



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 143 del 10/09/2009

COMUNE DI TERLIZZI (Bari)

Approvazione Piano di Lottizzazione Maglia Sub Comparto C1/a1

Si dà atto che, rispetto alla proposta di delibera depositata, in corso di seduta è stato presentato un emendamento a firma del Consigliere Vitagliano, sul quale è stato richiesto ed ottenuto parere favorevole da parte del Dirigente, arch. Gianferrini. L'emendamento approvato con voti favorevoli 12, astenuti 2 (Grassi e Bonaduce) espressi per alzata di mano su n. 14 Consiglieri presenti, essendosi verificato in corso di seduta il seguente movimento: entrato Tempesta ed usciti Malerba Tommaso, De Chirico Michelangelo e Ceci, viene riportato nel testo del provvedimento finale.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- Che in data 18.02.2008 con delibera di C.C. n. 4 veniva adottato il Piano di Lottizzazione di Iniziativa Privata della Maglia Sub Comparto C1/a1 del vigente P.R.G.;
- Che l'area oggetto dell'intervento di lottizzazione, è compresa tra via Molfetta, via Pacecco, via Chicoli, e limite di zona.
- Che il Piano Regolatore Generale prevede all'interno dell'area un nuovo asse viario, costituente il prolungamento dell'attuale Viale Aldo Moro, già avviato nel corso dell'attuazione del PdL del subcomparto C1/a3.
- Che ai fini dell'attuazione del Piano è stato costituito apposito consorzio, con la procedura di seguito descritta:
 - a) In data 13.07.2006 con atto a rogito Notaio Salvatore D'Alesio in Terlizzi Rep.n. 68339 - Racc. n. 14224 registrato a Bari il 28.07.2006 al n. 2918/A1 veniva costituito il Consorzio Edificatorio "Lago dei Fiori 1";
 - b) In data 12.10.2006 con atto a rogito Notaio Salvatore D'Alesio in Terlizzi rep. 68661 racc. 14422 registrato all'Agenzia delle Entrate - Bari 2 in data 27.10.2006 al n. 3802/1A veniva modificato lo statuto sociale del Consorzio Edificatorio "Lago dei fiori 1";
 - c) In data 20.04.2007 con atto a rogito Notaio Salvatore D'Alesio in Terlizzi rep. 69490 racc. 14935 registrato all'Agenzia delle Entrate - Bari 2 in data 14.05.2007 al n. 2929/1T veniva ampliato il Consorzio Edificatorio "Lago dei fiori 1";

- Che la proposta progettuale è composta dai seguenti elaborati:

TAVOLA N. 1 STRALCI DAL P.R.G.

TAVOLA N. 2 PLANIMETRIA dimostrativa superfici del P.U.E.

TAVOLA N. 3 PLANOVOLUMETRIA

TAVOLA N. 4 PLANIMETRIA con quote altimetriche

TAVOLA N. 5.1 PLANIMETRIA GENERALE ambiti (su mappa catastale)

TAVOLA N. 5.2 PLANIMETRIA GENERALE viabilità, unità minime di intervento

TAVOLA N. 6.1 PLANIMETRIA PIANO INTERRATO primo livello

TAVOLA N. 6.2.0 PLANIMETRIA PIANO TERRA unità minime di intervento, tipologie edilizie, aree E.R.P.

TAVOLA N. 6.2.1 PLANIMETRIA PIANO TERRA (scala 1: 500)

TAVOLA N. 6.2.2 PLANIMETRIA PIANO TERRA (scala 1: 500)

