



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 63 del 20/05/2014

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 8 aprile 2014, n. 664

COMUNE DI FOGGIA - Esecuzione sentenza TAR Bari n.1326/2009. Attribuzione destinazione urbanistica suolo ditta FISIOS Srl (foglio 92/B, p.lle 1695-1696-1697-1488). - 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 Foggia, con delibera di commissario ad acta n.141 del 25/11/11 sono state adottate, ai sensi dell'art.16 della LR 31/05/80 n.56, le determinazioni in ordine alla istanza notificata al Comune stesso in data 02/01/2009 dalla “FISIOS Srl”, relativamente al suolo corrispondente in catasto alle particelle numeri 1695, 1696, 1697 e 1488 del foglio 92/B, per una superficie complessiva oggetto della richiesta di ritipizzazione di circa mq.3.300, nella parte in cui era già destinato nel PRG come “Zona SP - Attrezzature Pubbliche di Quartiere, Verde Pubblico Esistente - Verde Pubblico Via B. Croce”, attribuendo al suolo medesimo la seguente disciplina urbanistica:

“Zona B2.2 - edilizia residenziale indipendente dai confini degli isolati, nuova, disciplinata dall'art.34.2b delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, qui inteso per integralmente trascritto, con le seguenti ulteriori prescrizioni speciali integrative e modificative e fermo restando la normativa tecnica e regolamentare complessivamente vigente nel Comune di Foggia:

Indice di fabbricabilità fondiaria: massimo mc/mq.6,00, relativo all'intera zona omogenea B2.2.

Altezza degli edifici: massimo ml.24,00.

Aree per gli standard al servizio della residenza, di cui al D.M. n. 1444/1968 (art. 3): si prescrive la previsione (con realizzazione a carico dei richiedenti e cessione gratuita al Comune di Foggia), nell'ambito della zona omogenea B2.2, di una fascia di verde alberato e sistemato per l'intero fronte lungo la Via B. Croce in continuità, per quanto possibile in termini di ampiezza, con le aree verdi pubbliche già esistenti e/o previste dal PRG in fregio alla medesima viabilità; la consistenza della predetta fascia va commisurata al carico insediativo di nuova previsione sulle aree d'intervento, ai sensi dell'art.3 del DM n.1444/1968, e comunque in misura non inferiore a 18 mq. per ogni abitante di nuovo insediamento (corrispondente a mc.100).

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.

Strumento attuativo: permesso di costruire convenzionato che fissi in capo dei richiedenti gli obblighi innanzi puntualizzati e che inoltre interessi l'intero suolo compreso tra la Via B. Croce, la Via F. La Guardia, la Trav. di Via M. De Prospero e l'area a nord di diversa proprietà, evitando la formazione di aree relitto di risulta.”

Quanto innanzi è stato determinato dal commissario ad acta in esecuzione della sentenza n.1326/2009 del TAR Bari Sezione Seconda, che accogliendo il ricorso n.567/2009 proposto da "FISIOS Srl" contro il Comune di Foggia, per l'accertamento dell'illegittimità del silenzio su istanza di ritipizzazione, ha ordinato al Comune stesso di provvedere, nominando nel contempo il commissario ad acta in caso di inottemperanza comunale.

Alla citata delibera commissariale n.141/2011 sono allegati:

- 1) Relazione "settembre 2010" del Dirigente del Servizio Urbanistica;
- 2) Relazione Integrativa "maggio 2011" del Dirigente del Servizio Urbanistica;
- 3) elaborato con ortofoto con individuazione area;
- 4) elaborato con ortofoto, stralcio PRG, stralcio catastale;
- 5) riprese fotografiche;
- 6) planimetria aerofotogrammetria.

La relativa documentazione tecnico-amministrativa è complessivamente pervenuta con la nota prot.13760 del 11/02/13 del Comune di Foggia.

Va precisato che a seguito del deposito e della pubblicazione degli atti, ai sensi dell'art.16 della LR n.56/1980, è stata presentata al Comune di Foggia un'unica osservazione da parte dell'Avv. Antonio Mescia, in nome e per conto della ditta interessata "FISIOS Srl", datata 16/01/12 e registrata al protocollo generale comunale al n.6758 del 19/01/12; l'osservazione stessa risulta successivamente ritirata, giusta comunicazione della medesima "FISIOS Srl" del 09/05/13 (acquisita al prot. SUR?n. 6943 del 17/06/2013).

