



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

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 8 aprile 2014, n. 665

COMUNE DI FOGGIA - Esecuzione sentenza TAR Bari n.1357/2009. Attribuzione destinazione urbanistica suolo ditta Immobiliare Manfredini Srl (foglio 90, p.lle 240-241). - 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.145 del 06/12/11 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 30/10/2008 dalla “Immobiliare Manfredini Srl”, relativamente al suolo corrispondente in catasto alle particelle numeri 240 -di mq.2.943- e 241 -di mq.10.763- del foglio 90, attribuendo al suolo medesimo la seguente destinazione urbanistica:

“Zona residenziale di espansione di tipo C ex DM n.1444/1968, per quanto attiene alla normativa tecnica di esecuzione si fa riferimento all'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 territoriale: massimo mc/mq.1,50, relativo alle sole particelle 240 e 241 e limitatamente alla parte delle medesime particelle oggetto della caducazione del vincolo, con espressa esclusione, quindi, della porzione triangolare di modesta estensione tipizzata nel PRG come zona omogenea “D3”.

Aree per gli standard al servizio della residenza, di cui al D.M. n.1444/1968 (art.3): si prescrive la previsione, nell'ambito dell'area di intervento, con realizzazione a carico dei richiedenti e cessione gratuita al Comune di Foggia dell'intera consistenza della particella 240, la sistemazione a viale alberato e parcheggi, lungo la Via Tito Serra; la consistenza della predetta fascia e delle ulteriori aree a servizi, parcheggi e verde pubblici da prevedersi nell'ambito della particella 241, va computata in relazione 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: piano urbanistico esecutivo convenzionato, che fissi in capo dei richiedenti gli obblighi innanzi puntualizzati e che inoltre interessi l'intero suolo corrispondente in catasto alle particelle numeri 240 e 241 del foglio 90, evitando in particolare la formazione di aree relitto di risulta.”

Quanto innanzi è stato determinato dal commissario ad acta in esecuzione della sentenza n.1357/2009

del TAR Bari Sezione Seconda, che accogliendo il ricorso n.397/2009 proposto da “Immobiliare Manfredini 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.145/2011 sono allegati:

- 1) Relazione “settembre 2011” del Dirigente del Servizio Urbanistica;
- 2) nota prot.121831 del 28/11/2011 del Dirigente del Servizio Urbanistica;
- 3) stralcio catastale;
- 4) stralcio AFG;
- 5) elaborato 1 (settembre 2011).

A seguito del deposito e della pubblicazione degli atti, ai sensi dell'art.16 della LR n.56/1980, non è stata presentata al Comune di Foggia alcuna opposizione/osservazione (attestazione in data 08/10/12 del Segretario Generale).

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. nota prot.2392 del 26/06/12 del Servizio Reti ed Infrastrutture per la Mobilità-Ufficio Trasporti della Regione Puglia (“...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. nota prot.8220 del 03/07/12 dell'Autorità di Bacino della Puglia (“...dall'analisi del rapporto ambientale preliminare non risultano vincoli PAI”);

3. nota prot.41336 del 01/08/12 dell'ARPA Puglia-Dipartimento Provinciale di Foggia (“...  
- l'area interessata dalla variante urbanistica ricade, in buona parte, all'interno del buffer di 100 m. del Trattarello Foggia Camporeale;  
- 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. Determinazione Dirigenziale n.14 del 25/01/13 del Servizio Ecologia-Ufficio VIA/VAS della Regione Puglia, di esclusione, sulla scorta -tra l'altro- della sopra citata corrispondenza, della variante urbanistica in oggetto dalla procedura di VAS ex DLgs n.152/2006, con prescrizioni;