TAVOLA N. 7 PROFILI

TAVOLA N. 8 PARTICOLARI COSTRUTTIVI

TAVOLA N. 10.1 OPERE A RETE STRALCIO PLANIMETRICO reti esistenti

TAVOLA N. 10.2.1 OPERE A RETE FOGNA NERA planimetria di progetto

TAVOLA N. 10.2.2 OPERE A RETE FOGNA NERA profili collettori

TAVOLA N. 10.2.3 OPERE A RETE FOGNA NERA impianto di sollevamento

TAVOLA N. 10.3.1 OPERE A RETE FOGNA PLUVIALE planimetria di progetto

TAVOLA N. 10.3.2 OPERE A RETE FOGNA PLUVIALE profili collettori

TAVOLA N. 10.3.3 OPERE A RETE FOGNA PLUVIALE vasca di trattamento

TAVOLA N. 10.4 OPERE A RETE RETE IDRICA planimetria di progetto

TAVOLA N. 10.5.1 OPERE A RETE OPERE D'ARTE posa condotte

TAVOLA N. 10.5.2 OPERE A RETE OPERE D'ARTE pozzetti fogna

TAVOLA N. 11.1.1 OPERE A RETE IMPIANTO ELETTRICO linea bassa tensione

TAVOLA N. 11.1.2 OPERE A RETE IMPIANTO ELETTRICO linea di terra bassa tensione

TAVOLA N. 11.2.1 OPERE A RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA distribuzione

TAVOLA N. 11.2.2 OPERE A RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA linea di terra

TAVOLA N. 11.3 OPERE A RETE RETE TELEFONICA distribuzione

ALLEGATO "A" RELAZIONE GENERALE, con allegati :

1. Caratteristiche progettuali e costruttive;
2. Ripartizione oneri finanziari;
3. Elenco proprietari dei suoli suddivisi tra aderenti e non aderenti;
4. Atti di consenso a lottizzare e di impegno al pagamento degli oneri;
5. Ripartizione delle singole particelle per la costituzione dei lotti;
6. Ripartizione dei volumi per Unità Minime d'Intervento;

ALLEGATO "B" STIMA LAVORI opere di urbanizzazione

ALLEGATO "C" INDAGINE GEOMORFOLOGICA idrogeologica - geotecnica

ALLEGATO "D" UNITA' MINIME DI INTERVENTO

ALLEGATO "E" TIPOLOGIE EDILIZIE

ALLEGATO "F" SCHEMA DI CONVENZIONE

ALLEGATO "G" CARATTERISTICHE PROGETTUALI e COSTRUTTIVE

- Che la delibera di adozione, esecutiva, con i relativi allegati, ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale 31/5/1980 n. 56, è stata depositata nella Segreteria Comunale, per dieci giorni interi e consecutivi, a decorrere dal 09.04.2008, primo giorno dell'affissione all'Albo Pretorio del relativo avviso e fino al 18.04.2008, affinché chiunque ne avesse interesse potesse prenderne visione e potesse formulare eventuali osservazioni da pervenire al Comune nei successivi venti giorni, ovvero fino a tutto il 08.05.2008. L'avvenuto deposito è stato reso noto, oltre che a mezzo di manifesti murali, affissi in luoghi

pubblici e sull'Albo Pretorio Comunale, anche mediante avvisi pubblicati su n. 2 giornali quotidiani. Al termine del periodo di pubblicazione, con nota pervenuta in data 14.05.2008, il Segretario Generale ha attestato l'avvenuta pubblicazione e la ricezione di 1 osservazione, a firma del sig. Tricarico Mario.

- Che con successiva nota in data 11.08.2008, n. prot. 14635, il Segretario Generale ha altresì trasmesso un'ulteriore osservazione, pervenuta in data 09.05.2008.

- Che il Piano, con nota prot. 13157 del 21.07.2008, è stato trasmesso, per l'acquisizione dei pareri di competenza, a:

d) ASL Bari, ai sensi dell'art. 34 del Regolamento Comunale di Igiene e Sanità;

e) Ufficio Struttura Tecnica Provinciale, presso l'Assessorato Regionale alle Opere Pubbliche, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001;

f) Settore Urbanistico Regionale, presso l'Assessorato Regionale all'Assetto del Territorio ai sensi dell'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P;

g) Soprintendenza per i Beni Culturali, Architettonici e per il Paesaggio per le Province di Bari e Foggia, ai sensi dell'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P.

