la riduzione dell'indice di fabbricabilità fondiaria (iff) pari a 0.05 mc/mq. Nel caso di costruzione della residenza, consentita solo a servizio della conduzione del fondo, si dovrà specificare nelle norme la dotazione della superficie di minimo intervento = mq 10.000 e l'utilizzo dello 0.03 mc/mq rispetto a quello consentito nel globale.

Legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modificazioni ed integrazioni.

Determinazioni Comunali

(testualmente)

Zone E

Per le zone E si concorda con l'indirizzo dato per le nuove realizzazioni legate al soddisfacimento delle necessità della produzione agricola, e si evidenzia la difformità tra gli indici ed il lotto minimo di intervento indicati al punto 3.3 della relazione parere del C.U.R. con quelli indicati nel punto 3.6 per la zona EV: ciò premesso, stante la condizione di estremo frazionamento delle proprietà, si propone di definire un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,05 mc/mq (punto 3.3 relazione parere C.U.R.) ed un lotto minimo di intervento di 10.000 mq (punto 3.3 relazione parere C.U.R.)."

Determinazioni Regionali

Si riconfermano le prescrizioni del C.U.R., prendendo altresì atto delle precisazioni del Comune in ordine alle difformità rilevate e alle conseguenti precisazioni, qui condivise (lotto minimo mq 10.000; iff. 0.05 di cui 0,03 max per la residenza), precisando altresì che la residenza è al servizio della conduzione del fondo e comunque riferita alla azienda agricola giusta art. 51 della L.R. 56/80.

E) Standards urbanistici e attrezzature di interesse generale Punto 3.4 (relazione parere del C.U.R.)

Di seguito si riporta testualmente la prescrizione del C.U.R.

Con riferimento a quanto anticipato nella presente relazione, si ritiene che venga necessariamente riconsiderato il dimensionamento delle aree di interesse pubblico, in rapporto agli adeguamenti da apportare con riferimento alle presenti prescrizioni e al dimensionamento demografico rivisitato per l'anno 2011, fermo restando il rispetto dei rapporti minimi per abitante e per ciascuna delle "categorie" individuate dal D.M. n. 1444/68 e recepite dalla L.R. 56/80 art. 51.

Per le zone di espansione, le aree a standards vanno definitive in fase attuativa, giusto comparto ex art. 158 L.R. n. 6/79.

Nelle zone "E" vanno previsti le superfici minime a standards, ex art. 4 D.M. 1444/68.

Determinazioni Comunali

(testualmente)

In virtù della previsione al 2001 (rectius 2011) della popolazione residente ridotta nella relazione parere del C.U.R. da 11.310 a 11.058 abitanti ed al conseguente ridimensionamento delle aree di interesse pubblico, si ritiene in via principale coerente agire come suggerito dalla Regione, tentando di individuare le aree di più difficile attuazione quali possono essere edifici privati tipizzati; a questo proposito, come già comunicato da questo Ufficio alla Regione con nota del 08.09.2004, si segnala la presenza di una cappella privata non aperta al pubblico tipizzata come area a servizi (Osservazione n. 9), che, per difficoltà di esproprio ed attuazione, oltre che per difetto amministrativo procedurale di una tale tipizzazione, sarebbe opportuno ritipizzare come le aree immediatamente circostanti. In tal modo si potrebbe riequilibrare il bilancio delle aree di interesse pubblico a quanto richiesto dal C.U.R., fermo restando l'onere a carico dell'Ufficio Tecnico Comunale di verificare altre aree a servizi eventualmente da stralciare.

In via subordinata, laddove l'Amministrazione comunale o gli organi regionali competenti ritenessero di non poter accogliere la proposta ritipizzazione nei termini sopra indicati, si propone di confermare le zonizzazioni esistenti ed il relativo dimensionamento delle aree di interesse pubblico, cui consegue un maggiore quantitativo di standard per abitante.

