



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 33 del 05/03/2012

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 7 febbraio 2012, n. 227

Bisceglie (Bt) - Esecuzione sentenza n. 600/2008 TAR Bari. Attribuzione destinazione urbanistica suolo ditta Sasso Bartolomeo (fg. 10/d, ptc. 2057 etc.). Approvazione.

L'Assessore alla Qualità del Territorio, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Ufficio, confermata dal Dirigente del Servizio Urbanistica, riferisce quanto segue:

“Nel Comune di Bisceglie, con delibera di commissario ad acta n.01 del 14/11/2008 sono state adottate, ai sensi dell'art.16 della LR 31/05/80 n.56, le determinazioni in ordine alla istanza datata 02/10/2007 del Sig. Sasso Bartolomeo, limitatamente al suolo corrispondente alle particelle catastali incluse nel foglio 10/D ai numeri 2057, 1293, 2063, 2064, 2058, 2065, 2059, 2066, 2060, 2061, 2067, 2062, 2068, 203, 632, 2141, 2140, 1331, 1332, nella parte in cui era già destinato nel PRG ad “ampliamento zona ferroviaria - scalo merci”, dell'estensione complessiva di circa mq.5.700, attribuendo al suolo medesimo la seguente disciplina urbanistica:

ZONA OMOGENEA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DI TIPO “C3”,  
disciplinata dall'art.39 delle Norme Tecniche di Attuazione, con le seguenti ulteriori prescrizioni speciali integrative:

“Strumento attuativo: piano di lottizzazione convenzionato esteso ad almeno l'intero suolo in questione.  
Aree per gli standard al servizio della residenza, di cui al D.M. n.1444/1968 (art.3): pari ad almeno il 50% dell'intera superficie d'intervento, e comunque in misura non inferiore a 18 mq. per ogni abitante di nuovo insediamento (corrispondente a mc.100), da destinarsi a verde alberato e parcheggi pubblici e la cui sistemazione e cessione gratuita al Comune, unitamente alla viabilità pubblica di accesso, è a carico dei lottizzanti tramite convenzionamento.

Servizi della residenza a carattere privato: pari ad almeno il 20% della volumetria ammissibile, da destinarsi a negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, uffici e studi professionali, piccole attività commerciali ed artigianali in genere, in ogni caso compatibili con la residenza.”

Quanto innanzi è stato determinato dal commissario ad acta in esecuzione della sentenza n.600/2008 (depositata il 14/03/2008) del Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia, Sede di Bari - Sezione Prima, che accogliendo il ricorso n.109/2008 proposto da Sasso Bartolomeo contro il Comune di Bisceglie, per l'annullamento del silenzio-rifiuto serbato sull'istanza datata 02/10/2007 di ritipizzazione di aree dichiarate di proprietà, intesa al conferimento di una destinazione urbanistica a suscettività edificatoria, ha ordinato al Comune stesso di provvedere, nel termine di 120 giorni dalla comunicazione, all'approvazione della nuova qualificazione urbanistica dei terreni di proprietà del ricorrente, e precisamente delle particelle incluse nel foglio 10/D ai numeri 2057, 1293, 2063, 2064, 2058, 2065,

2059, 2066, 2060, 2061, 2067, 2062, 2068, 203, 632, 2141, 2140, 1331, 1332, nella parte in cui erano già destinate ad “ampliamento zona ferroviaria - scalo merci”; con la stessa sentenza, il TAR ha stabilito inoltre, per il caso di inottemperanza alla decisione, di nominare quale commissario ad acta il Dirigente del Settore Urbanistica della Regione Puglia, con facoltà di delegare altro funzionario dello stesso ufficio, per provvedere in vece ed a spese del Comune di Bisceglie nell’ulteriore e consecutivo termine di giorni 120.

Al predetto provvedimento commissariale n.01/2008 sono allegati la relazione del Dirigente della Ripartizione Tecnica (prot.2853/RT del 13/11/2008) e la seguente documentazione tecnica, datata 23/10/2008 e firmata dall’Ing. Mauro Valente, con indicazione del suolo:

1. stralcio catastale 1.1000;
2. stralcio aerofotogrammetrico 1:1000;
3. stralcio aerofotogrammetrico 1:2000;
4. stralcio tavola di zonizzazione del PRG;
5. documentazione fotografica.

Con ulteriore deliberazione commissariale n.01 del 15/04/2010, a seguito delle pubblicazioni degli atti, sono state adottate le controdeduzioni alle osservazioni presentate dal Sig. Sasso Bartolomeo, rigettandole in linea generale, “eccezione fatta per l’incremento dell’altezza massima ammissibile per gli edifici che si fissa a ml.13,00, corrispondente a n.4 piani fuori terra; restano fermi tutti gli altri parametri, indici e prescrizioni fissati per l’area in questione con la delibera commissariale n.01 in data 14/11/2008, nonché la normativa tecnica e regolamentare complessivamente vigente nel Comune di Bisceglie”.

La relativa documentazione tecnico-amministrativa è stata successivamente trasmessa dal Comune di Bisceglie, segnatamente con le note prot. 19294 del 19/04/2010 e prot. 22039 del 04/05/2010 e successivamente integrati.

Con nota prot.811 del 27/03/2009, la Struttura Tecnica Provinciale di Bari ha espresso parere favorevole ex art.89 del DPR n.380/2001, specificando in particolare quanto segue:

“Lo studio eseguito, anche a seguito dell’esito dell’indagine a campione, non ha evidenziato condizioni critiche di carattere geostrutturale e lineamenti morfo-idrologici di rilievo. Infine, non risultano interessate aree a pericolosità idraulica o da frana rivenienti dalla pianificazione regionale in materia di assetto idrogeologico (PAI).”

