



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 47 del 31/03/2011

COMUNE DI TERLIZZI

Approvazione variante P.L. maglia C6

IL CONSIGLIO COMUNALE

A - PREMESSA

- che in data 14.05.2010 - prot. n. 13497, acquisito al registro progetti dell'Ufficio Tecnico al n. 49/2010 i Sigg. De Paù Carlo, nato a Terlizzi il 15/12/1956 e De Paù Gioachino, nato a Terlizzi l'1/9/1948, ed entrambi ivi domiciliati in Via Paù n.15, quali comproprietari di suoli ricadenti nella maglia sub comparto "C6" del vigente P.R.G., delimitata dalla zona agricola a nord, Strada Comunale Cappella di Mezzo a est, Strada Comunale Vecchia Sovereto a sud e zona C5 a ovest, ripresentavano il Piano di Lottizzazione a firma dell'Ing. Michele Berardi di Terlizzi, composta da:

- Tavola n. 1: Stralci catastale, P.R.G., P.U.T.T./P. e aerofotogrammetrico;
- Tavola n. 2: Rilievo celerimetrico su base catastale - Foglio 23;
- Tavola n. 3: Planimetria di P.d.L. su base catastale - Foglio 23;
- Tavola n. 4: Planimetria di intervento;
- Tavola n. 5: Planimetria di progetto;
- Tavola n. 6: Planimetrie reti e impianti esistente e previsione P.d.L.;
- Tavola n. 7: Planimetria aree pubbliche da cedere;
- Tavola n. 8: Viabilità e sezioni stradali;
- Tavola n. 9: Profili altimetrici e sezioni;
- Tavola n. 10: Particolare lotti tipo. Schemi tipologici;
- Tavola n. 11: Planovolumetrico;
- Tavola n. 12: Planimetria di P.d.L. su base aerofotogrammetrico e P.R.G.;
- Tavola n. 13: Indicazione aderenti;
- Tavola n. 14 (unica): SCHEMA SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE;
- Allegato A: RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA, con allegati:
 1. scheda urbanistica;
 2. TAB. 1 elenchi proprietà;
 3. TAB. 2 aree compromesse;
 4. TAB. 3 aree non compromesse;
 5. TAB. 4 ripartizione volumi;
 6. TAB. 5 ipotesi attribuzione lotti;
 7. TAB. 6 ripartizione utili e oneri;
- Allegato B: RELAZIONE FINANZIARIA;
- Allegato C: RELAZIONE PAESAGGISTICA-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

- Allegato D: TITOLI DI PROPRIETA' - STRALCIO AUTENTICO DI MAPPA - VISURE CATASTALI - ATTI DI CONSENSO;
- Allegato E: NORME DI ATTUAZIONE P.d.L.
- Allegato F: SCHEMA DI CONVENZIONE;
- Allegato G: PIANO DEI COLORI.

- che nella zona adiacente alla lottizzazione in argomento è presente un metanodotto SNAM dal quale occorre distanziarsi di almeno mt. 100,00 quale fascia di rispetto, comportando una parziale inutilizzabilità della maglia da lottizzare;

- che tale situazione ha reso necessario una nuova distribuzione dei lotti e degli edifici previsti al loro interno, nel rispetto della nuova distanza dall'impianto SNAM, mantenendo del tutto inalterati i volumi totali da realizzare, le distanze dalle strade, il dimensionamento delle aree a standards e le superfici destinate alla cessione (standards, strade e marciapiedi) a favore del Comune di Terlizzi;

- che pertanto trova applicazione quanto disposto dall'art. 12, comma 3, lett. e bis) della L.R. n. 20/2001, come modificato dalla L.R. n. 5/2010, perché la variazione proposta non comporta modifiche delle unità di minimo intervento, incrementi degli indici di fabbricabilità e riduzioni delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico;

Si ritengono validi i pareri propedeutici all'approvazione, che ad ogni buon conto si ripetono qui di seguito:

„ igienico/sanitario a condizione “che lo smaltimento delle acque meteoriche avvenga secondo quanto previsto dal D.Lgs. 152/99, D.Lgs. 258/00, dal Piano Direttore-Regione Puglia del 06/2002, dal Decreto Comm. Deleg. Emerg. Ambientale n. 282 del 21/11/03.” inviato con nota del 18.02.2006 prot. 349/06 MDL - n. 50/06 DPT;