Inoltre, con riguardo ai vincoli e normative di tutela territoriale, risultano rilasciati da parte degli uffici competenti, interpellati ai sensi delle disposizioni di legge vigenti in materia e nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS ex DLgs n.152/2006, i pareri e le comunicazioni in prosieguo indicati:

1. con nota prot.2391 del 26/06/12, il Servizio Reti ed Infrastrutture per la Mobilità Ufficio Trasporti della Regione Puglia si è espresso come segue: "...si ritiene di non dover formulare alcuna prescrizione e si riferisce che gli interventi previsti non presentano interferenze con atti di programmazione/pianificazione di competenza del Servizio scrivente.";
2. con nota prot.8933 del 19/07/12, la Soprintendenza Archeologica della Puglia si è espressa come segue: "...le aree interessate dalle opere in progetto non sono sottoposte a provvedimenti di tutela archeologica ai sensi del DLgs n.42/2004, né sono interessate da procedimenti in itinere di tutela archeologica ai sensi degli artt.10, 13, 14 e 45 del citato DLgs n.42/2004."; la stessa Soprintendenza si riserva gli opportuni controlli in corso d'opera per i lavori di scavo ed asporto terreno);
3. con nota prot.41334 del 01/08/12, l'ARPA Puglia Dipartimento Provinciale di Foggia si è espressa come segue: "...l'inserimento di strutture edilizie nell'area comporta un incremento delle superfici impermeabili per cui si ritiene utile un approfondimento di tale aspetto dal punto di vista delle ricadute ambientali ed in particolare per quanto attiene alla regimentazione delle acque meteoriche. Si comunica, inoltre, che dalle informazioni risultanti dalle attività svolte da questo Dipartimento non risultano particolari criticità sulle matrici ambientali che abbiano interessato le aree oggetto della variante urbanistica.";
4. con nota prot.12104 del 27/08/12, la Soprintendenza BAP di Bari ha segnalato di non aver ricevuto comunicazioni in merito e con nota prot.14188 del 05/10/12 ha precisato che per il rilascio del parere di competenza è necessaria la specificazione degli estremi dei vincoli eventualmente gravanti sull'area;
5. con Determinazione Dirigenziale n.281 del 26/11/12 il Servizio Ecologia-Ufficio VIA/VAS della Regione Puglia, sulla scorta -tra l'altro- della sopra citata corrispondenza e del non interessamento di beni soggetti a tutela storico-culturale e/o paesaggistica, di aree naturalistiche protette, di aree perimetrate dal PAI e di zone perimetrate dal Piano di Tutela delle Acque, ha escluso la variante

urbanistica in oggetto dalla procedura di VAS ex DLgs n.152/2006, con prescrizioni;

6. con nota prot.31129 del 04/07/12, il Servizio regionale LLPP ha espresso parere favorevole per il vincolo sismico, con prescrizioni, ai sensi dell'art.89 del DPR n.380/2001;

7. infine l'Autorità di Bacino della Puglia si è espressa come segue:

- nota prot.8221 del 03/07/12: "...dall'analisi del rapporto ambientale preliminare risulta che l'area interessata dall'intervento è lambita da alcuni reticoli cartografati su IGM 1.25000, per i quali sono richieste le opportune valutazioni di carattere idraulico ai sensi degli artt. 6 e 10 delle NTA del PAI."; in proposito, con nota in data 28/09/12 la ditta proponente ha trasmesso una relazione tecnica integrativa;

- note prot.10710 del 06/08/13 e prot.12328 del 23/09/13 (di rettifica): "...si propongono delle griglie perimetrali ai fabbricati e delle vasche di accumulo di volume equivalente connesse con la fogna bianca e con immissione ritardata di 48 ore.

(...) Per quanto esposto e per quanto di competenza, si esprime Parere di Conformità dell'intervento al PAI a condizione che nel titolo abilitativo finale venga prescritta la realizzazione del sistema di drenaggio come dianzi descritto e che condizione per il rilascio dell'agibilità dei fabbricati sia la realizzazione ed il funzionamento del medesimo."