Il provvedimento commissariale è stato sottoposto all’istruttoria di rito da parte degli uffici del Servizio Urbanistica, giusta relazione n. 28 del 09/11/2010, dalla quale risulta quanto segue.

Si riportano -testualmente- i rilievi e le considerazioni e motivazioni poste a base delle determinazioni commissariali di cui alla delibera n. 01/2008:

“”

## 2.00 RILEVATO

2.1 Il suolo in questione, attualmente in uso agricolo ed ineditato, è sito nell’ambito nella maglia urbana delimitata da Via Piave, Piazza A. Volta, Via Pasubio, Via Isonzo e -lungo il lato sud- dalla ferrovia, ed interessata -per circa la metà superiore della sua estensione- da edificato residenziale ad alta densità insediativa (zona residenziale di completamento B2 di tipo intensivo del PRG); allo stesso suolo, compreso in particolare tra la zona residenziale e la ferrovia, si accede da viabilità interna retrostante all’edificato esistente.

In catasto il suolo corrisponde alle particelle numeri 2057, 1293, 2063, 2064, 2058, 2065, 2059, 2066, 2060, 2061, 2067, 2062, 2068, 203, 632, 2141, 2140, 1331, 1332, 2917-5077-5978 del foglio 10/D, di superficie catastale complessiva di mq.5.889 (desunta dalle visure prodotte).

2.02 Nello strumento urbanistico generale di cui il Comune di Bisceglie è attualmente munito, il Piano Regolatore Generale così come definitivamente approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.483 del 28/02/1977, detto suolo, per la superficie interessata dalla sentenza del T.A.R. n.600/2008, di circa mq.5.700, è quota parte di una più estesa area destinata ad “Ampliamento zona ferroviaria - scalo merci”, sommariamente disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione del citato P.R.G. nei termini seguenti:

“Art. 50 - Zone ferroviarie e portuali.

Sono destinate al mantenimento ed, eventualmente, all'ampliamento dei rispettivi impianti e servizi.

Le profondità delle fasce di rispetto da tali zone, sono quelle indicate nelle tavole di P.R., e in mancanza, quelle previste dalle leggi vigenti in materia.

L'ampliamento delle opere portuali, indicato nel P.R.G. è quello previsto nel Piano regolatore generale particolare del porto, regolarmente approvato.”

Trattasi, precisamente, di area che nel PRG adottato presentava destinazione ad “Attrezzature collettive o di uso collettivo - giardini pubblici; parcheggi” e che in sede di esame ed approvazione regionale (giusta relazione dell'Ufficio Urbanistico n.800 del 02/05/1975, ecc.) è stata oggetto - insieme ad altre consistenti aree ubicate lungo la ferrovia- della seguente prescrizione:

“Tutte le aree contornate e tratteggiate in viola -già riservate dal piano ad usi collettivi- vanno intese come ‘zone ferroviarie’ e precisamente come ‘zone per attrezzature collettive a servizio della ferrovia dello Stato’.

Ciò, in quanto Bisceglie rappresenta uno dei nodi più importanti soprattutto a livello di ‘scalo ferroviario per smistamento merci’, per cui è indispensabile assicurare -a parere dell'Ufficio scrivente- un idoneo potenziamento delle attrezzature esistenti.

Di conseguenza si ritiene opportuno che le aree per attrezzature collettive previste dal P.R.G., le quali in tal modo vengono sottratte alle tipizzazioni del piano (verde, parcheggi, giardini, asili ed attrezzature scolastiche in genere ecc.) nonché quelle specificatamente richieste dall'Ufficio Scolastico Interregionale con propria nota n.2602 in data 29/11/1974, siano in fase di attuazione del piano popolare reperite -con le modalità prescritte dalla legge (varianti al P.R.G., piani particolareggiati, piani di lottizzazione)- nelle zone agricole e di residenza stagionale immediatamente a ridosso dei suoli ora destinati alle attrezzature ferroviarie.”

2.03 Per il predetto suolo, con la sentenza n.600/2008 il T.A.R. ha sancito l'incombenza sul Comune di Bisceglie dell'onere di approvazione di una disciplina urbanistica in luogo del vincolo decaduto, in quanto “...si tratta di previsione urbanistica sostanzialmente espropriativa, soggetta perciò a decadenza dopo il decorso del termine quinquennale di efficacia, ai sensi dell'art.2 della legge n.1187/1968”, disponendo altresì, decorso infruttuosamente il termine assegnato all'amministrazione comunale, la nomina del commissario ad acta per provvedervi in via sostitutiva.

2.04 Nella fattispecie puntuale, è pertanto acclarato l'obbligo per la Pubblica Amministrazione di provvedere alla disciplina urbanistica, in quanto suolo ritenuto oggetto di caducazione di vincoli urbanistici di carattere espropriativo o di inefficabilità, ai sensi della L. n.1187/1968 (v., in particolare, le Decisioni n.51/1980 e n.92/1982 della Corte Costituzionale).

Inoltre, il provvedimento da assumersi non confligge con il divieto di cui all'art.55 della L.r. 31/05/80 n.56, trattandosi non di “variante” a strumento urbanistico vigente, bensì più propriamente di obbligatoria reintegrazione della pianificazione divenuta parzialmente inoperante (v. Sentenza n.7/1984 del Consiglio di Stato-Adunanza Plenaria), atteso che la P.A. deve, in ogni momento, assicurare la vigenza di una disciplina urbanistica che copra il territorio comunale nella sua interezza (v. Sentenza n.745/1995 del Consiglio di Stato-IV Sezione, relativa a fattispecie in ambito territoriale pugliese, ed inoltre: Sentenza n.377/1987 del T.A.R. di Bari, Sentenza n.539/1989 del T.A.R. di Lecce, Sentenza n.2025/1999 del

T.A.R. di Bari).

