



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 72 del 16/05/2007**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 13 aprile 2007, n. 481

Bari - Variante al Piano Regolatore Generale per ritipizzazione suolo Buonvino Anna. Non approvazione e rinvio degli atti.

L'Assessore all'Assetto del Territorio, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Ufficio, confermata dal Dirigente del Settore Urbanistico Regionale. riferisce quanto segue:

""Con delibera di Commissario ad acta n. 1 del 01/12/2004 (rettificata in data 02/12/2004) è stata adottata la variante al P.R.G. del Comune di Bari per l'attribuzione, all'area in catasto p.lla 302 del foglio n. 61 (superficie non indicata), di proprietà della Sig.ra Buonvino Anna, della destinazione a zona residenziale di espansione di tipo "C3".

La predetta delibera C.A. n. 1/2004, rimessa con le note comunali prot. 261171 del 03/12/04 e prot. 27273) 1 del 28/12/04, comprende uno stralcio catastale con indicazione dell'area.

Con successive note comunali prot. 244898 del 13/10/05 e prot. 245868 del 14/10/05, previa richiesta con nota S.U.R. prot. 6846 del 13/09/05, sono stati inoltre forniti i seguenti atti e documenti:

1. ricorso Buonvino al T.A.R. n. 2048/2003
2. sentenza del T.A.R. n. 391/2004
3. ordinanza del T.A.R. n. 685/2004
4. ricorso del Comune di Bari al T.A.R. del 27/10/04
5. note della Rip. Territorio del Comune di Bari prot. 200343 del 30/09/04, prot. 206412 del 08/10/04 e prot. 229577 del 04/11/04
6. certificato di destinazione d'uso del 06/08/04 con allegato grafico
7. stralcio zonizzazione del P.R.G.
8. stralcio viabilità di P.R.G.
9. stralcio rilievo AFG
10. atti di pubblicazione
11. certificazione inesistenza osservazioni/opposizioni.

Il provvedimento comunale in argomento è stato sottoposto all'istruttoria di rito da parte del competente Ufficio del Settore Urbanistico Regionale, giusta relazione n. 07 del 18/10/2006, dalla quale risulta quanto segue.

Come risulta, in particolare. dal certificato di destinazione urbanistica rimesso in atti, l'area in questione è tipizzata nel P.R.G. del Comune di Bari come "area a verde pubblico - verde urbano" e "area di

rispetto ai principali assi di comunicazioni stradali e ferroviari".

Per detta area, per le considerazioni esposte nel provvedimento commissariale e negli atti propedeutici (cui si rinvia nello specifico), motivati in partenza dall'accertamento giudiziale della caducazione di vincoli di P.R.G. preordinati alla espropriazione e dalla conseguenziale necessità per la Pubblica Amministrazione di provvedere in merito, si è determinata l'attribuzione della nuova destinazione a zona residenziale di espansione di tipo "C3)", con la seguente normativa (testo riportato nella delib. C.A. n. 11/2004):

"L'intervento sulla particella riportata in catasto al n. 302 del foglio di mappa n. 61 del Comune di Bari, è subordinato all'approvazione di lottizzazione convenzionata nella quale l'unità operativa non può avere superficie inferiore a quella minima di seguito riportata.

Um.: unità operativa minima (superficie territoriale): la superficie della particella catastale n. 302 del Foglio di mappa n. 61 del Comune di Bari.

La lottizzazione convenzionata deve rispettare le seguenti prescrizioni.

Ift.: indice di fabbricabilità territoriale: mc./mq. 0,50;

Rc.: rapporto di copertura: max 50% della superficie fondiaria (superficie territoriale al netto di: area di rispetto, area a standard, area a verde condominiale e area di viabilità);

H.: altezza massima: ml. 8:

Dc.: distanza dai confini: H x 0,5 con un minimo di ml. 5:

Df: distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 [(H) +,H2) x 0,5], con un minimo ml. 10:

Ds.: distanza dal ciglio stradale, misurata in relazione alla larghezza delle strade sulle quali i fabbricati prospettano:

a) per strade di larghezza inferiore a ml. 7: ml. 5:

b) per strade di larghezza da ml. 7 a ml. 15: ml. 7,50:

c) per strade di larghezza superiore a ml. 15: ml. 10;

Vc: verde attrezzato condominiale: min. 25% della superficie territoriale;

P.: parcheggi: min. 1 mq. ogni 10 mc.;

A.: autorimesse: minimo un posto macchina per alloggio e comunque per ogni 500 mc. di costruzione o funzioni di essi.

Nel volume della costruzione non sono computati quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra. Le aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, entro termini prestabiliti, a cui sono applicabili le disposizioni dell'art. 44 delle N.T.A. del P.R.G. sono:

A) standard. nella misura minima complessiva di 35 mq/abitante, così ripartiti:

- 20 mq/abitante per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, in osservanza dell'art. 3, del D.M. n. 1444/1968 e con la ripartizione stabilita all'art. 43 delle N.T.A. del P.R.G.:

- 15 mq/abitante per verde Pubblico attrezzato di tipo A (verde urbano), in osservanza dell'art. 4, comma 5, del D. M n. 1444/1968:

B) spazi destinati alle sedi viarie residenziali.

All'area di rispetto ai principali assi di comunicazioni stradali e ferroviari si applica la disciplina dell'art. 25 delle N.T.A. del P.R.G.