5. nota prot.1398 del 30/01/13 della Soprintendenza Archeologica della Puglia (“...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, ma ricadono parzialmente nel tratto urbano del Trattarello 32 'Foggia -Camporeale' coincidente con la Via Silvio Pellico. In considerazione del fatto che dalla documentazione progettuale fornita si evince che le opere edilizie da realizzarsi sono poste ad una distanza di 10 m. dal bordo tratturale, questa Soprintendenza, per quanto di competenza e relativamente ai lavori che comportano asporto di terreno al di sotto delle quote di campagna e stradali attuali, non ravvisa motivi ostativi alla costruzione delle opere in progetto, a condizione che venga trasmesso con congruo anticipo, il piano dei lavori alla Scrivente per consentire gli opportuni controlli in corso d'opera da parte del personale tecnico- scientifico del Centro Operativo per l'Archeologia della Daunia di Foggia. (...);

6. per il vincolo sismico il competente Servizio regionale LLPP ha espresso il parere favorevole

prot.31116 del 04/07/13, ai sensi dell'art.89 del DPR n.380/2001;

7. per gli aspetti paesaggistici il competente Servizio regionale Assetto del Territorio, Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica, si è espresso con nota prot.10000 del 12/11/13, con le valutazioni e le conclusioni appresso riassunte:

“Valutazione della compatibilità paesaggistica

Entrando nel merito della valutazione paesaggistica della variante proposta, sulla base della documentazione trasmessa, l'area interessata dalla ritipizzazione risulta posizionata al margine Sud-Ovest della città di Foggia in una zona già alquanto antropizzata caratterizzata da una diffusa edificazione e infrastrutturazione.

Il valore paesaggistico del contesto di riferimento è caratterizzato dal sistema di tratturi che a raggiera partono dal nucleo storico di Foggia e si diramano nel territorio collegando le poste e le masserie pastorali legate alla storica attività di transumanza.

Dalla documentazione trasmessa si rileva che l'area interessata dalla ritipizzazione è adiacente a Sud-Ovest, dal Tratturello Foggia Camporeale, in particolare dal tratto ricadente in 'Ambito Urbano' (aree 'A1' armentizi in ambito urbano) classificato dal Piano Comunale dei Tratturi (LR

29/2003), approvato con DCC n.45/2011, come tipo B 'Suoli da alienare a titolo gratuito e oneroso'. Nel dettaglio dalla consultazione degli elaborati nn. 2 e 6 trasmessi dal Comune di Foggia con nota n.69029 del 30/07/13, viene indicata, per il Tratturello Foggia Camporeale (oggi coincidente con la Via S. Pellico) a confine con l'area interessata dalla ritipizzazione, la relativa 'area ex tratturale del demanio da cedere al Comune per verde e parcheggi'.

Conclusioni

Premesso quanto innanzi in relazione agli aspetti di natura paesaggistica, considerato che il tratto del 'Tratturello Foggia Camporeale' adiacente all'area interessata dalla ritipizzazione, è classificato come tipo B 'Suoli da alienare a titolo gratuito e oneroso' dal Piano Comunale dei Tratturi (LR 29/2003), approvato con DCC n.45/2011, e che il suddetto tratto ricade nell'Ambito Urbano e pertanto non interessato da alcuna area annessa, il parere paesaggistico di cui all'art.5.03 delle NTA del PUTT/P non è dovuto per la ritipizzazione dei suoli (fg. 90, p.lle 239-240-241 ex particella n.5 del foglio 90).”

La relativa documentazione tecnico-amministrativa è complessivamente pervenuta con la nota prot.69029 del 30/07/13 del Comune di Foggia.

Ciò premesso, si riportano -testualmente- i rilievi e le considerazioni e motivazioni poste a base delle determinazioni commissariali assunte con la delibera n.145/2011:

“2.00 RILEVATO

2.1 Il suolo in questione in catasto corrisponde alle particelle numeri 239-240-241 (derivanti dalla ex particella 5) del foglio 90 del Comune di Foggia, per una superficie complessiva di mq.15.320, con morfologia composita; in particolare, le particelle 239 e 240 si presentano di forma decisamente stretta ed allungata.

Il suolo è sito nell'ambito del settore urbano al margine sud-ovest della città, con ubicazione parallela alla Via P. Telesforo, ed è di massima compreso tra la sede della Provincia, la Via S. Pellico (o Via Camporeale), la Via T. Serra e, lungo il lato sud, il Piano Straordinario degli interventi ex art.18 Legge Gozzini.