2.05 L'art.21bis della L. 06/12/71 n.1034, inserito con l'art.2 della L. 21/07/2000 n.205, al comma 3° stabilisce che all'atto dell'insediamento il commissario, preliminarmente all'emanazione del provvedimento da adottare in via sostitutiva, accerta se anteriormente alla data dell'insediamento medesimo l'amministrazione abbia provveduto, ancorchè in data successiva al termine assegnato dal giudice amministrativo con la decisione prevista dal comma 2°.

2.06 Per quanto accertato in atti, non risulta che anteriormente all'insediamento del commissario ad acta -e a tutt'oggi- l'Amministrazione Comunale abbia provveduto all'adozione dell'atto richiesto nella fattispecie, e segnatamente alla deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art.16 della L.r. n.56/1980, per l'attribuzione della destinazione urbanistica al suolo in questione.

2.07 Sulla scorta della documentazione tecnico-amministrativa acquisita e della attività istruttoria e ricognitiva espletata unitamente alla Ripartizione Tecnica, in precedenza richiamata, si ritiene pertanto di dare esecuzione alla sentenza n.600/2008, nei termini di cui al presente provvedimento.

### 3.00 CONSIDERATO

3.01 In ordine alle valutazioni puntuali da operarsi nel merito del provvedimento di tipizzazione da assumersi da parte del commissario ad acta, va osservato che con Sentenza n.179 del 20/05/99, la Corte Costituzionale ha considerato ammissibile la reiterazione di vincoli caducati, ove sussistenti ragioni giustificative accertate attraverso una valutazione procedimentale ed adeguatamente motivate dall'amministrazione preposta alla gestione del territorio, corredate in particolare da congrua e specifica motivazione sull'attualità della previsione, con nuova ed adeguata comparazione degli interessi pubblici e privati coinvolti e con giustificazione delle scelte urbanistiche di piano.

Ciò nondimeno, ha stabilito la Corte, si realizza un obbligo indennitario, la cui quantificazione e modalità di liquidazione è rinviata all'intervento legislativo e/o del giudice competente.

La stessa Corte, nel contempo, ha chiarito che restano al di fuori dell'ambito di indennizzabilità, tra gli altri, i vincoli derivanti da limiti non ablatori posti normalmente nella pianificazione urbanistica e i vincoli comunque estesi derivanti da destinazioni realizzabili anche attraverso l'iniziativa privata in regime di economia di mercato.

3.2 Alla luce di quanto innanzi, occorre considerare la mancanza -a tutt'oggi, per quanto accertato- di una attività della P.A. concretamente preordinata all'espropriazione del suolo in questione, né risultano in atti programmi e/o istanze di intervento e/o manifestazioni di interesse, da parte della società delle ferrovie o altri soggetti titolati, per l'attuazione delle previsioni del PRG approvato, per il suolo stesso.

3.03 Stante quanto sopra, si ritiene che per detto suolo debba procedersi alla attribuzione di una destinazione urbanistica che, nel rispetto dei principi sanciti dalla Corte Costituzionale con la Sentenza n.179 del 1999, ed in considerazione inoltre dell'istanza del ricorrente, intesa all'ottenimento di una destinazione urbanistica a suscettività edificatoria, conferisca ad esso una nuova tipizzazione coerente con l'attuale stato di fatto fisico-giuridico e con la realtà urbanistica della zona, e segnatamente abbia natura non ablatoria e sia realizzabile anche attraverso l'iniziativa privata in regime di economia di mercato, escludendosi in particolare -in mancanza di concreti impegni finanziari in merito da parte del Comune di Bisceglie, ed al fine di evitare ulteriori contenziosi- la mera reiterazione di vincoli preordinati all'espropriazione, necessitante peraltro di puntuali motivazioni anche sotto l'aspetto del fabbisogno.

3.04 Parimenti da escludersi risulta anche la mera estensione al suolo in questione della destinazione a zona residenziale di completamento di tipo B2 intensiva presente sulla parte superiore della maglia,

replicandone l'alto carico volumetrico e la bassa qualità insediativa, atteso che occorre contestualmente tenere in debito conto l'impostazione originaria del PRG, che prevedeva lungo la ferrovia destinazioni a verde ed a parcheggi pubblici al servizio degli insediamenti residenziali, peraltro particolarmente scarsi nella maglia stessa, contemperando di conseguenza -per quanto attuabile- il minor sacrificio possibile per il proprietario del suolo con il massimo vantaggio per la collettività ed il conseguimento dell'interesse pubblico generale, ferma restando l'evidente suscettività edificatoria a carattere residenziale della zona interessata, oggettivamente riscontrabile nell'ambito della maglia di riferimento.

3.05 D'altra parte, circa l'incremento di previsione residenziale derivante da ipotesi di tipizzazione del suolo in questione a fini edificatori, comunque di ridotta incidenza in termini quantitativi, attesa la superficie del suolo in gioco, va considerato che la verifica e la determinazione delle previsioni insediative e dei fabbisogni residenziali e dei correlati servizi a livello globale comunale, sono contenuti propri di una nuova pianificazione urbanistica generale (peraltro in fase di avvio da parte del Comune di Bisceglie) e presuppongono l'effettuazione della ricognizione dello stato di fatto fisico-giuridico nell'intero territorio comunale del patrimonio edilizio ed immobiliare, ivi compreso in ordine alla generalità delle aree a standard complessivamente previste dall'attuale PRG; quanto innanzi, esorbitante rispetto ai limiti e finalità del presente provvedimento, concernente esclusivamente il singolo suolo oggetto della pronuncia giudiziale.

