



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 163 del 25/11/2014

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 27 ottobre 2014, n. 2215

COMUNE DI FOGGIA - Esecuzione sentenza TAR Bari n.1133/2011. Attribuzione destinazione urbanistica suolo ditta Lu.Me. Srl (foglio 92/B, p.lle 24, 118 e 143). - Approvazione con prescrizione e modifiche.

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 in data 05/06/12 sono state assunte, in merito a suoli di proprietà della ditta “Lu.Me. Srl”, le seguenti testuali determinazioni:

“(...) Tutto ciò premesso, considerato e ritenuto:

il sottoscritto Commissario ad Acta

RITIPIZZA

l'area catastalmente individuata al foglio di mappa del Comune di Foggia 92/B particelle n. 24, 118 e 143, e: DELIBERA

di attribuire all'area catastalmente individuata al foglio di mappa del Comune di Foggia 92/B particelle n. 24, 118 e 143, la seguente destinazione urbanistica:

zona B.2.2 “Edilizia Residenziale indipendente dai comuni degli isolati, nuova” di cui all'art. 34.2b delle N.T.A. del vigente PRG con le seguenti ulteriori prescrizioni speciali integrative e modificative:

Indice di fabbricabilità: 7 mc./mq;

Altezza massima: 27,00 fatto salvo il rispetto delle norme antisismiche;

Distanze minime dai cumini: 5,00 mt. o sul comune in aderenza con altri fabbricati previo assenso dei proprietari confinanti; Distanze minime dalle strade: 5,00 mt.;

Distanze minime tra fabbricati: 0,00 o pari all'altezza del fabbricato più alto; Rapporto di copertura: 70%.

Si prescrive la cessione gratuita a titolo di perequazione e standard in favore del Comune di Foggia delle p.lle n. 976, 138 e 143 e di parte delle aree ritipizzate sino a raggiungere la superficie complessiva di mq. 1.554,00, con facoltà da parte della Ditta proprietaria di monetizzarla in toto o in parte. (...)”.

Quanto innanzi è stato determinato dal commissario ad acta in esecuzione della sentenza n.1133/2011 del TAR Bari Sezione Terza, che accogliendo il ricorso n. 827/2011 proposto da “Lu.Me. Srl” contro il Comune di Foggia, per l'accertamento dell'illegittimità del silenzio-rifiuto su istanza di ritipizzazione, ha ordinato al Comune stesso di provvedere, nominando nel contempo il commissario ad acta in caso di inottemperanza comunale.

Alla delibera commissariale in argomento è allegato un elaborato tecnico con ortofoto, stralcio di PRG e stralcio catastale.

La relativa documentazione, pervenuta con nota del 25/06/13 a firma del medesimo commissario ad acta, consiste in:

1. DCA del 05/06/12, comprendente l'elaborato tecnico;
2. atti di pubblicazione, senza osservazioni;
3. parere prot. 1396 del 11/01/13 dell'Ufficio Sismico e Geologico regionale, favorevole, reso ai sensi dell'art. 89 del DPR n. 380/2001;
4. DD n. 98 del 10/04/13 dell'Ufficio VIA/VAS regionale, di esclusione dalla procedura VAS, con prescrizioni.

Ciò premesso, si riportano - testualmente - i rilievi e le considerazioni e motivazioni poste a base delle determinazioni commissariali come innanzi assunte:

“PREMESSO CHE (...)

Con nota del 4.1 1.2011 lo scrivente ha chiesto chiarimenti al Tribunale Amministrativo Regionale di Bari il quale con ordinanza collegiale n.308/2012 depositata il 9.2.2012 statuiva che:

- a) il Commissario può avvalersi dei poteri di concertazione alcune di addivenire ad una soluzione condivisa anche attraverso l'istituto della perequazione compensativa;
- b) la dotazione di standard eccedenti i limiti di cui al d.m. 1444/68 non costituisce di regola un presupposto per ovviare alla cessione di aree, occorrendo una valutazione globale sullo stato di urbanizzazione esistente e sul suo possibile adeguamento;
- c) il provvedimento di ritipizzazione va sottoposto a VAS ove ne sussistono i presupposti;

Con nota del 27.2.2012 la Lu.Me. srl ha dichiarato di essere disponibile a cedere a titolo di perequazione compensativa le aree riportate in Catasto al foglio 92 p.lle 976, 138 e 143 per la superficie complessiva di 735 mq. desumibile dalle visure catastali.