Ciò premesso, si riportano -testualmente- i rilievi e le considerazioni e motivazioni poste a base delle determinazioni commissariali assunte con la delibera n.141/2011:

"2.00 RILEVATO

2.1 Il suolo in questione in catasto corrisponde alle particelle numeri 1695, 1696, 1697 e 1488 del foglio 92/B del Comune di Foggia, per una superficie complessiva oggetto della richiesta di ritipizzazione di circa mq.3.300.

E' sito nell'ambito della maglia urbana quadrilatera delimitata da Via B. Croce, Via M. De Prospero, Trav. Via M. De Prospero e Via F. La Guardia.

Salvo che per la particella n.1696 (oggetto della pratica di condono edilizio n.4468/CN/85, sanatoria n.351/2008), il suolo stesso all'attualità appare inedito e incolto e privo di recinzione.

2.02 Nello strumento urbanistico generale di cui il Comune di Foggia è attualmente munito -Piano Regolatore Generale come definitivamente approvato con Delibera della Giunta Regionale n.154 del 10/02/2009- detto suolo è tipizzato, così come l'intera maglia urbana innanzi delimitata ed in continuità con le ulteriori aree lungo l'intera Via B. Croce, come "Zona SP - Attrezzature Pubbliche di Quartiere, Verde Pubblico Esistente - Verde Pubblico Via B. Croce", disciplinata all'art.10, punto "c", delle Norme Tecniche di Attuazione del citato PRG.

2.03 Per il predetto suolo, con la sentenza n.1326/2009 il TAR Bari Sezione Seconda, ha sancito l'obbligo del Comune di Foggia di provvedere sull'istanza del ricorrente notificata in data 02/01/2009, volta ad ottenere la ritipizzazione dell'area di proprietà, in quanto, riporta il TAR, "...Con sentenza n.812/2009 la Sezione ha già avuto modo di accertare la natura espropriativa del vincolo imposto dal piano regolatore vigente nel Comune di Foggia sulle zone classificate come 'SP - Attrezzature Pubbliche di Quartiere', ed il conseguente obbligo del Comune di provvedere in ordine alle istanze di ritipizzazione aventi ad oggetto le aree incluse in tali zone."

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 inedificabilità, 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 LR 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 PA 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 TAR di Bari, Sentenza n.539/1989 del TAR di Lecce, Sentenza n.2025/1999 del TAR di Bari).

Peraltro, essendo il Comune di Foggia dotato di PRG adeguato alla LR 56/1980, ove il presente provvedimento si potesse configurare come variante urbanistica, la stessa, sotto il profilo amministrativo, è consentita dalle LLRR n.56/1980 e n.20/2001.

2.05 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 della deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art.16 della LR n.56/1980, per l'attribuzione della destinazione urbanistica al suolo in questione.

2.06 Sulla scorta della documentazione tecnico-amministrativa acquisita e della attività istruttoria e ricognitiva espletata unitamente alla Sezione Urbanistica del Comune di Foggia, in precedenza richiamata, si ritiene pertanto di dare esecuzione alla sentenza n.1326/2009, 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 PA 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 di eventuali 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 Foggia, 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 A tale riguardo deve rilevarsi che il "Monitoraggio quantitativo delle aree 'F' ed 'Sp' di cui al DM 1444/68", redatto dall'UTC, è pervenuto al risultato di una dotazione pro-capite di aree "Sp" (aree a standard della residenza ex art.3 del DM n.1444/1968) pari a circa mq.18,50, a fronte del dato attuale della popolazione comunale di 152.951 abitanti (valore ufficio statistico comunale al marzo 2010); pertanto, la sottrazione dalle predette aree "Sp" della superficie oggetto del presente provvedimento, pari a circa mq.3.300, risulta di fatto ininfluenza nell'ambito del suddetto monitoraggio.