Il suolo stesso all'attualità appare inedito e incolto e privo di delimitazioni.

Peraltro, la Relazione settembre 2011 del Dirigente del Servizio Urbanistica del Comune di Foggia segnala che il suolo in questione è lambito dalla presenza del "Tratturello Foggia-Campolato", sostanzialmente interessante la sede stradale esistente di Via S. Pellico (o Via Camporeale).

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 come segue (si fa riferimento, in particolare, alle specificazioni

rimesse dal Dirigente del Servizio Urbanistica con propria nota prot.121831 del 28/11/2011):

- particella 239: in massima parte, "Zona F - Attrezzature Pubbliche di Interesse Generale - Nuove - Altre Infrastrutture", disciplinata all'art.13, punto "d", delle Norme Tecniche di Attuazione; per restante piccola parte, "Zona SP - Attrezzature Pubbliche di Quartiere - Nuove - Verde Attrezzato - Verde Pubblico", disciplinata all'art.10 punto "c" delle Norme Tecniche di Attuazione;

- particella 240: in massima parte, "Zona SP - Attrezzature Pubbliche di Quartiere - Nuove - Verde Attrezzato - Verde Pubblico", disciplinata all'art.10 punto "c" delle Norme Tecniche di Attuazione; per restante piccola parte, "Zona D3 - Aree per il commercio all'ingrosso ecc.", disciplinata all'art. 15 - punto 3 delle Norme Tecniche di Attuazione;

p articella 241: nella maggiore parte, "Zona SP - Attrezzature Pubbliche di Quartiere - Nuove - Verde Attrezzato - Parco di Quartiere", disciplinata all'art.10 punto "c" delle Norme Tecniche di Attuazione; per restante parte "Viabilità" ed inoltre (per una porzione triangolare di modesta estensione) "Zona D3 - Aree per il commercio all'ingrosso ecc.", disciplinata all'art. 15 - punto 3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

2.03 Per il predetto suolo, con la sentenza n.1357/2009 il TAR Bari Sezione Seconda, ha sancito l'obbligo del Comune di Foggia di provvedere sull'istanza del ricorrente notificata in data 30/10/2008, volta ad ottenere la ritipizzazione dell'area di proprietà, in quanto, riporta il TAR, "...deve osservarsi che la destinazione a servizi di interesse collettivo e a strade di PRG integra vincolo preordinato a futura ablazione ed è quindi soggetto a decadenza per decorso del termine quinquennale, ai sensi dell'art.2 L. n.1187/68."

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.1357/2009, 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, ed inoltre di zone "F" (spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale ex art.4/p.5 del DM n.1444/1968) pari a circa mq.25,54, 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" ed "F" della superficie oggetto del presente provvedimento, pari a circa mq.15.320, 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 proposti 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

3.07 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.

3.08 Occorre peraltro considerare, in punto di fatto, quanto segue:

- la particella catastale 239, di mq.1.614, risulta oggetto di una proposta di intervento da parte del medesimo istante (istanza del 07/01/2009), per la realizzazione di edilizia residenziale sociale in attuazione della LR n.12/2008, il cui procedimento è in corso di perfezionamento presso l'Amm.ne Com.le; alla citata proposta d'intervento, in itinere presso il Comune di Foggia, si ritiene doveroso pertanto rinviare nella fattispecie puntuale, non ravvisandosi ad oggi, nell'ambito del presente procedimento, necessità di assunzione di diverse determinazioni in ordine al suolo stesso;

- la particella catastale 240, di mq.2.943, risulta allo stato di fatto attuale già morfologicamente conformata e caratterizzata quale viabilità e correlato verde di arredo, in quanto dimensionalmente stretta ed allungata, parallela alla sede stradale esistente di Via Tito Serra e frapposta tra zone edificate e in corso di completamento;

- la particella catastale 241, di mq.10.763, è complementare all'area, con analoga destinazione urbanistica di PRG, sulla quale è stata realizzata la sede della Provincia;

- il contesto urbano circostante è peraltro prevalentemente caratterizzato dalla presenza di edilizia residenziale, realizzata in base alle previsioni del vigente PRG ed in base a programmi speciali di intervento.