- Che l'ASL Bari, con nota del 22.10.2008, assunta al protocollo generale al n. 20409 del 21.10.2008, ha formulato parere favorevole con le seguenti condizioni:

che lo smaltimento delle acque meteoriche avvenga secondo quanto previsto dal D.Lgs. 152/06, D.Lgs. 258/00, dal Piano Direttore-Regione Puglia del 06/2002, dal Decreto Comm. Deleg. Emerg. Ambientale n. 282 del 21/11/03;

I requisiti igienico-sanitari saranno esaminati e valutati al momento della presentazione delle concessioni edilizie (da intendere: dei Permessi di Costruire);

- Che l'Assessorato Regionale Opere Pubbliche - Settore Lavori Pubblici - Ufficio Struttura Tecnica Provinciale di Bari con nota del 10.10.2008 - ns. prot. n. 19363 del 13.10.2008, ha trasmesso il proprio parere favorevole, con la seguente annotazione: "esclusivamente in ordine alla compatibilità delle previsioni dell'intervento proposto con le condizioni geomorfologiche dell'area interessata, nel rispetto delle conclusioni riportate nella relazione geologica redatta dal dott. geol. Antonio De Napoli".

- Che le conclusioni sopra citate, riportate alle pagg. 49-50 della relazione, recitano come segue:

In considerazione a quanto sopra esposto è possibile esprimere un parere qualitativo circa le condizioni geomorfologiche, geologiche, idrogeologiche e geotecniche della zona interessata dalla lottizzazione in riferimento alla Legge n. 64 del 2.2.74, al D.M. 11.3.88 ed al D.M. 3.6.81, in cui si dichiara a bassa sismicità $S=6$ il territorio di Terlizzi (Ba) e all'OPCM 3274 del 20.3.03, in cui il territorio comunale viene riportato in zona sismica Z3.

L'area in esame presenta un andamento morfologico subpianeggiante non interessato da fronti di instabilità, forme carsiche e/o tettoniche di notevoli dimensioni, linee di ruscellamento meteorico o zone soggette a cedimento.

L'indagine idrogeologica ha evidenziato la presenza di una falda carsica profonda circa 500 m dal p.c., caratterizzata da acqua "dolce" e la mancanza di falde superficiali che possono interessare le strutture fondali dei fabbricati.

Non sono emerse situazioni di pericolosità geologica, tali da richiedere l'utilizzo di tecnologie fondali particolari e/o limitazioni di volumetria e di altezze rispetto a quelle previste per i fabbricati in progetto, quali:

forme carsiche di notevoli dimensioni, quali doline ed inghiottitoi;

strutture tettoniche di ampio raggio;

zone soggette a franamento.

L'area non è direttamente e/o indirettamente interessata da aree di emergenza idrogeologica o ambientale (PAI, ZPS, SIC).

La caratterizzazione geotecnica generale della zona ha evidenziato la presenza di un basamento carbonatico le cui caratteristiche geomeccaniche tendono gradualmente a migliorare con la profondità, con locali zone di fratturazione/alterazione sia orizzontali che verticali. Trattandosi di un basamento carbonatico soggetto a fratturazione e carsismo, è possibile trovare locali zone decomprese, superficiali e/o sotterranee, con presenza di materiale argilloso residuale e/o cavità.

Restano pertanto valide a tutti gli effetti le disposizioni riportate da:

punti H1 e H3 dei D.M. 11.3.88, che dispone che prima della progettazione delle singole opere occorre verificare e documentare con relazione tecnica, la fattibilità dell'insieme dal punto di vista geologico e geotecnico;

capitolo 6 del DM 14.01.08, che prevede la modellazione geologica e geotecnica, verificata della sicurezza e piano di controllo e monitoraggio.

La natura del terreno di fondazione è tale da non comportare limitazioni di volumetria e di altezze diverse da quelle previste in progetto.

In conclusione lo scrivente ritiene verificata la compatibilità tra il piano di lottizzazione e le condizioni geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche della zona.