„ (ex Genio Civile) ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 6/6/2001 n.380 e s.m.i., espresso dall'Assessorato Regionale Opere Pubbliche - Settore Lavori Pubblici - Ufficio Struttura Tecnica Provinciale di Bari con propria nota prot. 1119/08 del 31.03.2008 - ns. prot. n. 5586 del 01.04.2008, con la seguente annotazione: “esclusivamente in ordine alla compatibilità delle previsioni del piano di lottizzazione medesimo con le condizioni geomorfologiche del territorio interessato, nel rispetto delle conclusioni riportate nella relazione geologica redatta dal dott. Antonio De Napoli”;

- che le conclusioni sopra citate, riportate alle pagg. 41 e 42, 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 rilevate dal PAI.

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 ai 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.

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.”

Quanto innanzi completato da relazione tecnica integrativa, datata 14.03.2008 e presentata all'Ufficio Regionale di cui sopra, che recita:

“In riferimento alla relazione geomorfologica datata settembre 2005, ed in particolare i rischi idrogeologici presenti nell'area d'intervento, si precisa quanto segue.

In seguito all'approvazione del PAI e alla presenza dell'impluvio denominato “Lama Bonasiere”, il cui asse si trova ad una distanza inferiore ai 150 m dall'area interessata dalla lottizzazione in oggetto e da altre limitrofe, il Comune di Terlizzi diede mandato all'Autorità di Bacino della Puglia di eseguire la verifica idraulica della suddetta Lama.

I risultati ottenuti dallo studio idraulico sono stati comunicati al Comune di Terlizzi con allegata la ortofoto del territorio studiato, con evidenziate le relative fasce di vincolo.

L'esame di detto documento, riportato di seguito, evidenzia che l'area interessata dalla Lottizzazione in oggetto è esterna alle aree di vincolo.

Non essendoci altre emergenze idrogeologiche a distanza inferiore a 150 dall'area di lottizzazione, è possibile affermare che il terreno in esame non rientra tra le aree di rischio di cui l'art. 10 delle NTA del PAI.”

„ paesaggistico ex art. 5.03 N.T.A., P.U.T.T./P. dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica con delibera di Giunta Regionale n.43 del 26.01.2007;

- che la delibera di adozione, esecutiva, con i relativi allegati, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 31/5/1980 n.56, è stata depositata nella Segreteria Comunale, per dieci giorni interi e consecutivi, a decorrere dal 10.02.06 primo giorno dell'affissione all'Albo Pretorio del relativo avviso e fino al 20.02.2006, affinché chiunque ne avesse interesse potesse prenderne visione e potesse formulare eventuali osservazioni da pervenire al Comune nei successivi venti giorni;

- che l'effettuato deposito avvenuto in data 14.02.2006, è stato reso noto, oltre che a mezzo di manifesti murali, affissi in luoghi pubblici e sull'Albo Pretorio Comunale, anche mediante n. 3 giornali quotidiani a carattere nazionale;

- che con nota pervenuta in data 27.11.08, il Segretario Generale ha attestato l'avvenuta pubblicazione e la conseguente presentazione di una osservazione relativa al Piano di Lottizzazione indicato, nei termini di legge, da parte del sig. Vittorio Tempesta residente in Londra;

B - ANALISI OSSERVAZIONE

L'osservazione ha un respiro di natura generale più che riguardante nello specifico il Piano di Lottizzazione in oggetto.

In ogni caso, le considerazioni avanzate dall'osservante possono riassumersi come segue:

- sostiene che non sarebbero approvabili Piani di Lottizzazione nelle zone C6, destinate a residenza

stagionale, se non dopo aver approvato i Piani Esecutivi riguardanti le altre zone C di espansione residenziale;

- si chiede con che atto il Comune abbia deciso di non dotarsi di PPA;

- avanza dubbi circa la fattibilità delle opere di urbanizzazione e specificamente delle fosse Imhoff quali scarichi fognari;

- ritiene debba essere chiesto il parere paesaggistico alla Regione Puglia, data la presenza di "ripi fluviali" nella zona;

- auspica una regolamentazione dell'uso dei realizzandi immobili residenziali, nonché una "liberalizzazione" nella edificabilità residenziale stagionale delle zone agricole anche a beneficio dei non agricoltori.