L'approvazione del piano di lottizzazione convenzionata è subordinata all'acquisizione dei pareri di cui all'art. 13 della Legge 2 febbraio 1974, n. 64, e all'art. 20, comma 1, lettera f) della Legge 23 dicembre

1978, n. 833".

Ciò premesso. nel merito del provvedimento commissariale il S.U.R. ha rilevato ed evidenziato quanto di seguito puntualizzato:

A) Il suolo interessato dalla "ritipizzazione", di forma poligonale irregolare in quanto coincidente con la proprietà della ricorrente. ricade all'interno di una vasta maglia omogenea di P.R.G. destinata al verde pubblico urbano (standard della residenza ex D.M. n. 1444/1968), delimitata da assi di comunicazione stradali e ferroviari esistenti e/o di previsione del P.R.G. medesimo.

Circa pertanto gli aspetti propriamente tecnico-urbanistici della variante proposta, si rileva che la nuova destinazione a zona "C3", peraltro insussistente nell'immediato circondario territoriale, non tiene conto dei criteri generali di impostazione del P.R.G., comportando di fatto un inficiamento del disegno urbanistico complessivo del settore cittadino, a cui non risulta coordinata, e determinando, rispetto al medesimo disegno del P.R.G., la formazione di aree residuali - anche scollegate dalla maglia omogenea residuale - di problematica e/o disorganica utilizzazione nella destinazione originaria.

B) Per la variante medesima, negli atti adottati non risulta operata alcuna verifica circa la sua ammissibilità (contenimento) nell'ambito del dimensionamento complessivo del settore residenziale per il territorio interessato riveniente dal P.R.G., con riguardo sia al nuovo carico insediativo residenziale derivante dalla ritipizzazione a zona "C3", sia alla corrispondente sottrazione - in termini di superficie - del "verde pubblico" previsto dal P.R.G.

In ordine a detta problematica, non possono ritenersi utili le considerazioni contenute nella "memoria" presentata dagli interessati (datata 25/09/06), nelle quali, tra l'altro, si intende dimostrare - a livello generale - un presunto sovradimensionamento del P.R.G. di Bari per la residenza e per le correlate aree a standards, tale da giustificare la variante in esame, in primis perchè non proposte dai competenti organi tecnico-amministrativi comunali.

In ogni caso, sotto il profilo dei contenuti va evidenziato che la verifica e la determinazione del dimensionamento demografico, delle previsioni insediative e dei fabbisogni residenziali e correlati servizi, sono contenuti propri di una nuova pianificazione urbanistica a carattere generale (e non puntuale quale quella in esame) e presuppongono l'effettuazione di una esatta ricognizione dello stato di fatto fisico-giuridico del territorio e del patrimonio edilizio ed immobiliare, ivi compreso in ordine alla generalità delle aree a standards previste dall'attuale P.R.G. e del loro stato di attuazione.

C) In termini più complessivi, il provvedimento commissariale, così come assunto, non contiene alcuna disamina e valutazione della questione alla luce degli orientamenti espressi dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 179 del 20/05/99. qui richiamati, in materia di caducazione dei vincoli di P.R.G. preordinati alla espropriazione ed alle conseguenziali possibili determinazioni di reiterazione dei vincoli e/o ritipizzazione dei suoli.

Con le suddette motivazioni. il S.U.R. ha proposto il rinvio degli atti al Comune di Bari.

Successivamente, gli atti sono stati rimessi al C.U.R. per il parere previsto dall'art. 16/co. 8° della L.R. n. 56/1980. che in merito ha fatto propria la relazione istruttoria del S.U.R. n. 07 del 18/10/06, giusto parere negativo n. 27/2006 assunto nell'adunanza del 16/11/2006.

Premesso quanto sopra, si propone alla Giunta, conformemente alle risultanze della relazione istruttoria del S.U.R. n. 07 del 18/10/06 e del parere del C.U.R. n. 27 del 16/11/06, qui in toto condivise, la non approvazione ed il rinvio degli atti al Comune di Bari della Variante al P.R.G. in oggetto indicata."

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, punto d).

COPERTURA FINANZIARIA DI CUI ALLA L.R. N. 28/2001 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI DAL PRESENTE PROVVEDIMENTO NON DERIVA ALCUN ONERE A CARICO DEL BILANCIO REGIONALE.

L'Assessore all'Assetto del Territorio, sulla scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone pertanto alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Assetto del Territorio;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal Responsabile della Posizione Organizzativa. dal Dirigente d'Ufficio e dal Dirigente del Settore;

voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- DI FARE PROPRIA la relazione dell'Assessore all'Assetto del Territorio, nelle premesse riportate;

- DI NON APPROVARE E Di RINVIARE al Comune di Bari, di conseguenza, ai sensi dell'art. 16 - ottavo comma - della L.r. n. 56/1980, gli atti della Variante al P.R.G. adottata con delibera di Commissario ad acta n. 1 del 01/12/2004 (rettificata in data 02/12/2004), per la ritipizzazione del suolo di proprietà della Sig.ra Buonvino Anna; quanto innanzi, per le motivazioni e considerazioni di cui alla relazione istruttoria del S.U.R, n. 07/2006 ed al parere C.U.R. n. 27/2006 ed in precedenza riportate;

- DI DEMANDARE al competente Assessorato all'Assetto del Territorio la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Bari, per gli ulteriori adempimenti di competenza;

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

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

---