3.09 Alla predetta situazione di fatto, e nel rispetto della impostazione complessiva del PRG, si ritiene pertanto doveroso attenersi, contemperando -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.

3.10 I criteri tecnico-urbanistici per la tipizzazione del suolo, relativamente alle sole particelle 240 e 241 e limitatamente alla parte delle medesime particelle oggetto della caducazione del vincolo, con espressa esclusione, quindi, della porzione triangolare di modesta estensione tipizzata nel PRG come zona omogenea "D3", sono pertanto come di seguito individuati, allo scopo di ottimizzare la qualità dell'intervento ipotizzato e di armonizzare lo stesso nell'ambito del contesto urbano di riferimento:

- omogeneizzare la tipizzazione urbanistica della complessiva area d'intervento di cui alle particelle 240 e 241 alle circostanti zone residenziali, ed in particolare, attesa la condizione di suolo non edificato dell'area medesima, attribuire alla stessa la destinazione di "Zona residenziale di espansione di tipo C ex DM n.1444/1968"; per quanto attiene alla normativa tecnica di esecuzione si fa riferimento all'art.34.2b delle NTA del PRG, salvo che per la prescrizione del piano urbanistico attuativo e per il correlato indice di fabbricabilità territoriale, fissato in questa sede in mc/mq.1,50; quanto innanzi, in relazione alla specifica estensione e conformazione dell'area di intervento, necessitante di studio urbanistico esecutivo, nonchè in considerazione delle caratteristiche del contesto territoriale circostante e degli indirizzi pianificatori già espressi dal Comune di Foggia in sede di formazione dei programmi speciali (accordi di programma ecc.);

- omogeneizzare la suddetta tipizzazione urbanistica all'area in questione, costituita dalle particelle catastali 240 e 241, al fine di consentire l'organico e completo intervento da parte dei privati;

- prevedere, nell'ambito dell'area di intervento, con realizzazione a carico dei richiedenti e cessione gratuita al Comune di Foggia dell'intera consistenza della particella 240, la sistemazione a viale alberato e parcheggi, lungo la Via Tito Serra;

- computare la consistenza della predetta fascia e delle ulteriori aree a servizi, parcheggi e verde pubblici da prevedersi nell'ambito della particella 241, in relazione 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);
- subordinare l'attuazione dell'intervento mediante la formazione di un piano urbanistico esecutivo convenzionato, che fissi in capo dei richiedenti gli obblighi innanzi puntualizzati e che interessi l'intero suolo corrispondente in catasto alle particelle numeri 240 e 241 del foglio 90, evitando in particolare 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 di "Zona residenziale di espansione di tipo C ex DM n.1444/1968"; per quanto attiene alla normativa tecnica di esecuzione si fa riferimento all'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 territoriale: massimo mc/mq.1,50, relativo alle sole particelle 240 e 241 e limitatamente alla parte delle medesime particelle oggetto della caducazione del vincolo, con espressa esclusione, quindi, della porzione triangolare di modesta estensione tipizzata nel PRG come zona omogenea "D3".

Aree per gli standard al servizio della residenza, di cui al D.M. n.1444/1968 (art.3): si prescrive la previsione, nell'ambito dell'area di intervento, con realizzazione a carico dei richiedenti e cessione gratuita al Comune di Foggia dell'intera consistenza della particella 240, la sistemazione a viale alberato e parcheggi, lungo la Via Tito Serra; la consistenza della predetta fascia e delle ulteriori aree a servizi, parcheggi e verde pubblici da prevedersi nell'ambito della particella 241, va computata in relazione 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: piano urbanistico esecutivo convenzionato, che fissi in capo dei richiedenti gli obblighi innanzi puntualizzati e che inoltre interessi l'intero suolo corrispondente in catasto alle particelle numeri 240 e 241 del foglio 90, evitando in particolare la formazione di aree relitto di risulta."