Le argomentazioni riassunte, come detto, appaiono poco pertinenti al Piano di Lottizzazione adottato e quindi non influenti ai fini della sua approvazione definitiva.

Ciò nondimeno è opportuno far rilevare che:

- non vi è alcuna norma che detti ordini di priorità nell'attuazione di zone di espansione residenziale o residenziale/stagionale, atteso che, ai sensi della L.R. 20/2001, il Comune di Terlizzi, con delibera di C.S. n.30/2002, ha stabilito di non dotarsi di PPA;

- le opere di urbanizzazione sono da realizzare nel rispetto delle norme vigenti, così come, in zone sprovviste di rete fognaria ed entro certi limiti dimensionali (nei quali rientra il Piano in oggetto), sono ammissibili sistemi di smaltimento provvisorio quali le fosse Imhoff, sul cui uso, peraltro, non ha eccepito il competente Ufficio di Igiene nel rilasciare il parere su richiamato;

- come già richiamato in premessa, sono stati richiesti e favorevolmente rilasciati il parere paesaggistico da parte dell'Assessorato all'Urbanistica regionale, così come quello ex art.89 DPR 380/2001 da parte del Genio Civile, atteso che l'area di intervento non ricade fra quelle a rischio di inondazione individuate dal vigente PAI;

- la regolamentazione dell'uso di immobili da realizzare nelle zone C6 è prevista dalla norme vigenti e non attiene al contenuto e alle finalità del presente atto di approvazione;

- l'Amministrazione comunale ha già provveduto a soddisfare, tra gli altri, i desiderata dell'osservante in merito alla fattibilità di interventi residenziali non esclusivamente finalizzati alla conduzione agricola dei fondi con la variante alle N.T.E. di P.R.G. approvata definitivamente con delibera di C.C. n.40/2007.

Per quanto sopra, l'osservazione appare ininfluenza ai fini dell'approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione in oggetto e, a tal fine, non merita accoglimento.

C - PROVVEDIMENTI DA ADOTTARE DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE

CONSIDERATO che il D. Leg.vo n.152/2008 ha introdotto modifiche nella disciplina di realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione e, perciò, lo schema di convenzione a suo tempo allegato al Piano di Lottizzazione adottato va integrato-sostituito con il nuovo schema stralcio di convenzione, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale, redatta dal Dirigente del Settore Servizi Tecnici, al fine di disciplinare i rapporti tra Comune di Terlizzi e il formo Consorzio dei proprietari, precisando che lo schema di convenzione resta quello approvato con la delibera di C.C. n. 82/2004, integrato dalle norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione di cui al D.Leg.vo n.163/2006, art. 32, comma 1, lett. g), introdotte dal D.Leg.vo n.152/2008 (opere urbanizzazione sotto soglia).

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, rispetto alla proposta di delibera depositata, in corso di seduta ed a seguito di dibattito, l'Ufficio proponente, nelle persone dell'Assessore Berardi e dell'Arch. Gianferrini, enuncia una rettifica dell'oggetto della deliberazione, che assume la seguente formulazione: "Piano di Lottizzazione di iniziativa privata della maglia "C6" delimitata dalla zona agricola a nord, S.C. Cappella di Mezzo a est, S.C. Vecchia Sovereto a sud e zona C5 a ovest, presentata dai Sigg.ri De Paù Carlo e Gioacchino - Approvazione della variante ai sensi della L.R. 20/2001, art. 12, comma 3, lett. e bis, introdotto dalla L.R. 5/2010".

DATO ATTO che, inoltre, in conseguenza di quanto sopra, l'Ufficio proponente enuncia le seguenti rettifiche del dispositivo rispetto alla proposta depositata agli atti:

- cancellazione del punto 1) nelle parole: "Revocare la delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 2 aprile 2009";
- nuova numerazione dei restanti punti del dispositivo;
- al punto 1) del dispositivo, secondo nuova numerazione, le parole "Approvare ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 della Legge Regionale n. 56/80" sono sostituite da "Approvare la variante ai sensi della L.R. 20/2001, art. 12 comma 3, lett. e bis introdotto dalla L.R. 5/2010". Tutta la numerazione che segue viene riformulata;