Si recepisce infine quanto previsto nel parere del C.U.R. circa la necessità di definire in fase attuativa le aree a standard per le zone di espansione mediante comparto ex art. 15, L.R. n. 6/1979. Per quanto concerne invece la previsione delle superfici minime a standard da prevedere per le zone E, si ritiene che siano tutte rinvenibili in zona urbana, in quanto nel Comune di Sannicandro di Bari non vi sono significativi insediamenti residenziali in ambito extraurbano.

Determinazioni Regionali

Si ritiene di non condividere quanto sopra prospettato in "via principale" e si confermano le zonizzazioni esistenti ed il relativo dimensionamento così come sopra proposto dall'Amm.ne Comunale in Via

subordinata" e si prende atto di quanto prospettato in ordine al comparto ex art. 15 L.R. 6/79 e agli standards in zona agricola.

F) Regolamento Edilizio

Punto 3.5 (relazione parere del C.U.R.)

L'elaborato di progetto va rivisitato nel complesso alle Norme vigenti introdotte in particolare dal DPR 06/06/2001 n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modificazioni ed integrazioni.

Determinazioni Comunali

(testualmente)

Saranno aggiornate le Norme alle intervenute disposizioni legislative nazionali e regionali.

Determinazioni Regionali

Si prende atto delle determinazioni comunali

G) Norme Tecniche di Attuazione

Punto 3.6 (relazione parere del C.U.R.)

Il Comitato Urbanistico Regionale, premesso che tutte le Norme vanno uniformate ai contenuti del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 e ss. mm. ed ii.) ha prescritto dettagliate modifiche (per la lettura delle quali si rimanda alla relazione-parere C.U.R.) ai seguenti articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.: 14, 30, 31,32 bis, 33, 35, 38, 39, 41,42, 43, 45 e Titolo IV - norme finali e transitorie.

Determinazioni Comunali

(testualmente)

Salvo le modifiche di cui all'art. 43 delle N.T.A. (per le quali si rinvia a quanto indicato sopra sub 3.3 per le zone E), le ulteriori modifiche richieste dal C.U.R. saranno aggiornate le Norme alle intervenute disposizioni legislative nazionali e regionali.

Determinazioni Regionali

Si riconfermano le prescrizioni del C.U.R., salvo le precisazioni fornite dall'Amm.ne Comunale per le zone EV e riportate al punto D) della presente relazione.

H) Esame delle Osservazioni

Punto 4.0 (relazione parere del C.U.R.)

Sono state elencate le settantacinque osservazioni con le conclusive determinazioni del Commissario ad Acta e del C.U.R. raggruppate in capitoli in relazione all'aspetto e/o agli aspetti della pianificazione ai quali si riferiscono; il tutto recepito con delibera G.R. 2197/04.

In particolare per una serie di osservazioni la GIUNTA REGIONALE, nel condividere, le determinazioni

del C.U.R., ha richiesto all'Amm.ne Comunale ulteriori verifiche e/o accertamenti.

Nello specifico:

Capitolo A ZONE "B2"

Per quanto attiene alle zone "B2" il C.U.R. ha espresso il seguente parere:

(testualmente)

"In relazione alle complessive osservazioni sopra riportate e riguardanti le zone omogenee di tipo 132, si ritiene necessario acquisire in fase di controdeduzioni comunali ulteriori elementi di valutazione riguardanti specificatamente la verifica, per ciascuna maglia di zona omogenea B2, dei requisiti prescritti dal DM 1444/68 per le zone omogenee di tipo "B"."

Determinazioni Comunali

Dalla relazione del Responsabile della Sezione Urbanistica Edilizia comunale allegata alla Delibera di C.C. n. 22/2005 e approvata dal C.C. si evince (testualmente):

"Al riguardo si ritiene opportuno premettere che in fase di redazione del P.R.G. i tecnici hanno optato per una perimetrazione complessa delle maglie corrispondente agli ambiti delle zone di completamento B, che pertanto ricomprendono le zone tipizzate come completamento B (con le relative sottozone B1 e B2) e le zone tipizzate come Standard Urbanistici e attrezzature di interesse generale (cfr. in termini, punto 4.2. dell'elaborato D09.1 - Piano Attuativo delle zone 8, nel quale si specifica che le zone omogenee di tipo B2 sono state immesse in ambiti territoriali di completamento nei quali coesistono con zone omogenee di tipo B1. Infatti nelle schede delle zone B non esistono definizioni di ambiti territoriali di completamento nei quali sono presenti solo zone B2.