- Che l'Assessorato Regionale all'Assetto del Territorio - Settore Urbanistico Regionale, ha provveduto alla formulazione del parere paesaggistico, rilasciato dalla Giunta Regionale con la Deliberazione n. 155 del 10.02.2009, pubblicata sul BURP n. 37 del 10.03.2009, e trasmessa a questo Comune con nota del 24.02.2009, acquisita al protocollo generale al n. 6567 del 05.03.2009. Il parere paesaggistico rilasciato prevede il rispetto delle seguenti prescrizioni:

Al fine di mitigare l'impatto delle opere a farsi si reputa necessario adottare le seguenti misure di mitigazione e/o compensazione finalizzate ad un migliore inserimento del programma costruttivo in progetto nel contesto paesaggistico di riferimento:

Siano limitati al minimo indispensabile i movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme e conservare nel contempo l'assetto idrogeologico complessivo delle aree oggetto d'intervento.

Gli eventuali materiali di risulta, rivenienti dalle operazioni di scavo, siano allontanati e depositati a pubblica discarica.

Sempre in sede di esecuzione delle opere dovrà essere opportunamente garantito lo scorrimento e lo smaltimento delle acque meteoriche superficiali al fine di non arrecare danno alla consistenza del suolo.

Con riferimento alle componenti storico- culturali si consiglia per le sistemazioni esterne e per le recinzioni l'utilizzo della pietra locale. Le coloriture esterne dei corpi di fabbrica in progetto siano realizzate con colori tenui e/o di colore bianco. Particolare cura dovrà riservarsi al sistema del verde, con piantumazione di essenze tipiche dei luoghi.

- Che la Soprintendenza per i Beni Culturali, Architettonici e per il Paesaggio per le Province di Bari e Foggia con nota del 08.09.2008 - ns. prot. n. 16822 del 11.09.2008, ha comunicato "di non dover esprimere alcun parere in ordine al piano di lottizzazione, atteso che la questione inerisce alla materia urbanistica che, come è noto, è stata trasferita alle Regioni ai sensi del DPR 15.01.1972, n. 8 e successivo art. 80 del DPR 616/77".

VISTA la relazione con cui il Dirigente del Settore Servizi Tecnici, arch. Francesco Gianferrini, in data 15 giugno 2009 prot. 140/UTC, allegata all'originale della presente deliberazione per farne parte integrante, ha espresso le proprie valutazioni tecniche e le considerazioni finali al Piano di Lottizzazione in parola;

PRESO ATTO CHE, in particolare, nella relazione suddetta:

- In riferimento alle prescrizioni derivanti dal parere dell'ASL Bari, sopra citato, il Dirigente ha precisato:

In merito allo smaltimento delle acque meteoriche, seppure gli elaborati prevedono la progettazione della rete di smaltimento delle acque meteoriche, considerato che non esiste a livello territoriale una rete di raccolta delle stesse, si ritiene opportuno che, in fase di realizzazione delle opere di urbanizzazione, venga valutato congiuntamente, con il Settore Servizi Tecnici, la soluzione idonea a garantire il rispetto della suddetta condizione, anche al fine di rispettare le statuizioni del Piano Direttore.

- Che l'osservazione a firma del sig. Tricarico Mario (prot. 7409 del 08.05.2008) nella quale:

a) Vengono contestati i termini di pubblicazione ed il riferimento alla LR 56/1980, ritenendo che l'avvenuta approvazione del DRAG (Delib.G.R. n. 1328/2007) obblighi all'applicazione, alla procedura di approvazione dei Piani Esecutivi, i dettati della LR 20/2001.

b) Viene contestata l'assenza di una comunicazione di avvio del procedimento nei suoi confronti.

c) Viene richiesto che il consorzio proceda a sottoscrivere una convenzione con lui al fine di concordare la riallocazione dell'attività economica, e di conseguenza a procedere a nuova procedura di adozione e approvazione del Piano Esecutivo, annullando la presente procedura.

non è stata ritenuta meritevole di accoglimento dal Dirigente, in quanto ha concluso che:

a) Il riferimento all'art. 21 della LR 56/1980 anziché all'art. 16 della LR 20/2001 non inficia la validità della procedura. Difatti:

a. Le due procedure differiscono nei termini di pubblicazione degli strumenti adottati ma in maniera non sostanziale: la LR 56/1980 prevede 10 giorni di deposito e ulteriori 20 giorni per la ricezione delle osservazioni, la LR 20/2001 prevede 15 giorni di deposito e ulteriori 15 giorni per la ricezione delle osservazioni, per un totale complessivo di giorni 30 in entrambi i casi, periodo utilizzato dall'ufficio.