3.06 I criteri tecnico-urbanistici per la tipizzazione del suolo, oltre a quanto già innanzi considerato, sono pertanto come di seguito individuati, allo scopo di ottimizzare la qualità dell'insediamento residenziale ipotizzato e di armonizzare lo stesso nell'ambito della maglia di riferimento, migliorandone la vivibilità complessiva:

- prevedere una fascia "cuscinetto" di verde alberato e parcheggi pubblici frapposta tra gli insediamenti residenziali e la ferrovia, parallelamente alla ferrovia stessa, assicurandosi il contestuale rispetto delle disposizioni dell'art.49 del DPR 11 luglio 1980 n.753 (che lungo i tracciati delle linee ferroviarie vietano la costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia);
- graduare la densità volumetrica tra l'attuale zona residenziale B2, ad alto peso insediativo (e bassa qualità urbanistico-edilizia), e la ferrovia;
- prevedere, nell'ambito della volumetria ammissibile, una adeguata dotazione di servizi a carattere privato strettamente connessi con la residenza, carenti nella maglia di riferimento (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, uffici e studi professionali, piccole attività commerciali ed artigianali in genere, in ogni caso compatibili con la residenza);
- pianificare gli interventi mediante uno strumento urbanistico esecutivo esteso ad almeno l'intero suolo in questione, che assicuri inoltre l'accessibilità interna con viabilità pubblica (in proposito resta evidente che, nelle more di eventuali ulteriori atti di pianificazione comunale, che estendano l'obbligo di piano esecutivo unitario a tutte le aree ricadenti nella maglia interessata e per le quali ricorrano le medesime condizioni fisico-giuridiche, il presente provvedimento deve necessariamente limitarsi unicamente alla disciplina del suolo oggetto della sentenza TAR n.600/2008).

3.07 Conclusivamente, sulla scorta di tutto quanto in precedenza riportato, nella fattispecie puntuale si ritiene, ai fini della pratica attuazione dei criteri innanzi enunciati, di attribuire al suolo in questione la destinazione urbanistica corrispondente alle zone residenziali di espansione del vigente PRG, e precisamente della zona omogenea di tipo "C3" (di più contenuta densità insediativa tra quelle previste dal PRG), disciplinata dall'art.39 delle Norme Tecniche di Attuazione, con le seguenti ulteriori prescrizioni speciali integrative:

"Strumento attuativo: piano di lottizzazione convenzionato esteso ad almeno l'intero suolo in questione.

Aree per gli standard al servizio della residenza, di cui al D.M. n.1444/1968 (art.3): pari ad almeno il 50% dell'intera superficie d'intervento, e comunque in misura non inferiore a 18 mq. per ogni abitante di nuovo insediamento (corrispondente a mc.100), da destinarsi a verde alberato e parcheggi pubblici e la cui sistemazione e cessione gratuita al Comune, unitamente alla viabilità pubblica di accesso, è a carico dei lottizzanti tramite convenzionamento.

Servizi della residenza a carattere privato: pari ad almeno il 20% della volumetria ammissibile, da destinarsi a negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, uffici e studi professionali, piccole attività commerciali ed artigianali in genere, in ogni caso compatibili con la residenza.”

3.08 Nei termini in precedenza esposti, si ritiene di rispondere alla memoria procedimentale ed alla richiesta prodotta dalla parte.””

Riferisce ancora il Servizio Urbanistica con la relazione n.28/2010, che a seguito della pubblicazione degli atti (deposito presso la Segreteria del Comune per trenta giorni successivi, e precisamente dal 06/12/2008 al 05/01/2009; inserzione sui giornali “Bari Sera” e “Puglia” e manifesti affissi nei luoghi pubblici e all’Albo Pretorio del Comune), risulta pervenuta al Comune una sola osservazione da parte del Sig. Sasso Bartolomeo (accusata al protocollo comunale in data 29/01/2009 al n.3281), in merito alla quale il Dirigente della Ripartizione Tecnica del Comune di Bisceglie con nota prot.9703 del 09/03/2009 ha espresso le proprie controdeduzioni.

Con l’osservazione presentata, il ricorrente -conclusivamente- chiede “che la quota parte di suolo pari a mq.5.700 circa, già destinata a ‘scalo merci’ nel vigente PRG del Comune di Bisceglie, sia ‘ritipizzato’ a ‘Zona Omogenea B2’ in omogeneità alla contigua maglia 89 di PRG, fermo restando le prescrizioni speciali integrative fissate dalla delibera di adozione n.01/08 del 14/11/08”.

Con deliberazione commissariale n.01 del 15/04/2010 la predetta osservazione è stata rigettata in linea generale, “eccezione fatta per l’incremento dell’altezza massima ammissibile per gli edifici che si fissa a ml. 13,00, corrispondente a n. 4 piani fuori terra; restano fermi tutti gli altri parametri, indici e prescrizioni fissati per l’area in questione con la delibera commissariale n.01 in data 14/11/2008, nonché la normativa tecnica e regolamentare complessivamente vigente nel Comune di Bisceglie”.

In particolare, le valutazioni e determinazioni assunte nel merito con la delibera CA n. 01/2010 sono le seguenti:

“(…) coerentemente con le premesse giuridico-amministrative e con i criteri tecnico-amministrativi complessivamente individuati con la delibera commissariale n.1 in data 14/11/2008 ed a base delle determinazioni assunte, in precedenza richiamati e qui ribaditi, in linea generale non si ritengono accoglibili le proposizioni di cui alla osservazione presentata dal Sig. Sasso Bartolomeo, in quanto rivolte sostanzialmente all’ottenimento di una maggiore capacità edificatoria dei suoli in questione, in misura non compatibile con i criteri predetti, finalizzati - come già enunciato - alla ottimizzazione della qualità dell’insediamento residenziale ipotizzato ed alla armonizzazione dello stesso nell’ambito della maglia di riferimento, migliorandone la vivibilità complessiva.