All'elaborato da ultimo richiamato sono state allegate le schede del 15 ambiti di completamento individuati dai tecnici, con la relativa cartografia di riferimento: per ogni ambito sono stati individuati gli isolati e per ogni isolato sono stati rilevati tutti gli edifici con le relative superficie coperta e cubatura.

E' stata pertanto verificata a suo tempo la rispondenza delle maglie al D.M. 1444/1968, e quegli elaborati relativi alle schede delle zone B sono stati gli unici elaborati aggiuntivi ad essere adottati dal Commissario ad Acta, mentre né il Piano Generale dei Servizi, né il Piano dei Comparti sono stati adottati con il P.R.G.

In fase di adozione il Commissario ad Acta ha però deciso, contrariamente alle schede adottate, di utilizzare un nuovo criterio di individuazione delle maglie e ha trasformato tutte le sottozone B2 in zone di espansione C, dichiarando contestualmente che queste dovessero costituire unità minima di intervento, quindi in deroga al prescritto delle Norme Tecniche di Attuazione che disciplinano un lotto minimo di intervento di 10.000 mq.

In sede di controdeduzioni alle osservazioni, il Commissario ad Acta ha ritenuto di dover ancora utilizzare un nuovo criterio di perimetrazione delle maglie per la verifica della rispondenza al D.M. 1444/1968, accogliendo solo alcune delle osservazioni proposte.

La Giunta Regionale, facendo sua la relazione parere del C.U.R., ha richiesto una nuova verifica del rispetto delle prescrizioni del D.M. n. 1444/1968 con riferimento alle aree tipizzate B2.

Ciò premesso questo Ufficio ha proceduto ad una nuova analisi e verifica mirata, da un lato ad appurare

l'effettiva consistenza del costruito ad oggi ed accelerare e semplificare le procedure di attuazione del piano e, dall'altro, ad accertare il rispetto delle prescrizioni del D.M. n. 1444/1968.

Con riferimento al primo profilo, a parte alcuni piccoli ampliamenti, l'unico elemento degno di nota rilevato è quello di un fabbricato che va ad inficiare completamente una viabilità di Piano impedendone lo sbocco su via Thaon De Revel: si rimette all'Amministrazione comunale ed agli organi regionali competenti la valutazione dell'opportunità di stralciare la viabilità in questione piuttosto che spostarla più a sud.

Con riferimento al secondo profilo si evidenzia che, in ragione delle perimetrazioni di maglia corrispondenti agli ambiti delle zone di completamento B già adottate dai redattori del P.R.G. (i quali, si ripete, hanno optato per una perimetrazione complessa delle maglie corrispondente agli ambiti delle zone di completamento B, che pertanto ricomprendono le zone tipizzate come completamento B - con le relative sottozone BI e 82 - e le zone tipizzate come Standard Urbanistici e attrezzature di interesse generale), i parametri del D.M. 1444/1968 risulterebbero rispettati: per la verifica del rispetto dei suddetti parametri con riferimento alle maglie omogenee B2 identificate nell'ambito di zone di completamento B (come richiesto nella relazione parere del C.U.R.) si rinvia viceversa alle schede allegate."

Di seguito si riportano sinteticamente le risultanze ottenute relative alle zone B2.

Determinazioni Regionali

Per quanto attiene alla viabilità di Piano non realizzabile nella parte terminale, impedendosi così lo sbocco in via Thaon de Revel stante la presenza di un fabbricato, come prospettato nella Relazione dell'U.T.C., si ritiene possa procedersi ad una previsione alternativa, limitata alla parte finale interessata, ove il fabbricato sia stato realizzato legittimamente e seguendo le ordinarie procedure di variante urbanistica al P.R.G.