b. La procedura di adozione e approvazione è competenza, in entrambi i testi normativi, del Consiglio Comunale, come effettuato nel caso in esame.

c. Nessuna differenza risiede nell'approvazione dello strumento urbanistico di dettaglio, poiché in entrambi i casi la deliberazione di approvazione ha efficacia di dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza degli interventi previsti, anche ai fini dell'acquisizione degli immobili mediante espropriazione.

b) L'avvio del procedimento è stato effettuato da parte dei proponenti con l'invio di richieste di adesione a tutti i proprietari interessati, che si è provveduto ad acquisire agli atti.

c) Si tratta di richiesta che esula dai compiti dell'Amministrazione, lasciata dunque alla libera iniziativa del consorzio e del sig. Tricarico.

- Che l'osservazione a firma della sig.ra Scardigno Raffaella (prot. 7516 del 09.05.2008) nella quale:

a) Viene proposta la modifica della rotatoria, già prevista in PRG e modificata nel tracciato, in sede di progetto del Piano di Lottizzazione, con i fini di:

- salvaguardare i propri immobili;
- ridurre le superfici da rendere oggetto di procedure espropriative;
- ottimizzare il traffico veicolare.

b) Viene evidenziato che l'andamento della rotatoria e delle viabilità ad essa afferenti siano in difformità dal PRG, e che pertanto si renda necessario approvare il Piano di Lottizzazione con esplicita menzione del suo effetto di variante di dettaglio al PRG.

non è stata ritenuta meritevole di accoglimento dal Dirigente, in quanto ha concluso che:

a) Il tracciato della viabilità proposto, seppure risolvesse le problematiche rilevate dalla sig.ra Scardigno, ne crea di nuove, in considerazione degli svincoli che richiedono rotazioni di 180° ai mezzi che si immettono sui nuovi assi viari.

b) La necessità di procedure espropriative è inevitabile, dovendo procedere alla realizzazione di nuovi assi viari al fine di ottimizzare il traffico veicolare.

c) Le modifiche apportate alla viabilità non inficiano le dimensioni delle aree destinate a standard urbanistici (verde attrezzato e viabilità) nell'area di riferimento, per cui non si rende necessario

approvare il Piano con valore di variante al PRG.

PRESO ALTRESÌ ATTO CHE il Dirigente esprime PARERE FAVOREVOLE all'approvazione della proposta di Piano di Lottizzazione, con le seguenti prescrizioni:

- 1) Rispetto delle prescrizioni derivanti dai pareri acquisiti sulla proposta, di seguito riportati:
 - a) ASL Bari, (nota del 22.10.2008, assunta al protocollo generale al n. 20409 del 22.10.2008);
 - b) Assessorato Regionale Opere Pubbliche - Settore Lavori Pubblici - Ufficio Struttura Tecnica Provinciale di Bari con nota del 10.10.2008 - (ns. prot. n. 19363 del 13.10.2008);
 - c) Assessorato Regionale all'Assetto del Territorio - Settore Urbanistico Regionale (nota del 24.02.2009, acquisita al protocollo generale al n. 6567 del 05.03.2009);
- 2) La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria segua le prescrizioni del D.Lgs. 163/2006 e ss.mm.ii.
- 3) Sia affidato, dal Consiglio Comunale alla Giunta Comunale, il compito di procedere all'assegnazione della toponomastica, preliminarmente all'attuazione, per le viabilità previste nel Piano di Lottizzazione, dando atto che la via indicata come "Viale dell'Industria", con la Delib. G.C. n. 6 del 15.01.2009, ha assunto dal 02.02.2009 la denominazione "Via Giovanni Paolo II (Karol Jòzef Wojtyla 1920-2005)".