3.05 I contenuti e le risultanze del citato "Monitoraggio", operato in relazione alla situazione di fatto

attuale del territorio comunale, risultano peraltro sostanzialmente congruenti con le indicazioni rivenienti dalla complessiva pianificazione urbanistica generale - previgente, nonché in itinere- del Comune di Foggia, dalla cui analisi ricognitiva (ancorchè in questa sede necessariamente sommaria e sintetica) emergono i seguenti dati fondamentali, per quanto attiene alla popolazione ed alla dotazione di servizi:

DPP (dicembre 2005) adottato con DCC n.23 del 09/03/2006

- popolazione: esistente al 2004 = 154.780 abitanti

previsione al 2021 = 152.317 abitanti (“ipotesi centrale”)

- dotazione servizi esistenti e previsti: standards ex art. 3 DM 1444/68 = 2.165.030 mq

zone F ex art.4 DM 1444/68 = 4.108.110 mq

(nelle quantità ex art.3 non sono ricomprese le aree relative alla “zona 167” ed ai “programmi complessi”)

PRG: DGR n.154 del 10/02/2009 “Adeguamento del PRG alle prescrizioni di cui alle delibere GR n.7914/1997 e n.1005/2001 di approvazione del PRG di Foggia. Presa d’atto”

- popolazione: esistente al 2004 = 154.780 abitanti previsione al 2012 = 156.000 abitanti

- dotazione servizi esistenti e previsti: standards ex art.3 DM 1444/68 = 2.165.030 mq

zone F ex art.4 DM 1444/68 = 4.108.110 mq

(nelle quantità ex art.3 non sono ricomprese le aree relative alla “zona 167” ed ai “programmi complessi”)

PRUSST “San Michele - Daunia 2000”; marzo 2009

- popolazione: esistente al 2004 = 154.780 abitanti

previsione al 2021 = 152.317 abitanti (“ipotesi centrale”)

(il PRUSST non opera una verifica della dotazione complessiva delle aree a servizi, in quanto i programmi proosti ed approvati non incidono sulla dotazione di aree per standard ex artt.3 e 4 del DM 1444/1968)

Monitoraggio; marzo 2010

- popolazione: esistente al marzo 2010 = 152.951 abitanti

- dotazione servizi esistenti e previsti: standards ex art.3 DM 1444/68 = 2.829.139 mq

(la predetta superficie include le aree previste nell’ambito dei n. 17 “programmi complessi” e dei “comparti di zona 167”, non cartograficizzati in PRG, e determina una dotazione procapite di 18,50 mq/ab)

zone F ex art.4 DM 1444/68 = 3.905.985 mq

3.06 Per quanto attiene al fabbisogno di edilizia residenziale, i richiamati “DPP dicembre 2005” e “PRUSST “San Michele - Daunia 2000”, del marzo 2009, operano ognuno le analisi ed i procedimenti analitici finalizzati alla stima del fabbisogno abitativo all’anno 2021, pervenendo, in prima analisi, il DPP alle seguenti ipotesi conclusive (in numero di abitazioni):

DPP dicembre 2005

- fabbisogno pregresso: 6.173 abitazioni

- fabbisogno sostitutivo: 9.434 abitazioni

- fabbisogno aggiuntivo: 1.745 abitazioni

Totale fabbisogno abitativo

17.352 abitazioni

(di cui 1.478 già realizzate)

Successivamente, a seguito di ulteriori approfondimenti operati nell’ambito dei PRUSST (approvati con provvedimenti di Giunta Regionale), l’Amm.ne Com.le perviene alle seguenti ipotesi conclusive, di aggiornamento del fabbisogno abitativo (in numero di abitazioni):

PRUSST “San Michele - Daunia 2000”; marzo 2009

- fabbisogno pregresso (DPP+emergenza abitativa + miglioramento standard abitativi):

12.223 abitazioni

- fabbisogno sostitutivo (conferma DPP):

9.434 abitazioni

- fabbisogno aggiuntivo (DPP+edilizia universitaria): 2.745 abitazioni

Totale fabbisogno

abitativo 24.402 abitazioni

3.7 Parimenti da escludersi risulta anche la mera assegnazione al suolo in questione della elevata capacità edificatoria proposta dai ricorrenti, sulla base di analisi di alcune maglie residenziali limitrofe e determinata in mc/mq.8,85 quale indice di fabbricabilità fondiaria, atteso che tale indice risulterebbe in primis incompatibile ed incongruente rispetto alle prescrizioni dell’art.7 “Limiti di densità edilizia”, punto 2) del DM n.1444/1968, che così recita:

“Zone B: le densità territoriali e fondiarie sono stabilite in sede di formazione degli strumenti urbanistici tenendo conto delle esigenze igieniche, di decongestionamento urbano e delle quantità minime di spazi previste dagli artt.3, 4 e 5.”