Si prende atto di quanto rilevato in sede comunale circa le su esposte risultanze e nel concordare con il metodo di verifica seguito (riferito a ciascuna maglia di zona omogenea di tipo B2), si riporta di seguito l'elenco delle maglie aventi caratteristiche di zona omogenea di tipo B (e specificatamente di tipo B2 nel progetto di P.R.G.) secondo quanto prescritto dal D.M. 1444/68 a rt. 2.

- Maglia T 01 con isolati I 07, I 08
- Maglia T 12 con isolato I 09
- Maglia T 14 con isolato I 07
- Maglia T 15 con isolato I 02
- Maglia T 15 con isolato I 08
- Maglia T 15 con isolato I 10

Di conseguenza è possibile pronunciarsi definitivamente sulle osservazioni del c.d. Capitolo A (Relazione-parere C.U.R.) per le quali si è ritenuto pregiudizievole la verifica della sussistenza dei requisiti di zona omogenea di tipo B relativamente alle maglie urbanistiche di riferimento e pertanto si riportano di seguito le osservazioni - riguardanti immobili ricadenti nelle suddette zone B2 - che si ritengono accolte per effetto della ricomprensione delle maglie di riferimento nella definizione di zona omogenea di tipo B:

- Osservazioni n. 4 e n. 7 IACOVONE Stefano, Leonardo, A. Maria
(immobili ricadenti nella maglia T 14 con isolato 107)
- Osservazione n. 55 RACANELLI Cenzina
(immobili ricadenti nella maglia T 12 con isolato 109)

- Osservazione n. 63 SIGNORILE Luigi., RACANELLI Anna, STEA Angela, MONDELLI Raffaele e Mondelli Giovanni

(Immobili ricadenti nella maglia T 01 con isolati I 07 - I 08)

- Osservazione n. 64 SORIANO Giovanni

(immobili ricadenti nella maglia T 14 con isolato I 07)

- Osservazione n. 70 BACCELLIERI PIETRO

(immobili ricadenti nella maglia T 01 con isolati I 07 - I 08)

Di seguito si riporta l'elenco delle maglie omogenee di tipo B2 per le quali resta confermata la tipizzazione di zona omogenea di tipo C e precisamente C3 - nuova espansione in quanto dette maglie non rispettano la prescrizione del D.M. 1444/68 art. 2 ai fini della conferma come zona omogenea di tipo B2:

- Maglia T 01 con isolato I 09
- Maglia T 03 con isolati I 07, I 08
- Maglia T 03 con isolato I 09
- Maglia T 04 con isolato I 02
- Maglia T 07 con isolato I 18
- Maglia T 08 con isolato I 00
- Maglia T 08 con isolato I 01
- Maglia T 08 con isolato I 03
- Maglia T 11 con isolato I 16-C
- Maglia T 11 con isolato I 16-D
- Maglia T 12 con isolato I 10
- Maglia T 12 con isolato I 22
- Maglia T 15 con isolato I 11
- Maglia T 15 con isolato I 12
- Maglia T 15 con isolato I 13 - I 14

Di conseguenza è possibile pronunciarsi definitivamente sulle osservazioni del c.d. Capitolo A (Relazione-parere C.U.R.) per le quali si è ritenuto pregiudizievole la verifica della sussistenza dei requisiti di zona omogenea di tipo B relativamente alle maglie urbanistiche di riferimento e pertanto si riportano di seguito le osservazioni riguardanti immobili ricadenti nelle suddette zone C che si ritengono non accolte per effetto della non ricomprensione delle maglie di riferimento nella definizione di zona omogenea di tipo B:

- Osservazione n. 15 MASELLI Domenico

(immobili ricadenti nella maglia T 12 con isolato I 22)

- Osservazione n. 18 RACANELLI Francesco e Michele

(immobili ricadenti nella maglia T 03 con isolati I 07 - I 08)

- Osservazione n. 20 ANDRIOLA Giovanna Maria

(immobili ricadenti nella maglia T 08 con isolato I 03)

- Osservazione n. 21 FIORESE Sabino

(immobili ricadenti nella maglia T 08 con isolato I 03)