CONSIDERATO CHE che la Commissione Consiliare Urbanistica nella seduta del 25 giugno 2009, esaminando i pareri acquisiti nonché la relazione del Dirigente del Settore Servizi Tecnici, ha espresso parere favorevole alle stesse prescrizioni della relazione del Dirigente del Settore Servizi Tecnici, giusto verbale allegato all'originale della presente deliberazione per farne parte integrante;

CONSIDERATO che l'approvazione di tale Piano di Lottizzazione costituisce altresì approvazione del Piano di Zona comprendente le sole aree destinate ad Edilizia Residenziale Pubblica, così come individuata nel Piano di Lottizzazione;

CONSIDERATO che l'approvazione del suddetto Piano di Lottizzazione costituisce "dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità di tutte le opere previste nel sub comparto", giusto quanto stabilito dall'art. 15 della legge regionale n. 6/79 e s.m.i.;

PRECISATO che l'importo degli oneri di urbanizzazione andrà calcolato in base alle aliquote vigenti al momento della richiesta dei permessi di costruire, e che, al momento, come dichiarato dal Dirigente del Settore Servizi Tecnici nella sua relazione;

VISTO il vigente Piano Regolatore Generale;

VISTO il vigente Regolamento Edilizio;

VISTA la Legge Regionale n. 6/79 e s.m.i.;

VISTA la Legge Regionale 31/5/1980 n. 56;

VISTA la Legge Regionale 27/7/2001 n. 20;

VISTO il D. Leg.vo n. 267/2000;

DATO ATTO che sulla proposta della presente deliberazione è stato espresso parere favorevole di regolarità tecnica da parte del Dirigente del Settore Servizi Tecnici, il quale attesta altresì che tale provvedimento non ha rilevanza contabile;

UDITA la sottoriportata dichiarazione espressa in corso di votazione, dopo la verifica dei voti favorevoli e contrari, da parte del Consigliere Grassi a motivazione della propria astensione, con l'autorizzazione del Presidente per il suo inserimento nel verbale della delibera.

Lo sviluppo urbanistico di una città è importante per tutti, anche per me, ma recependo le istanze della popolazione relativamente alle abitazioni, che mancano nella nostra città, anche con livelli differenti di prezzi di mercato, ritengo di dovermi astenere nella consapevolezza che il piano di lottizzazione del sub-comparto C1/a1: - incontra grandi difficoltà operative e di attuazione immediata; - non soddisfa le esigenze sociali, economiche, territoriali in quanto non contempla organicamente le opere di interesse pubblico "polo liceale e chiesa" che risultano essere di importanza vitale per la città; - non abbatte il livello di contenziosi tra le parti/attori dello sviluppo del territorio.

Con voti favorevoli 12, astenuti 2 (Grassi e Bonaduce) espressi per alzata di mano su n. 14 Consiglieri presenti, essendosi verificato in corso di seduta il seguente movimento: entrato Tempesta ed usciti Malerba Tommaso, De Chirico Michelangelo e Ceci.

DELIBERA

1) DI APPROVARE come in effetti approva con il presente atto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 della Legge Regionale n. 56/80 e con la disciplina dell'art. 15 della Legge Regionale n. 6/79 e s.m.i., il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata della Maglia Sub Comparto C1/a1 del vigente P.R.G., inoltrato dal "Consorzio Lago dei Fiori", in premessa generalizzato, in data 08.07.2003 prot. n. 19169 e successive integrazioni, redatto dagli Archh. Michele Amendolagine, Annamaria Vendola e Francesco di Bari, tutti di Terlizzi, e costituito dagli elaborati in premessa elencati;

2) DI PRECISARE CHE il suddetto Piano dovrà attenersi alle prescrizioni di cui alla Relazione del Dirigente del Settore Servizi Tecnici del 15 giugno 2009 prot. 140/UTC fatte proprie dalla Commissione Consiliare Urbanistica nella seduta del 25 giugno 2009 che qui di seguito si riportano:

i) Rispetto delle prescrizioni derivanti dai pareri acquisiti sulla proposta, di seguito riportati:

a. ASL Bari, (nota del 22.10.2008, assunta al protocollo generale al n. 20409 del 22.10.2008):

a) I requisiti igienico-sanitari saranno esaminati e valutati al momento della presentazione delle concessioni edilizie (da intendere: dei Permessi di Costruire);

b) In merito allo smaltimento delle acque meteoriche, tuttavia, seppure gli elaborati prevedono la progettazione della rete di smaltimento delle acque meteoriche, considerato che non esiste a livello territoriale una rete di raccolta delle stesse, si ritiene opportuno che, in fase di realizzazione delle opere di urbanizzazione, venga valutato congiuntamente, con il Settore Servizi Tecnici, la soluzione idonea a garantire il rispetto della suddetta condizione, anche al fine di rispettare le statuizioni del Piano Direttore.