Peraltro, occorre debitamente considerare che dalle puntuali verifiche volumetriche operate dal Dirigente del Servizio Urbanistica del Comune di Foggia, allegate alla Relazione Integrativa “maggio 2011”, è risultato un indice medio pari a mc/mq.7,09, ottenuto dall’analisi di n.8 “comparti” circostanti e contigui al suolo in questione.

3.08 Alla predetta impostazione complessiva del PRG si ritiene pertanto doveroso attenersi, temperando -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 connesso con il PRG vigente, ferma restando l’evidente suscettività edificatoria a carattere residenziale della zona interessata, oggettivamente riscontrabile nel contesto urbano di riferimento.

3.09 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 Foggia) 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 suolo oggetto della pronuncia giudiziale.

Ciò nondimeno, deve prendersi atto, per quanto di interesse nel presente procedimento, delle risultanze dei già richiamati studi di approfondimento operati in sede comunale (DPP dicembre 2005; PRUSST marzo 2009; Monitoraggio marzo 2010), che consentono di ritenere il carico insediativo proposto ricompreso nell’ambito del fabbisogno ipotizzato dal PRUSST per l’anno 2021.

3.10 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 del contesto urbano di riferimento:

- omogeneizzare la tipizzazione urbanistica dell’area d’intervento alle circostanti zone residenziali di completamento, in particolare facendo riferimento, attesa la condizione di suolo non edificato dell’area medesima, alla destinazione ed alla normativa tecnica di esecuzione relative specificatamente alla “Zona B2.2 - edilizia residenziale indipendente dai confini degli isolati, nuova” (art.34.2b delle NTA del PRG), salvo che per l’indice di fabbricabilità fondiario, che -per quanto innanzi riferito, considerate le

caratteristiche del contesto urbano circostante- si ritiene congruo fissare nel valore massimo di mc/mq.6,00 (corrispondente alle zone B1 di PRG) e ml.24,00 per l'altezza massima degli edifici;

- prevedere (con realizzazione a carico dei richiedenti e cessione gratuita al Comune di Foggia) una fascia di verde alberato e sistemato per l'intero fronte lungo la Via B. Croce in continuità, per quanto possibile in termini di ampiezza, con le aree verdi pubbliche già esistenti e/o previste dal PRG in fregio alla medesima viabilità;
- commisurare la consistenza della predetta fascia al carico insediativo di nuova previsione sulle aree d'intervento, ai sensi dell'art.3 del DM n.1444/1968 (minimo 18 mq/ab);
- prevedere, nell'ambito della volumetria ammissibile, una adeguata dotazione di servizi a carattere privato strettamente connessi con la residenza (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);
- disciplinare l'attuazione dell'intervento mediante il rilascio di permesso di costruire convenzionato, che fissi in capo dei richiedenti gli obblighi innanzi puntualizzati e che inoltre interessi l'intero suolo compreso tra la Via B. Croce, la Via F. La Guardia, la Trav. di Via M. De Prospero e l'area a nord di diversa proprietà, evitando la formazione di aree relitto di risulta.

3.11 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 alla "Zona B2.2 - edilizia residenziale indipendente dai confini degli isolati, nuova", disciplinata dall'art.34.2b delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, qui inteso per integralmente trascritto, con le seguenti ulteriori prescrizioni speciali integrative e modificative e fermo restando la normativa tecnica e regolamentare complessivamente vigente nel Comune di Foggia:

"Indice di fabbricabilità fondiaria: massimo mc/mq.6,00, relativo all'intera zona omogenea B2.2.

Altezza degli edifici: massimo ml.24,00.

Aree per gli standard al servizio della residenza, di cui al D.M. n.1444/1968 (art.3): si prescrive la previsione (con realizzazione a carico dei richiedenti e cessione gratuita al Comune di Foggia), nell'ambito della zona omogenea B2.2, di una fascia di verde alberato e sistemato per l'intero fronte lungo la Via B. Croce in continuità, per quanto possibile in termini di ampiezza, con le aree verdi pubbliche già esistenti e/o previste dal PRG in fregio alla medesima viabilità; la consistenza della predetta fascia va commisurata al carico insediativo di nuova previsione sulle aree d'intervento, ai sensi dell'art. 3 del DM n.1444/1968, e comunque in misura non inferiore a 18 mq. per ogni abitante di nuovo insediamento (corrispondente a mc.100).

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.