- Osservazione n. 23 LOCONTE Raffaele e Lorenzo

(immobili ricadenti nella maglia T 15 con isolato I 12)

- Osservazione n. 24 INGANNAMORTE Raffaele

(immobili ricadenti nella maglia T 15 con isolato I 12)

- Osservazione n. 25 NOVIELLI Francesco

(immobili ricadenti nella maglia T 11 con isolato I 16 - D)

- Osservazione n. 33 SPADAVECCHIA V. Nicola (pervenuta oltre la scadenza)

(immobili ricadenti nella maglia T 12 con isolato I 22)

- Osservazione n. 34 SPADAVECCHIA V. Nicola e MARTINELLI Marianna (pervenuta oltre la scadenza)

(immobili ricadenti nella maglia T 03 con isolati I 07 - I 08)

- Osservazione n. 72 PISTILLI Maria Nicola

(immobili ricadenti nella maglia T 03 con isolati I 07 - I 08)

- Osservazione n. 74 PISTILLI Maria Nicola

(immobili ricadenti nelle maglie T 11 con isolato I 16-C e T 11 con isolato I 16-D)

Risultano inoltre, incluse nel c.d. Capitolo A (Relazione-parere C.U.R.) le seguenti ulteriori osservazioni:

- Osservazione n. 8 FERRANTE Pietro

L'osservazione non riguarda specifici immobili ricadenti nelle zone B2 bensì esprime, in generale, perplessità sulla modifica introdotta in fase di adozione con lo stralcio delle zone B2 e la loro trasformazione in zone di espansione C.

Determinazioni Regionali

Per quanto riguarda la succitata osservazione la stessa è superata dalla verifica comunale effettuata circa il rispetto di quanto normato dal D.M. 1444/68 art.2 sopra riportato.

- Osservazione N. 14 D'AMBROSIO F., LOSURDO S., SAPONARA D., RICCARDI G.A., BACCELLIERI V.N.

Osservano che la prescrizione della deliberazione di adozione, in riferimento alla tipizzazione come espansione C. delle zone B.2, vada contro gli indirizzi contenuti nella delibera di approvazione del Documento di indirizzo dell'amministrazione che prevedeva la semplificazione dei procedimenti e la esecutività del piano.

Chiedono pertanto la ritipizzazione delle aree per farle ritornare a zone B.2, almeno per le parti segnate in una planimetria allegata.

Determinazioni Regionali

Per quanto riguarda la succitata osservazione la stessa è superata dalla verifica comunale effettuata circa il rispetto di quanto normato dal D.M. 1444/68 art. 2 sopra riportato.

In particolare due delle maglie segnalate dai ricorrenti hanno caratteristiche di zona omogenea B2 secondo le risultanze comunali in merito al rispetto del DM 1444/68 e precisamente:

- Maglia T 01 con isolati I 07, I 08

- Maglia T 14 con isolati I 07

per la cui ubicazione si rimanda alla cartografia allegata alla delibera di C.C. n. 22/2005 di controdeduzioni.

Capitolo F. SITUAZIONI DI CONFLITTO TRA PREVISIONI ED ESISTENTE

• Osservazione N. 3 e N. 6 MANCHISI RAFFAELLA in IACOVONE

Si riporta di seguito testualmente quanto specificato nella Relazione del C.U.R. relativamente alle osservazioni aventi la medesima cointestazione

Sintesi: Proprietaria delle particelle 1519, 1520, 1536 del fgl. 8, alla contrada Calambra, contesta la veridicità della cartografia prodotta, che appare incompleta rispetto alla realtà, pur comparando datata al 1999.

Cita molte situazioni di falsa rappresentazione, con la conseguente inattendibilità delle previsioni contenute

Chiede la revisione degli atti, che a suo parere può avvenire "senza introdurre negli atti in questione prescrizioni"

Parere dei professionisti

redattori del PRG: Mancano gli elementi di localizzazione e sono generiche le osservazioni.

Determinazioni del Com-

missario ad Acta: Si concorda con il parere dei progettisti.