b. Assessorato Regionale Opere Pubbliche - Settore Lavori Pubblici - Ufficio Struttura Tecnica Provinciale di Bari con nota del 10.10.2008 - (ns. prot. n. 19363 del 13.10.2008):

a) esclusivamente in ordine alla compatibilità delle previsioni dell'intervento proposto con le condizioni geomorfologiche dell'area interessata, nel rispetto delle conclusioni riportate nella relazione geologica redatta dal dott. geol. Antonio De Napoli, che recitano come segue:

In considerazione a quanto sopra esposto è possibile esprimere un parere qualitativo circa le condizioni geomorfologiche, geologiche, idrogeologiche e geotecniche della zona interessata dalla lottizzazione in riferimento alla Legge n. 64 del 2.2.74, al D.M. 11.3.88 ed al D.M. 3.6.81, in cui si dichiara a bassa sismicità S=6 il territorio di Terlizzi (Ba) e all'OPCM 3274 del 20.3.03, in cui il territorio comunale viene riportato in zona sismica Z3.

L'area in esame presenta un andamento morfologico subpianeggiante non interessato da fronti di instabilità, forme carsiche e/o tettoniche di notevoli dimensioni, linee di ruscellamento meteorico o zone

soggette a cedimento.

L'indagine idrogeologica ha evidenziato la presenza di una falda carsica profonda circa 500 m dal p.c., caratterizzata da acqua "dolce" e la mancanza di falde superficiali che possono interessare le strutture fondali dei fabbricati.

Non sono emerse situazioni di pericolosità geologica, tali da richiedere l'utilizzo di tecnologie fondali particolari e/o limitazioni di volumetria e di altezze rispetto a quelle previste per i fabbricati in progetto, quali:

forme carsiche di notevoli dimensioni, quali doline ed inghiottitoi;

strutture tettoniche di ampio raggio;

zone soggette a franamento.

L'area non è direttamente e/o indirettamente interessata da aree di emergenza idrogeologica o ambientale (PAI, ZPS, SIC).

La caratterizzazione geotecnica generale della zona ha evidenziato la presenza di un basamento carbonatico le cui caratteristiche geomeccaniche tendono gradualmente a migliorare con la profondità, con locali zone di fratturazione/alterazione sia orizzontali che verticali. Trattandosi di un basamento carbonatico soggetto a fratturazione e carsismo, è possibile trovare locali zone decomprese, superficiali e/o sotterranee, con presenza di materiale argilloso residuale e/o cavità.

Restano pertanto valide a tutti gli effetti le disposizioni riportate da:

punti H1 e H3 dei D.M. 11.3.88, che dispone che prima della progettazione delle singole opere occorre verificare e documentare con relazione tecnica, la fattibilità dell'insieme dal punto di vista geologico e geotecnico;

capitolo 6 del DM 14.01.08, che prevede la modellazione geologica e geotecnica, verifica della sicurezza e piano di controllo e monitoraggio.

La natura del terreno di fondazione è tale da non comportare limitazioni di volumetria e di altezze diverse da quelle previste in progetto.