Nell’ambito dei suddetti termini qualitativi, peculiari della maglia di riferimento, sono da assumersi ininfluenti le contestazioni avanzate dal ricorrente in ordine alle densità edilizie presenti nelle aree oggetto dei programmi complessi (PRU e PIRP), peraltro adeguatamente controdedotte dal Dirigente della Ripartizione Tecnica.

Sotto altro profilo, occorre rilevare che il ricorrente evidenzia, con riferimento puntuale all’altezza massima consentita per gli edifici, quanto segue (rif. pag.10 dell’osservazione):

“Preso atto che l’altezza massima degli edifici in ‘zona omogenea C3’ non può superare i 9,00 m. (corrispondenti a tre piani fuori terra), le palazzine in ipotesi verrebbero ‘sotterrate’ per i 2/3 dell’altezza (piano terra e primo piano) dal rilevato della contigua linea ferroviaria, essendo il livello di quest’ultima a quota +6,00 rispetto alla quota terreno del ricorrente, come era già desumibile dall’aerofotogrammetrico allegato alla delibera di adozione (m.23,84 contro m.17,78) oltrechè dal rilievo effettuato in loco che si

acclude (all. 10).”

In proposito, pur nella considerazione della sussistenza della fascia di rispetto di ml.30,00 dalle rotaie ferroviarie, ex art.49 del DPR 11 luglio 1980 n.753, cui l'edificazione deve necessariamente attenersi, l'inconveniente evidenziato appare sufficientemente fondato e suscettibile di adeguata valutazione.

Si ritiene conseguentemente meritevole di parziale accoglimento la richiesta sottesa all'aspetto specifico in questione, limitatamente alla possibilità di incremento dell'altezza massima ammissibile per gli edifici che si fissa a ml.13,00, corrispondente a n.4 piani fuori terra, peraltro consentendosi in tal modo la realizzazione di aree scoperte pertinenziali maggiormente estese e di tipologie edilizie più funzionali rispetto anche alla previsione dei servizi della residenza a carattere privato, eventualmente ai piani terra degli edifici; restano fermi tutti gli altri parametri, indici e prescrizioni fissati per l'area in questione con la delibera commissariale n.01 in data 14/11/2008, nonché la normativa tecnica e regolamentare complessivamente vigente nel Comune di Bisceglie.

Con le specificazioni in precedenza riportate, si ritiene per il resto di condividere gli esiti dell'esame della osservazione da parte del Dirigente della Ripartizione Tecnica, giusta propria relazione - nota prot.9703 del 09/03/09.””

In ordine alla maglia urbana di riferimento, la relazione SUR n.28/2010 riferisce inoltre che in esecuzione di altre sentenze del TAR Bari, sono stati assunti dallo stesso commissario ad acta ulteriori provvedimenti per altrettanti suoli, con attribuzione della identica destinazione urbanistica e disciplina normativa di cui al suolo in esame, e precisamente:

- delibera commissariale n.02 del 15/04/2010 (esecuzione sentenze n.265/2009 e n.1983/2009), afferente al suolo ditta Edil Rossi srl, in catasto fg.10, ptc.2483-2485-514-2487-2266-2265, per l'estensione di circa mq.4.442;
- delibera commissariale n.03 del 15/04/2010 (esecuzione sentenze n.268/2009 e n.1983/2009), afferente al suolo ditta Ar.Co. srl, in catasto fg.10, ptc.2056 in parte, per l'estensione di circa mq.336;
- delibera commissariale n.04 del 15/04/2010 (esecuzione sentenze n.267/2009 e n.1983/2009), afferente al suolo ditta Cassanelli Francesco e Papagni Pasqua, in catasto fg.10, ptc.1225 in parte, per l'estensione di circa mq.144.

Complessivamente, pertanto, i suoli oggetto delle sentenze del TAR e dei provvedimenti commissariali predetti assommano a circa mq.10.622 ed interessano la quasi totalità della maglia in questione (fatta eccezione per il suolo di proprietà Eredi Valente e La Notte di circa mq.717, ubicato su Via Piave, all'estremità occidentale della maglia, e per il suolo di proprietà delle Ferrovie, lungo la sede dei binari), determinando un carico insediativo teorico massimo di circa 133 abitanti.

Per completezza di esposizione, la relazione SUR n.28/2010 riferisce che con nota prot.71161 del 28/07/2010, la Struttura Tecnica Provinciale di Bari ha espresso parere favorevole ex art.89 del DPR 380/2001 sui suoli di cui alle delibere CA nn.2, 3 e 4, rilevando peraltro la presenza di una linea di impluvio lambente il margine Est della proprietà Edil Rossi (all'estremità orientale della maglia in questione) e formulando conseguentemente le seguenti condizioni:

- “- la fascia di m.150 dall'asse del corso d'acqua presente lateralmente alle aree oggetto di variante urbanistica, sia allo stato, esclusa dalla ritipizzazione;
- in fase di elaborazione dello strumento urbanistico esecutivo sia approfondito il quadro conoscitivo delle condizioni geologico-strutturali del sottosuolo in modo da pervenire ad una corretta previsione planovolumetrica degli edifici. “

La stessa Struttura, con ulteriore nota prot.84200 del 23/09/2010, rilasciata a seguito di precisazioni del Dirigente della Ripartizione Tecnica del Comune di Bisceglie giusta nota prot.36291 del 26/08/2010 (contenente, tra l'altro, il richiamo degli approfondimenti in corso in sede di “tavolo tecnico” con l'Autorità di Bacino, con elaborazione di perimetrazioni di rischio che hanno consentito alla stessa ditta Edil Rossi di edificare su di un'area limitrofa, previo puntuale parere favorevole con raccomandazioni prot.8579 del

25/06/2009 dell'AdB), ha ulteriormente puntualizzato quanto segue:

“(…) Per quanto attiene poi alla nuova destinazione urbanistica, impressa con le varianti in esame, questa ai fini del giudizio di compatibilità geomorfologica di cui all'art.89 del DPR 380/01, deve essere coerente con il quadro normativo in vigore in materia di assetto idrogeologico. Allo stato in assenza di specifici studi a scala di bacino, approvati dall'AdB della Puglia e condivisi da codesta amministrazione, riguardanti l'asta del reticolo fluviale interno all'area oggetto di variante urbanistica, vige per le fasce definite dagli art.6 e 10 delle NTA del PAI il divieto assoluto di edificabilità (comma 1, art.6, delle NTA).