Parere dei C.U.R.: Si ritiene di dover acquisire, in fase di controdeduzioni comunali, maggiori elementi di valutazione.

Determinazioni Comunali

(testualmente)

"Limitatamente agli edifici interessati, si propone la ritipizzazione dell'area come le aree immediatamente circostanti, in quanto è stata verificata l'effettiva esistenza alla data della presentazione delle osservazioni della costruzione in parola, autorizzata in sanatoria con concessione n. 40 del 28.03.1989 ed ampliata regolarmente con concessione n. 24 del 11.02.1994, e pertanto si riscontra che la viabilità di piano risulta irrealizzabile.-"

Determinazioni Regionali

Si prende atto delle verifiche effettuate e si concorda con le determinazioni comunali nei limiti e nei termini di riconoscimento dello stato di fatto.

Capitolo G. OSSERVAZIONI Di CARATTERE GENERALE

• OSSERVAZIONE N. 17 Di CORRADO V.S., SORANNO S., FERRANTE P., LOCONTE G.

Come riportato in relazione del C.U.R. l'osservazione è articolata nei punti a), b), c), d), e) ed f), ai quali si rimanda nella sintesi di cui alla stessa relazione.

Si riporta la sintesi di quanto osservato dai ricorrenti al punto e) oggetto della prescrizione del C.U.R.:

"Vengono segnalati alcuni casi di inattuabilità della viabilità per la presenza di edifici esistenti, riportati in cartografia;"

Parere dei professionisti

redattori del PRG: manca il parere dei professionisti che si riferisce a quanto eccetto dai ricorrenti al punto f) e non al punto e) dell'osservazione.

Commissario

ad Acta: non si esprime in merito al punto e) dell'osservazione.

Parere del C.U.R.: Per quanto attiene al punto e) dell'osservazione, in fase di controdeduzioni si chiedono maggiori elementi di valutazione in riferimento allo stato dei luoghi.

Determinazioni Comunali

(testualmente)

"in relazione al punto e) per il quale il C.U.R. richiede nuovi elementi di valutazione, si è verificata l'esistenza di un fabbricato precedentemente all'adozione del Piano, peraltro autorizzato dallo stesso Comune: la viabilità di piano risulta pertanto irrealizzabile, pertanto, limitatamente agli edifici interessati, si propone la ritipizzazione dell'area come le aree immediatamente circostanti."

Determinazioni Regionali

Si prende atto delle verifiche effettuate e si concorda con le determinazioni comunali solo nei limiti e nei termini di riconoscimento dello stato di fatto. Inoltre, rilevato che non vi è espressione del C.U.R. in ordine agli altri punti dell'osservazione si concorda in questa sede con il parere del Commissario ad acta.

- Osservazione N. 35 SILLETTI NICOLA

Come riportato in relazione del C.U.R. l'osservazione è articolata nei punti a), b), c), d), e) f), g) ai quali si rimanda nella sintesi di cui alla stessa relazione.

Parere dei

professionisti: redattori del PRG: Sono stati espressi puntuali pareri (riportati in Relazione del C.U.R.) in merito a tutti gli articoli dell'osservazione.

Determinazioni del Com-

missario ad Acta: Si concorda con il parere dei progettisti per tutti i punti salvo che per il punto b) che si respinge con le motivazioni dell'Oss. n. 8.

Parere del C.U.R.: Si concorda con le valutazioni del Commissario ad acta, ad eccezione del punto b) relativo alla zona omogenea di tipo "B2", per la quale vale la richiesta di verifica ex D.M. 1444/68 innanzi formulata.

Determinazioni Comunali

Si rimanda a quanto detto ai paragrafo 4.0 con riferimento alle osservazioni relative alle zone B2

Determinazioni Regionali

Si rimanda a quanto relazionato in merito alle risultanze comunali e alla successiva verifica effettuata circa il rispetto di quanto normato dal D.M. 1444/68 art. 2; di conseguenza le aree di cui al punto b) dell'osservazione acquisiscono la qualificazione di zona omogenea di tipo B o di tipo C in rapporto alla localizzazione nell'ambito delle maglie di P.R.G. oggetto di verifica del rispetto del D.M. 1444/68, non

disponendo in questa sede di elementi per la esatta individuazione nelle tavole di P.R.G..