In conclusione lo scrivente ritiene verificata la compatibilità tra il piano di lottizzazione e le condizioni geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche della zona.

c. Assessorato Regionale all'Assetto del Territorio - Settore Urbanistico Regionale (nota del 24.02.2009, acquisita al protocollo generale al n. 6567 del 05.03.2009):

a) Al fine di mitigare l'impatto delle opere a farsi si reputa necessario adottare le seguenti misure di mitigazione e/o compensazione finalizzate ad un migliore inserimento del programma costruttivo in progetto nel contesto paesaggistico di riferimento:

b) Siano limitati al minimo indispensabile i movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme e conservare nel contempo l'assetto idrogeologico complessivo delle aree oggetto d'intervento.

c) Gli eventuali materiali di risulta, rivenienti dalle operazioni di scavo, siano allontanati e depositati a pubblica discarica.

d) Sempre in sede di esecuzione delle opere dovrà essere opportunamente garantito lo scorrimento e lo smaltimento delle acque meteoriche superficiali al fine di non arrecare danno alla consistenza del suolo.

e) Con riferimento alle componenti storico-culturali si consiglia per le sistemazioni esterne e per le recinzioni l'utilizzo della pietra locale. Le coloriture esterne dei corpi di fabbrica in progetto siano realizzate con colori tenui e/o di colore bianco. Particolare cura dovrà riservarsi al sistema del verde, con piantumazione di essenze tipiche dei luoghi.

ii) La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria segua le prescrizioni del D.Lgs. 163/2006 e ss.mm.ii.

iii) Sia affidato, dal Consiglio Comunale alla Giunta Comunale, il compito di procedere all'assegnazione della toponomastica, preliminarmente all'attuazione, per le viabilità previste nel Piano di Lottizzazione, dando atto che la via indicata come "Viale dell'Industria", con la Delib. G.C. n. 6 del 15.01.2009, ha assunto dal 02.02.2009 la denominazione "Via Giovanni Paolo II (Karol Józef Wojtyła 1920-2005)".

3) AUTORIZZARE i lottizzanti ad assumere il ruolo di stazione appaltante, ai sensi del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i., per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, a scomputo degli importi dovuti come oneri di urbanizzazione primaria, lasciando ad essi la facoltà di decidere, entro la data di stipula della convenzione, se intendono avvalersi di tale possibilità.

4) DARE ATTO che tale approvazione costituisce altresì approvazione del Piano di Zona comprendente le sole aree destinate ad E.R.P..

5) DARE ATTO CHE tale approvazione costituisce "DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITA', URGENZA ED INDIFFERIBILITA' DI TUTTE LE OPERE PREVISTE NEL SUB COMPARTO" giusto quanto stabilito dall'art. 15 della Legge regionale n. 6/79 e s.m.i..

6) DARE ATTO CHE lo Schema di Convenzione della presente lottizzazione è quello approvato dal Consiglio Comunale con propri atti deliberativi nn. 80/2004, 81/2004 e 20/2007, e, limitatamente al primo paragrafo dell'art. 5, con la deliberazione C.C. n. 57 del 28.11.2008.

7) DARE ATTO CHE, sulla base di quanto prescritto nella Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 26.02.2008, l'area destinata ad E.R.P. dovrà essere ceduta al Comune all'atto di stipula della convenzione; sarà destinata ad Edilizia Convenzionata e sarà assegnata con diritto di superficie, con diritto di preferenza, ai proprietari lottizzanti, da soli o riuniti in consorzio. Ad avvenuta ultimazione dell'Edilizia Convenzionata, l'area assegnata con diritto di superficie potrà essere ceduta in proprietà se richiesta dopo il rilascio dell'agibilità degli alloggi stessi. In tal caso tutti gli oneri saranno a carico dei lottizzanti. Entro e non oltre due anni dalla data di stipula della convenzione di lottizzazione, dovranno essere presentati al Comune i singoli progetti ed acquisiti i relativi permessi di costruire, pena la revoca, in caso di inottemperanza, dell'assegnazione in diritto di superficie dell'area stessa.

8) DARE ATTO CHE la "VOLUMETRIA" spettante al Comune all'interno del suddetto Piano di Lottizzazione sarà utilizzata con atti di indirizzo specifico da parte del Consiglio Comunale.

9) DARE MANDATO al Dirigente del Settore Servizi Tecnici per tutti gli adempimenti conseguenti alla definizione del presente atto.

Il presente verbale, previa lettura, è stato approvato e sottoscritto come segue:

Il Segretario Generale
Dr. Carlo Casalino

Il Presidente del
Consiglio Comunale
P.I. Sigrisi Aldo