Poiché il PAI si configura quale strumento sovraordinate di governo del territorio, rispetto alla pianificazione e scala comunale, con l'obbligo per quest'ultima di adeguarsi alle disposizioni contenute nel PAI medesimo, così come stabilito dall'art.20 delle NTA, non può allo stato imprimersi alle predette fasce, destinazioni urbanistiche di carattere edificatorio, che risulterebbero in contrasto con il citato art.6 comma 1 delle NTA del PAI, ovvero la ritipizzazione oggetto di deliberazione commissariale può sicuramente operarsi in tali fasce, solo se per esse si prevedano destinazioni urbanistiche non suscettibili di edificazione.

In tal senso va intesa la esclusione dalla ritipizzazione prescritta con il parere ex art.89 rilasciato da questo Ufficio.

In ordine poi a quanto segnalato al punto 2 della nota dirigenziale che si riscontra, si evidenzia che il parere di competenza di questo Ufficio è assunto sulla base degli atti in possesso, risultando del tutto irrilevanti aspetti e casi al di fuori del procedimento, a cui si è voluto fare riferimento per supposta analogia. “

Circa peraltro il supposto “vizio” procedurale pure segnalato dalla Struttura Tecnica con la nota prot.84200/2010, per la tardività della richiesta di parere ex art.89 del DPR 380/2001, con la relazione SUR n.28/2010 si ritiene di rilevare, esclusivamente ai fini della economicità del procedimento in questione, quanto segue:

- il parere ex art.89 DPR 380/2001 risulta utilmente richiesto dall'Amm.ne Com.le (e rilasciato in termini favorevoli a condizioni dalla medesima competente Struttura Tecnica Provinciale) nel corso del procedimento istruttorio della “variante” in oggetto; peraltro, nella fattispecie puntuale trattasi di provvedimento commissariale ordinato dal TAR, con tempi contingentati, per la sostituzione dell'organo comunale ordinariamente competente in materia (consiglio comunale);
- per quanto noto all'Ufficio scrivente, allo stato, la stessa lamentata imperfezione formale ha riguardato -ad oggi- innumerevoli strumenti urbanistici generali ed attuativi comunali e loro varianti, senza che ciò abbia dato luogo a determinazioni giudiziali di annullamento per vizio di legittimità delle relative deliberazioni comunali.

In ogni caso, la relazione SUR n.28/2010 riferisce che nel merito delle condizioni sostanziali imposte dalla Struttura Tecnica con le note prot.71161 del 28/07/2010 e prot.84200 del 23/09/2010, fermo restando che le stesse appaiono riguardare -nell'ambito della maglia in esame- unicamente il suolo della Edil Rossi, già peraltro in gran parte interessato dalla fascia inedificabile di rispetto della ferrovia, e nelle more inoltre della definizione del “tavolo tecnico” in corso tra Comune di Bisceglie ed Autorità di Bacino, le medesime condizioni sono senz'altro da fare proprie, nei termini specifici rivenienti dall'art.6 e dall'art.10 delle Norme del PAI.

Tutto ciò rappresentato, con la più volte richiamata relazione n.28 del 09/11/2010 il SUR, ritenute condivisibili le considerazioni tecnico-amministrative a base delle determinazioni assunte dal commissario ad acta con le deliberazioni n. n.01 del 14/11/2008 e n.01 del 15/04/2010, conclusivamente ha espresso parere favorevole, con le puntualizzazioni innanzi esposte in ordine ai pareri espressi dalla Struttura Tecnica Provinciale di Bari con la nota prot.811 del 27/03/2009, afferente specificatamente al suolo di proprietà Sasso Bartolomeo, e con le note prot.71161 del 28/07/2010 e prot.84200 del 23/09/2010, afferenti agli ulteriori suoli della medesima maglia in questione.

Gli atti in oggetto sono stati successivamente rimessi al CUR, ai sensi dell'art.16/co.8° della LR n.56/1980, che in merito, con proprio parere n.02 assunto nella seduta del 27/01/2011, si è determinato nei termini testuali di seguito riportati:

“ESPRIME PARERE FAVOREVOLE ALL'ARGOMENTO

ai sensi dell'art.16 della LR n.56/1980, facendo propria la relazione istruttoria del SUR n.28 in data 09/11/2010 (allegata), con le ulteriori prescrizioni e precisazioni in prosieguo riportate:

A seguito di approfondita disamina della documentazione tecnico-amministrativa e delle determinazioni commissariali, condivise dal Comitato le risultanze istruttorie del SUR, favorevoli con le prescrizioni di cui ai pareri espressi dalla Struttura Tecnica Provinciale di Bari con la nota prot.811 del 27/03/2009 (afferente specificatamente al suolo di proprietà Sasso Bartolomeo) e con le note prot.71161 del 28/07/2010 e prot.84200 del 23/09/2010 (afferenti agli ulteriori suoli in questione), si ravvisa la necessità di inserire in aggiunta la seguente prescrizione, a valere complessivamente per tutti i suoli in argomento:

“Con riferimento alle aree a standard ex DM n.1444/1968 (art.3), fermo restando il relativo dispositivo normativo formulato nelle deliberazioni commissariali, si prescrive che le stesse aree siano reperite in ogni caso nella misura di almeno mq.18 per ogni abitante, al netto della fascia di rispetto ferroviario; quanto innanzi, in considerazione che l'inedificabilità della fascia stessa, a norma dell'art.49 del DPR 11/07/1980 n.753, non consente di fatto la piena utilizzabilità della fascia medesima ai fini della realizzazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche di cui al richiamato DM n.1444/1968 (art.3).”