- Osservazione N. 37 CONSERVA F. e Di NAPOLI N.

Come riportato nella relazione del C.U.R. l'osservazione è articolata in diversi punti ai quali si rimanda.

Parere dei professionisti

redattori del PRG: Non appare accoglibile perché le motivazioni derivano da criteri diversi di analisi e valutazione dei dati riportati nelle stime ad eccezione della osservazione che si riferisce alla prescrizione fatta in sede di adozione della Variante Generale al PRG per le zone B2.

Determinazioni del Com-

missario ad Acta: Si concorda con il parere dei progettisti e non si accoglie nemmeno la parte che gli stessi accolgono riferita alle zone B2 con le medesime motivazioni dell'Oss. n. 8.

Parere del C.U.R.: Si concorda con le valutazioni del Commissario ad acta, ad eccezione della parte riferita alla zona omogenea di tipo "B2", per la quale vale la richiesta di verifica ex D.M. 1444/68 innanzi formulata.

Determinazioni Comunali

Si rimanda a quanto detto al paragrafo 4.0 con riferimento alle osservazioni relative alle zone B2

Determinazioni Regionali

Si rimanda a quanto relazionato in merito alle risultanze comunali e alla successiva verifica effettuata circa il rispetto di quanto normato dal D.M. 1444/68 art. 2; di conseguenza le aree di cui all'osservazione acquisiscono la qualificazione di zona omogenea di tipo B o di tipo C in rapporto alla localizzazione nell'ambito delle maglie di P.R.G. oggetto di verifica del rispetto del D.M. 1444/68, non disponendo in questa sede di elementi per la esatta individuazione nelle tavole di P.R.G.

- Osservazione N. 56 C.C.D. sezione cittadina di Sannicandro di BARI

Come riportato nella relazione del C.U.R. l'osservazione è articolata nei punti a), b), c) ai quali si rimanda.

Si riporta quanto osservato al punto b) oggetto della prescrizione del C.U.R.:

"nella zona B.1 la superficie coperta passa dal 67% al 60% e non vengono prese in considerazione le decisioni del C.C. sulle demolizioni e ricostruzioni"

Parere dei professionisti

redattori del PRG: Per quanto attiene al punto b): "la osservazione relativa al rapporto di copertura può essere accolta mentre non siamo a conoscenza delle citate decisioni del C.C. in merito alla demolizione e ricostruzione; Accolta parzialmente".

Determinazioni del Com-

missario ad Acta: Si concorda con il parere dei progettisti.

Parere del C.U.R.: Si concorda con le decisioni del Commissario ad Acta ad eccezione del punto b) per il quale si chiedono, in fase di controdeduzioni, maggiori elementi di valutazione.

Determinazioni Comunali

Nel rispetto della sagoma e del volume, ai sensi del D.P.R. 380/2001 sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia

Determinazioni Regionali

Si concorda con le determinazioni comunali

• Osservazione N. 16 Sig.ra SALIANI TERESA

Come riportato nella relazione parere del C.U.R. allegata alla delibera di G.R. 2117/2004 la ricorrente è proprietaria di un suolo libero (particella 39 del fgl. 17, sito in via Torre, contornato da edifici ; chiede che la destinazione ad espansione C, venga modificata con zona di completamento.

Detta osservazione risulta respinta dal C.U.R. con la motivazione:

"Si ritiene non accoglibile per le motivazioni addotte dal Commissario ad Acta."