3.12 Per quanto attiene alla particella catastale 239, di mq.1.614, si rileva che la stessa risulta oggetto di una proposta di intervento da parte del medesimo istante (istanza del 07/01/2009), per la realizzazione di edilizia residenziale sociale in attuazione della LR n.12/2008, il cui procedimento è in corso di perfezionamento presso l'Amm.ne Com.le; alla citata proposta d'intervento, in itinere presso il Comune di Foggia, si ritiene doveroso pertanto rinviare nella fattispecie puntuale, non ravvisandosi ad oggi, nell'ambito del presente procedimento, necessità di assunzione di diverse determinazioni in ordine al suolo.

3.13 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.145/2011, tenuto conto della ridotta consistenza dell'area interessata (circa mq.10.763, relativa alle particelle 240 e 241) e del nuovo carico insediativo residenziale teorico (contenuto nel limite massimo di 161 abitanti), di fatto irrilevanti quanto all'incidenza sul dimensionamento della pianificazione urbanistica generale comunale. Per quanto attiene inoltre alla normativa tecnica di esecuzione, la DCA n.145/2011 fa riferimento all'art.34.2b delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, con le ulteriori prescrizioni speciali integrative e modificative (in precedenza riportate) e fermo restando la normativa tecnica e regolamentare complessivamente vigente nel Comune di Foggia.

Ciò posto, si ritiene inoltre che, in fase di pianificazione attuativa, si persegua il coordinamento, a livello volumetrico e tipologico, tra gli edifici da realizzarsi e l'attuale configurazione urbanistico-edilizia dell'ambito urbano interessato; quanto innanzi, con particolare e specifico riferimento all'asse stradale costituito dalla Via Tito Serra (e suo prolungamento fino alla Via Silvio Pellico), sul quale prevalentemente prospettano edifici residenziali a tre piani (lato Nord) ed a due piani (lato Sud); pertanto, si prescrive l'altezza massima di ml.10,00, pari a tre piani fuori terra.

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 nota prot.8220 del 03/07/12 dell'Autorità di Bacino della Puglia;
- nota prot.41336 del 01/08/12 dell'ARPA Puglia- Dipartimento Provinciale di Foggia;
- nota prot.1398 del 30/01/13 della Soprintendenza Archeologica della Puglia;
- alla determinazione dirigenziale n.14 del 25/01/13 del Servizio Ecologia-Ufficio VIA/VAS della Regione Puglia, di esclusione, sulla scorta -tra l'altro- della sopra citata corrispondenza, della variante urbanistica in oggetto dalla procedura di VAS ex DLgs n.152/2006, con prescrizioni;
- al parere favorevole prot.31116 del 04/07/13 del Servizio regionale LLPP, rilasciato ai sensi dell'art.89 del DPR n.380/2001 per il vincolo sismico;
- alla nota prot.10000 del 12/11/13, con suggerimenti, del Servizio regionale Assetto del Territorio Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica, in ordine agli aspetti paesaggistici.

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.145 del 06/12/11, in ordine al suolo nel Comune di Foggia della "Immobiliare Manfredini Srl", corrispondente in catasto alle particelle numeri 240 -di mq.2.943- e 241 -di mq.10.763- del foglio 90, attribuendo al suolo medesimo la seguente destinazione urbanistica: "Zona residenziale di espansione di tipo C ex DM n.1444/1968; quanto innanzi, con le precisazioni e prescrizioni in precedenza riportate e che qui si intendono, per economia espositiva, integralmente riproposte e condivise, ivi compresa l'altezza massima di ml.10,00, pari a tre piani fuori terra. ""

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 delibera del commissario ad acta n.145 del 06/12/11, in ordine al suolo nel Comune di Foggia della "Immobiliare Manfredini Srl", corrispondente in catasto alle particelle numeri 240 -di mq.2.943- e 241 -di mq.10.763- del foglio 90, attribuendo al suolo medesimo la seguente destinazione urbanistica: "Zona residenziale di espansione di tipo C ex DM n.1444/1968; quanto innanzi, con le precisazioni e prescrizioni in precedenza riportate e che qui si intendono, per economia espositiva, integralmente riproposte e condivise, ivi compresa l'altezza massima di ml.10,00, pari a tre piani fuori terra.

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

---