Inoltre, attese le disposizioni del D.Lgs. n.152/2006, e considerata peraltro la modesta consistenza dell'intervento complessivo prospettato, si ritengono necessari specifici accertamenti da parte dell'Amm.ne Com.le, con interessamento del competente Ufficio regionale VIA-VAS, circa la eventuale ricorrenza nella fattispecie puntuale di verifica di assoggettabilità a VAS dei provvedimenti di pianificazione in oggetto.”

Con successiva determinazione del Dirigente Servizio Ecologia della Regione Puglia n.211 del 29/09/2011, le aree in questione sono state ritenute escluse dalla procedura di VAS, con prescrizioni.

Occorre ancora puntualizzare quanto segue:

a. Con i già richiamati provvedimenti commissariali ulteriormente intervenuti (delibera commissariale n.02 del 15/04/2010, in esecuzione sentenze n.265/2009 e n.1983/2009, afferente al suolo ditta Edil Rossi srl, in catasto fg.10, ptc.2483-2485-514-2487-2266-2265, per l'estensione di circa mq.4.442; delibera commissariale n.03 del 15/04/2010, in esecuzione sentenze n.268/2009 e n.1983/2009, afferente al suolo ditta Ar.Co. srl, in catasto fg.10, ptc.2056 in parte, per l'estensione di circa mq.336; delibera commissariale n.04 del 15/04/2010, in esecuzione sentenze n.267/2009 e n.1983/2009, afferente al suolo ditta Cassanelli Francesco e Papagni Pasqua, in catasto fg.10, ptc.1225 in parte, per l'estensione di circa mq.144), oggetto di separati e contestuali procedimenti di approvazione regionale, è stata interessata nel complesso la quasi totalità della maglia urbana di riferimento; pertanto, circa la delimitazione dell'area da sottoporre a strumento attuativo unitario, va riferito che la stessa viene ad essere sostanzialmente individuata, giuste citate delibere commissariali, con la maglia medesima, per l'estensione di circa mq.10.622.

Per quanto sopra, è necessario uniformare, nell'ambito di ognuno dei separati e contestuali procedimenti di approvazione regionale dei richiamati provvedimenti commissariali, incluso il presente, il relativo dispositivo normativo, disciplinante le modalità di intervento nella maglia interessata.

b. Da verifiche operate, risulta che i suoli in argomento non riguardano ATE e/o ATD di cui al PUTT/P regionale.

c. Infine, è opportuno progettare il nuovo insediamento avendo in particolare considerazione le esigenze derivanti dalla contiguità tra l'area in oggetto e il fascio dei binari di Rete ferroviaria italiana (Rfi) e, soprattutto, della stazione ferroviaria di Bisceglie. Il progetto dovrà curare in particolare la conformazione

e la distribuzione degli spazi pubblici -tra quelli da realizzare e cedere quali oneri di urbanizzazione- al fine di migliorare, sia sotto il profilo ambientale, sia sotto il profilo funzionale, il rapporto tra l'impianto ferroviario, in particolare la stazione ferroviaria, e il fronte urbano. Cio' anche in considerazione della possibile rinuncia alla formazione dello scalo merci, e del conseguente possibile riuso dell'area Rfi -situata tra l'edificio della stazione e l'area oggetto del presente provvedimento - attualmente destinata a tale funzione.

Sulla scorta pertanto delle complessive determinazioni commissariali (delibere n.1/2008 di adozione e n.1/2010 di controdeduzioni alle osservazioni) e delle risultanze istruttorie regionali (relazione SUR n.28/2010 e parere CUR n.2/2011; note prot.811/2009, prot.71161/2010 e prot.84200/2010 della Struttura Tecnica Provinciale di Bari; Det. Dir. Servizio Ecologia n.211/2011), si ritiene utile la riproposizione di seguito -in termini coordinati- della disciplina urbanistica valida per i suoli in oggetto (si riportano in grassetto le prescrizioni intervenute in sede di esame regionale):

#### TESTO COORDINATO DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DEI SUOLI IN OGGETTO:

“ZONA OMOGENEA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DI TIPO “C3”,

disciplinata dall'art.39 delle Norme Tecniche di Attuazione, con le seguenti ulteriori prescrizioni speciali integrative, fermo restando la normativa tecnica e regolamentare complessivamente vigente nel Comune di Bisceglie:

Strumento attuativo: piano di lottizzazione convenzionato esteso ad almeno il complesso dei suoli, nell'ambito della maglia urbana in questione, oggetto di analoghe pronunzie giudiziali.

In sede di formazione dello strumento attuativo dovranno recepirsi le prescrizioni e condizioni di cui note prot.811/2009, prot.71161/2010 e prot.84200/2010 della Struttura Tecnica Provinciale di Bari (nei termini specifici rivenienti dall'art.6 e dall'art.10 delle Norme del PAI) e di cui alla Det. Dir. Servizio Ecologia n.211/2011.

Aree per gli standard al servizio della residenza, di cui al D.M. n.1444/1968 (art.3): pari ad almeno il 50% dell'intera superficie d'intervento, e comunque in misura non inferiore a 18 mq. per ogni abitante di nuovo insediamento (corrispondente a mc.100), da destinarsi a verde alberato e parcheggi pubblici e la cui sistemazione e cessione gratuita al Comune, unitamente alla viabilità pubblica di accesso, è a carico dei lottizzanti tramite convenzionamento.