L'Amm.ne Comunale nella Relazione Tecnica allegata alla delibera di C.C. 22/2005 rileva quanto segue:

(testualmente)

"Si ritiene infine opportuno - fermo restando quanto già in precedenza controdedotte in merito alle tipizzazioni dell'area B2 e le risultanze di cui alle allegate schede - considerato quanto osservato dalla sig.ra Saliani Teresa con nota a firma del proprio legale del 12/04/05 prot. n. 5975, nonché le precedenti note del Sindaco all'Ufficio Tecnico (prot. n. 5834 del 11/04/05) e di questo Ufficio al C.U.R. (prot. n. 5954 del 12/04/05), richiamare all'attenzione sulle discordanze esistenti tra quanto riportato nella Deliberazione del Commissario ad Acta di controdeduzioni alle osservazioni e quanto riportato nel parere del C.U.R."

Determinazioni Regionali

Dall'esame degli atti tecnico-amministrativi prodotti dal Comune, si rileva che nella Relazione-parere il C.U.R. si è espresso negativamente in merito alla osservazione in questione concordando con il parere negativo del Commissario ad Acta.

Ciò stante, nel riconoscere in questa sede la discordanza rilevata relativamente al parere del Commissario ad Acta, non si ritiene accoglibile l'osservazione in quanto l'area in oggetto ricade in zona adiacente la maglia T15 isolati I 13 - I 14 anch'essa tipizzata zona omogenea C3 così come risulta dalla verifica effettuata circa il rispetto di quanto normato dal D.M. 1444/68 art. 2 relativa alle cosiddette zone B2 e per altro riguarda un'area libera già inserita in zona omogenea di tipo C3 di P.R.G.

I) - Per quanto attiene ai rapporti tra le previsioni di P.R.G. ed il Piano di Bacino della Puglia - Stralcio Assetto Idrogeologico - adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 25 del 15/12/2004, sono fatte salve le norme di salvaguardia di detto Piano, se e in quanto applicabili nei limiti e nei termini contenuti nella predetta deliberazione n. 25/2004, fermo restando gli ulteriori e successivi adempimenti comunali previsti dalla legge n. 183/89.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene di poter proporre alla Giunta l'approvazione definitiva del PRG del Comune di SANNICANDRO di BARI con l'introduzione delle prescrizioni e modifiche di cui alle delibere G.R. n. 2117 del 29/12/2004, così come integrate e/o modificate e/o riconfermate esaustivamente ai punti A), B), C), D), E), F), G) e I) della presente relazione.

In ordine alle osservazioni si confermano le valutazioni così come innanzi riportato al punto H) nonché nella delibera G.R. n. 2117/2004.

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSI' COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4 - COMMA 4° DELLA L.R. 7/97 lettera d). ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N. 28/01 "NON COMPORTA ALCUN MUTAMENTO QUALITATIVO O QUANTITATIVO DI ENTRATA O DI SPESA NE' A CARICO DEL BILANCIO REGIONALE NE' A CARICO DEGLI ENTI PER I CUI DEBITI, I CREDITORI POTREBBERO RIVALERSI SULLA REGIONE".

L'Assessore, sulla base delle risultanze istruttorie sopra esposte, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal Dirigente f.f. dell'Ufficio Strum. Urb e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge.

DELIBERA

- Di approvare la relazione dell'Assessore
- Di approvare definitivamente il PRG del Comune di SANNICANDRO di BARI adottato con delibere di Commissario ad acta n.1 del 13/07/2001 e Delibera n° 01 del 07/02/2002 di esame delle osservazioni con l'introduzione delle prescrizioni e modifiche di cui alla delibera di GR. n. 2117 del 29/12/2004, così come riconfermate e/o integrate conclusivamente ai punti A), B), C), D), E), F) e G), di cui alla narrativa e che qui per economia espositiva si intendono integralmente riportati nonché di quanto riportato al punto I) in rapporto alle disposizioni della L.s. 183/89.
- In ordine alle osservazioni si confermano le valutazioni di cui al punto H), innanzi riportato e di cui alla delibera di G.R. n. 2117/2004;
- Di provvedere alla pubblicazione del presente provvedimento sul B.U.R. della Regione Puglia;
- Di demandare al competente Settore Urbanistico la trasmissione al Comune di SANNICANDRO di BARI del presente provvedimento e a provvedere alla pubblicazione dello stesso sulla Gazzetta Ufficiale.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Dr. Romano Donno On. Nichi Vendola