Strumento attuativo: permesso di costruire convenzionato che fissi in capo dei richiedenti gli obblighi innanzi puntualizzati e che inoltre interessi l'intero suolo compreso tra la Via B. Croce, la Via F. La Guardia, la Trav. di Via M. De Prospero e l'area a nord di diversa proprietà, evitando la formazione di aree relitto di risulta."

3.12 Nei termini in precedenza complessivamente esposti, si ritiene pertanto di rispondere alle istanze ed alle richieste prodotte dai ricorrenti nel corso del procedimento."

Vi è inoltre da evidenziare che il Comune di Foggia, nell'ambito delle attività complessive di pianificazione e propedeutiche alla predisposizione del PUG poste in essere, ha prodotto un nuovo "Monitoraggio quantitativo delle aree 'F' e 'SP' di cui al DM 1444/68 Marzo 2013", redatto dal Servizio Urbanistica comunale e costituito da n.19 elaborati (Relazione; n.3 report dimensionali; n.15 tavole planimetriche), approvato con DGC n.41 del 03/05/13 (precisamente di "presa d'atto") e trasmesso all'Assessorato riferente con nota prot.102134 del 25/11/13.

Il predetto nuovo “Monitoraggio Marzo 2013”, comprendente anche “aree di nuova identificazione”, in sede conclusiva rileva testualmente quanto appresso (v. pag.15 della Relazione):

“Il primo evidente dato è come ci sia stato un notevole incremento della dotazione di Sp.

Tale circostanza emerge poiché in questo monitoraggio sono stati considerati fattori di calcolo di cui non si è tenuto conto precedentemente (come evidenziato nel DPP non c'erano le Sp relative alla 167 ed i programmi derivati dall'applicazione della cosiddetta Legge Gozzini) a cui si sono sommati i prodotti della urbanistica contrattata (accordi di programma) che hanno rappresentato un importante momento per riconfigurare lo standard come elemento qualitativo e non già semplicemente quantitativo, in linea con quanto tracciato nel DPP 2006 e successiva nota integrativa.

Così come la diminuzione di dotazione di aree F è determinata da varianti (accordi di programma) nel tempo resesi esecutive, nonché da una puntuale verifica della specifica tipologia di quanto realizzato sull'area, precedentemente inserita in tali categorie ed invece rilevata quale realizzazione conforme per destinazione alla tipologia delle Sp”.

Il conseguente bilancio quantitativo finale viene riportato nei termini che seguono:

tipologia di standard Sp F

area complessiva (“utilizzata” + “residua”),

mq. 4.116.453,45 3.577.110,47

dotazione rispetto a prev. PRG (163.250 abit.), mq/ab. 25,22 21,91

dotazione rispetto a prev. DPP (154.780 abit.), mq/ab. 26,60 23,11

dotazione rispetto a Censimento 2011 (147.036 abit.), mq/ab. 28,00 24,33

Circa il suddetto “Monitoraggio”, va notato che la verifica della dotazione rispetto al Censimento 2011 è riferita per un lato alla popolazione reale (147.036 abitanti), e per altro lato agli standard di previsione (oltre che alla dotazione effettivamente esistente), ovvero rapporta tra loro dati di natura non omogenea; peraltro, considerando propriamente le “superfici utilizzate” indicate nel prospetto a pag.14 della Relazione (al netto quindi delle “superfici residue”, nonché delle “superfici derivanti da varianti in accordo di programma”), rapportate alla popolazione censita nel 2011 di 147.036 abitanti, risulta quanto segue:

tipologia di standard “Sp”: mq. (3.329.847,84 + 63.955,30) / ab. 147.036 = mq/ab. 23,08

tipologia di standard “F”: mq. (3.152.445,66 + 30.872,97) / ab. 147.036 = mq/ab. 21,65

Risultano pertanto complessivamente verificati gli standard minimi per la residenza prescritti dal DM n.1444/1968, articoli 3 e 4; quanto innanzi, nel presupposto che per “superfici utilizzate” debbano intendersi le aree effettivamente idonee e fruite per le funzioni urbanistiche previste a norma rispettivamente dell'art.3 del DM n.1444/1968 (zone a standard “Sp”) e dell'art.4 del DM n.1444/1968 (zone “F”).