Con riferimento alle aree a standard ex DM n.1444/1968 (art.3), fermo restando il relativo dispositivo normativo formulato nelle deliberazioni commissariali, si prescrive che le stesse aree siano reperite in ogni caso nella misura di almeno mq.18 per ogni abitante, al netto della fascia di rispetto ferroviario; quanto innanzi, in considerazione che l'inedificabilità della fascia stessa, a norma dell'art.49 del DPR 11/07/1980 n.753, non consente di fatto la piena utilizzabilità della fascia medesima ai fini della realizzazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche di cui al richiamato DM n.1444/1968 (art.3). Servizi della residenza a carattere privato: pari ad almeno il 20% della volumetria ammissibile, da destinarsi a negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, uffici e studi professionali, piccole attività commerciali ed artigianali in genere, in ogni caso compatibili con la residenza.

Altezza massima ammissibile per gli edifici: ml.13,00, corrispondente a n.4 piani fuori terra.

Infine, è opportuno progettare il nuovo insediamento avendo in particolare considerazione le esigenze derivanti dalla contiguità tra l'area in oggetto e il fascio dei binari di Rete ferroviaria italiana (Rfi) e, soprattutto, della stazione ferroviaria di Bisceglie. Il progetto dovrà curare in particolare la conformazione e la distribuzione degli spazi pubblici -tra quelli da realizzare e cedere quali oneri di urbanizzazione- al fine di migliorare, sia sotto il profilo ambientale, sia sotto il profilo funzionale, il rapporto tra l'impianto ferroviario, in particolare la stazione ferroviaria, e il fronte urbano. Cio' anche in considerazione della possibile rinuncia alla formazione dello scalo merci, e del conseguente possibile riuso dell'area Rfi -situata tra l'edificio della stazione e l'area oggetto del presente provvedimento- attualmente destinata a tale funzione.””

Tutto ciò premesso, sulla scorta delle risultanze coordinate della relazione istruttoria SUR n.28/2010 e del parere CUR n.02/2011 (nelle premesse trascritte), nonché delle note prot.811/2009, prot.71161/2010 e prot.84200/2010 della Struttura Tecnica Provinciale di Bari (nei termini specifici rivenienti dall'art.6 e dall'art.10 delle Norme del PAI) e della Det. Dir. Servizio Ecologia n.211/2011, qui in toto condivise, si propone alla Giunta l'approvazione, ai sensi dell'art.16 della LR 31/05/80 n.56, delle determinazioni assunte con delibere del commissario ad acta n.1/2008 (di adozione) e n.1/2010 (di controdeduzioni alle osservazioni), in ordine al suolo nel Comune di Bisceglie di proprietà di Sasso Bartolomeo (corrispondente alle particelle catastali incluse nel foglio 10/D ai numeri 2057, 1293, 2063, 2064, 2058, 2065, 2059, 2066, 2060, 2061, 2067, 2062, 2068, 203, 632, 2141, 2140, 1331, 1332, nella parte in cui era già destinato nel PRG ad "ampliamento zona ferroviaria - scalo merci", dell'estensione complessiva di circa mq.5.700), attribuendo al suolo medesimo la disciplina urbanistica di "zona omogenea residenziale di espansione di tipo C3", come normata dal "testo coordinato" sopra riportato.

Per quanto riguarda inoltre l'osservazione presentata a seguito delle pubblicazioni degli atti, si propone di condividere le determinazioni assunte con delibera del commissario ad acta n.1/2010, giusto "testo coordinato" sopra riportato."

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4° - lettera "d)" della l.r. n.7/97.

"COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA L.R. N.28/2001 E S.M. E I."

La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

L'Assessore alla Qualità 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 alla Qualità del Territorio;

VISTE le dichiarazioni poste in calce al presente provvedimento;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

DI FARE PROPRIA la relazione dell'Assessore alla Qualità del Territorio, nelle premesse riportata.

DI APPROVARE di conseguenza, ai sensi dell'art.16 della LR n.56/1980, per le motivazioni e considerazioni di cui alla relazione in premessa, le determinazioni assunte con delibere del commissario ad acta n.1/2008 (di adozione) e n.1/2010 (di controdeduzioni alle osservazioni), in ordine al suolo nel Comune di Bisceglie di proprietà di Sasso Bartolomeo (corrispondente alle particelle catastali incluse nel foglio 10/D ai numeri 2057, 1293, 2063, 2064, 2058, 2065, 2059, 2066, 2060, 2061, 2067, 2062, 2068, 203, 632, 2141, 2140, 1331, 1332, nella parte in cui era già destinato nel PRG ad "ampliamento zona ferroviaria - scalo merci", dell'estensione complessiva di circa mq.5.700), attribuendo al suolo medesimo

la disciplina urbanistica di “zona omogenea residenziale di espansione di tipo C3”, come normata dal “testo coordinato” sopra riportato; quanto innanzi, sulla scorta delle risultanze coordinate della relazione istruttoria SUR n.28/2010 e del parere CUR n.02/2011, nonché delle note prot.811/2009, prot.71161/2010 e prot.84200/2010 della Struttura Tecnica Provinciale di Bari (nei termini specifici rivenienti dall’art.6 e dall’art.10 delle Norme del PAI) e della Det. Dir. Servizio Ecologia n.211/2011, qui in toto condivise e che si intendono, per economia espositiva, integralmente trascritte.

DI DECIDERE, in ordine alla osservazione presentata a seguito delle pubblicazioni degli atti, condividendo le determinazioni assunte con delibera del commissario ad acta n.1/2010, giusto “testo coordinato” sopra riportato.

DI DEMANDARE al Servizio Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Bisceglie, 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  
Avv.Davide F.Pellegrino Alba Sasso

---