DATO ATTO che, infine, 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,

Con 14 voti favorevoli, contrari 1 (Bonaduce), astenuto 1 (Caldarola) su n. 16 Consiglieri presenti, espressi per alzata di mano, essendosi verificato in corso di seduta il seguente movimento: entrato Grassi ed usciti Vitagliano, Amendolagine, Grassi e Ceci, per quanto concerne l'approvazione del presente provvedimento;

Visti, infine, gli esiti delle votazioni;

DELIBERA

1) APPROVARE la variante ai sensi della L.R. 20/2001, art. 12, comma 3, lett. e bis, introdotto dalla L.R. 5/2010 e con la disciplina dell'art. 15 della Legge Regionale n. 6/79 e s.m.i., il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata esteso alla Maglia - sub comparto "C6 - VIA VECCHIA SOVERETO, VIA CAPPELLA DI MEZZO, ZONA E AGRICOLA, VILLA DE PAU'" del vigente P.R.G., inoltrato dai sigg.ri De Paù Gioacchino e De Paù Carlo in data 14.05.2010 - prot.n. 13497, redatto dall'ing. Michele Berardi, con studio in Terlizzi, costituito dagli elaborati in premessa, che di tale deliberato costituiscono parte integrante alle stesse prescrizioni di cui alla Relazione del Dirigente del Settore Servizi Tecnici del 29.12.2008, fatte proprie dalla Commissione Consiliare Urbanistica nella seduta del 05.02.2009, che qui di seguito si riportano:

- L'attuazione delle previsioni del Piano, e dunque la realizzazione delle urbanizzazioni e degli immobili previsti, tenga conto delle condizioni riportate nel parere dell'Ufficio Igiene di Terlizzi della ASL Bari (ns.

prot. n. 4206 del 22.02.2006), come esplicitato nella relazione stessa, e, rilevato che gli elaborati non prevedono la progettazione della rete di smaltimento delle acque meteoriche, in quanto non esistente in zona una rete di raccolta delle stesse, bensì (elaborato grafico n.14 - tav. unica) la raccolta delle acque meteoriche nell'ambito di ciascun lotto, mediante sistema di convogliamento e cisterna interrata di accumulo, per il successivo utilizzo a scopo irriguo nell'ambito del medesimo lotto, ritiene opportuno demandare la verifica del rispetto delle disposizioni del Piano Direttore alla fase di realizzazione degli edifici e delle sistemazioni esterne relative ad ognuno dei lotti previsti, con adeguati trattamenti anche per le acque di prima pioggia, suggerendo che, al fine di contenere le immissioni delle acque meteoriche sulle viabilità esistenti, sia fatto accorto impiego di superfici permeabili;

- L'attuazione delle previsioni del Piano, e dunque la realizzazione delle urbanizzazioni e degli immobili previsti, tenga conto delle condizioni riportate nel parere dell'Assessorato Regionale Opere Pubbliche - Settore Lavori Pubblici - Ufficio Struttura Tecnica Provinciale di Bari (ns. prot. n. 5586 del 01.04.2008), e quindi nel rispetto delle conclusioni riportate nella relazione geologica redatta dal dott. geol. Antonio De Napoli.

2) DICHIARARE, la maglia interessata dal Piano di Lottizzazione in oggetto quale comparto edificatorio ai sensi e per gli effetti della L.R. 6/79 e s.m.i..

3) AUTORIZZARE i lottizzanti all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, a scomputo degli importi dovuti come oneri di urbanizzazione primaria.

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

5) DI APPROVARE l'integrazione-sostituzione allo schema di convenzione, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale, redatta dal Dirigente del Settore Servizi Tecnici, da impiegare nella convenzione da stipulare con i soggetti attuatori, al fine di disciplinare i rapporti tra Comune di Terlizzi e gli stessi, precisando che lo schema di convenzione resta quello approvato con la delibera di C.C. n. 82 del 16.12.2004, integrato dalle norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione di cui al D.Leg.vo n.163/2006, art. 32, comma 1, lett. g), introdotte dal D.Leg.vo n.152/2008 (opere urbanizzazione sotto soglia);

6) 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 Il Presidente del Consiglio Comunale
Dr.Vincenzo Zanzarella P.I.Aldo Sigrisi

La presente copia è conforme al suo originale e si rilascia per uso amministrativo.

Terlizzi, lì 21dicembre 2010

Il Segretario Generale
Dr.Vincenzo Zanzarella