Le conclusioni a cui si è innanzi pervenuti derivano dalle analisi e dalle valutazioni operate nel “Monitoraggio quantitativo delle aree ‘F’ e ‘SP’ di cui al DM 1444/68 Marzo 2013”, approvato dal Comune di Foggia con la DGC n.41/2013.

Ad ogni modo, la proposta di tipizzazione in argomento, oggetto specifico del presente procedimento, risulta condivisibile sulla scorta delle sopra riportate considerazioni e motivazioni poste a base delle determinazioni commissariali, come innanzi formulate con la delibera DCA n.141/2011, tenuto conto della ridotta consistenza dell'area interessata (circa mq.3.300) e del nuovo carico insediativo residenziale teorico (contenuto nel limite massimo di 198 abitanti), di fatto irrilevanti quanto all'incidenza sul dimensionamento della pianificazione urbanistica generale comunale.

Per quanto riguarda inoltre gli aspetti paesaggistici, dagli atti complessivamente pervenuti non emerge

l'interessamento di aree soggette a tutela ai sensi del PUTT/P e/o del PPTR recentemente adottato. Peraltro, è necessario prendere atto e fare propri i pareri, prescrizioni e comunicazioni complessivamente rilasciati, in ordine ai vincoli e normative di tutela territoriale, da parte degli uffici competenti, interpellati ai sensi delle disposizioni di legge vigenti in materia e nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS ex DLgs n.152/2006 (in precedenza richiamati), segnatamente con riferimento:

- alla determinazione dirigenziale n.281 del 26/11/12 del Servizio Ecologia-Ufficio VIA/VAS della Regione Puglia, che, sulla scorta della intervenuta corrispondenza e del non interessamento di beni soggetti a tutela storico-culturale e/o paesaggistica, di aree naturalistiche protette, di aree perimetrate dal PAI e di zone perimetrate dal Piano di Tutela delle Acque, ha escluso la variante urbanistica in oggetto dalla procedura di VAS ex DLgs n.152/2006, con prescrizioni;
- al parere favorevole con prescrizioni prot.31129 del 04/07/12 del Servizio regionale LLPP, rilasciato ai sensi dell'art.89 del DPR n.380/2001 per il vincolo sismico;
- alle note prot.8221 del 03/07/12, prot.10710 del 06/08/13 e prot.12328 del 23/09/13 (di rettifica) dell'Autorità di Bacino della Puglia, con prescrizioni.

Tutto ciò premesso, si propone alla Giunta l'approvazione, ai sensi dell'art.16 della LR 31/05/80 n.56, delle determinazioni assunte con delibera del commissario ad acta n.141 del 25/11/11, in ordine al suolo nel Comune di Foggia della "FISIOS Srl", corrispondente in catasto alle particelle numeri 1695, 1696, 1697 e 1488 del foglio 92/B, per una superficie complessiva oggetto della richiesta di ritipizzazione di circa mq.3.300, nella parte in cui era già destinato nel PRG come "Zona SP - Attrezzature Pubbliche di Quartiere, Verde Pubblico Esistente - Verde Pubblico Via B. Croce", con attribuzione al suolo medesimo della seguente disciplina urbanistica: "Zona B2.2 - edilizia residenziale indipendente dai confini degli isolati, nuova"; quanto innanzi, con le precisazioni e prescrizioni in precedenza riportate e che qui si intendono, per economia espositiva, integralmente riproposte e condivise. ""

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 riportate.
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 delibera del commissario ad acta n.141 del 25/11/11, in ordine al suolo nel Comune di Foggia della "FISIOS Srl", corrispondente

in catasto alle particelle numeri 1695, 1696, 1697 e 1488 del foglio 92/B, per una superficie complessiva oggetto della richiesta di ritipizzazione di circa mq.3.300, nella parte in cui era già destinato nel PRG come “Zona SP - Attrezzature Pubbliche di Quartiere, Verde Pubblico Esistente - Verde Pubblico Via B. Croce”, con attribuzione al suolo medesimo della seguente disciplina urbanistica: “Zona B2.2 - edilizia residenziale indipendente dai confini degli isolati, nuova”; quanto innanzi, con le precisazioni e prescrizioni in precedenza riportate e che qui si intendono, per economia espositiva, integralmente riproposte e condivise.

DI DEMANDARE al Servizio Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Foggia, 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 Dott. Nichi Vendola