CONSIDERATO che:

- 1) sono decorsi all'attualità cinque anni dall'approvazione del P.R.G. con delibera regionale n. 1005 del 20/7/2001 e che pertanto risultano decaduti i relativi vincoli preordinati all'esproprio che gravavano sulle aree oggetto di ricorso;
- 2) l'U.T.C. del Comune di Foggia ha rilasciato copia conforme all'originale delle relazioni prodotte dalla Lu.Me. srl e di cui si è riferito al punto 6 terzo capoverso;
- 3) le relazioni a norma del Dirigente del Servizio Urbanistica del Comune di Foggia contengono elementi utili ai fini della ritipizzazione delle particelle oggetto del presente provvedimento in quanto la prima dell'8.6.2010 ha ad oggetto il monitoraggio quantitativo delle aree a standards ex DM n. 1444/68 mentre le successive del 29.9.2010 e del 24.5.2011 hanno ad oggetto le particelle confinanti che, non solo avevano il medesimo vincolo espropriativo di P.R.G., ma costituiscono, unitamente a quelle oggetto del presente provvedimento, un'unica area circoscritta su tutti i lati da strade pubbliche;
- 4) dalla relazione dell'8.6.2010 del Dirigente del Servizio Urbanistico del Comune di Foggia risulta che il Comune ha una dotazione di standard pari a 18,50 mq/abitanti; avendo destinato a standard 76.021,00 mq in eccesso rispetto a quanto richiesto (18 mq/ab.), questi sono più che sufficienti ad assorbire il maggior carico urbanistico derivante dal presente provvedimento di ritipizzazione; in particolare, il presente atto richiede 3.107,16 mq. di aree a standard rispetto ai 76.021 mq. disponibili (si chiarisce che la superficie da ritipizzare è pari mq. 2.466 che moltiplicata per l'indice di 7 mc/mq fornisce una cubatura di mc. 17.262. In ragione di quanto stabilito dal D.M. 1444/1968 ove viene fissato in mc. 100 la dotazione volumetrica per abitante ne consegue un numero di abitanti insediabili pari a 172,62 abitanti; applicando la dotazione di 18 mq/abitante torna una superficie a standard di mq. 3.107,62);
- 5) dalla relazione del 29.9.2010 dell'U.T.C. risulta che l'area si inserisce in un contesto consolidato servito da viabilità che, per ampiezza e volume di traffico, è tranquillamente in grado di reggere un eventuale intervento insediativo; inoltre, la zona è adeguatamente servita da opere di urbanizzazione (aree per l'istruzione, aree per attrezzature di interesse comune ed aree per spazi pubblici) così da potersi ritenere non necessaria la cessione di ulteriori aree ex d.m. 1444/ 1968;

6) dalla relazione integrativa dell'U.T.C. prot. n. 55631 del 24.5.2011 risulta che: a) l'indice medio della zona ove è ubicata l'area è pari a 7,09 mc/mq; b) in merito alla possibilità di sistemazione a verde pubblico lungo l'asse di via Benedetto Croce, una reiterazione del vincolo espropriativo non è praticabile in quanto la situazione finanziaria dell'Ente non consente alcun esborso; c) l'unica soluzione possibile è la perequazione compensativa.

RITENUTO

- di condividere quanto riportato nelle relazioni dell'U.T.C. di cui sopra;
- di prevedere comunque la cessione in favore del Comune di aree per mq. 1.554,00 (1/2 di 3.107,16 trovandosi in zona B ex art. 4 comma 2 d.m. 1444/68) a titolo di perequazione e aree a standard;
- di non dover sottoporre il presente provvedimento a VAS tenuto conto che l'allegato IV al D.Lgs. n.152/2006 lo prescrive per le aree urbane all'interno di aree urbane superiori a 10 ettari; pur tuttavia si ravvisa l'opportunità di demandare al Segretario Generale del Comune di Foggia, con oneri a carico dei proprietari dei suoli, l'invio degli atti alla Regione Puglia Servizio Ecologia al fine di far verificare la sottoponibilità a VAS ove quest'ultimo ne ravvisi comunque la necessità."

Trattasi, in particolare, di un suolo ubicato ad angolo tra la Via Benedetto Croce e la Via Maria De Prospero, in un contesto cittadino quasi del tutto edificato ed urbanizzato; detto suolo è destinato nel vigente PRG del Comune di Foggia a "Zona SP Verde Pubblico" (come l'intera maglia di riferimento) e viabilità pubblica.

Ciò riportato in ordine ai contenuti del provvedimento commissariale in oggetto, va riferito che, per quanto riguarda le contermini particelle catastali numeri 1695, 1696, 1697 e 1488 del foglio 92/B, di proprietà della ditta "FISIOS Srl", a seguito di sentenza TAR n.1326/2009 e di delibera n.141 del 25/11/11 del commissario ad acta (in persona diversa rispetto al presente procedimento), con DGR n.664 del 08/04/14 è stata attribuita la destinazione urbanistica della "Zona B2.2 - edilizia residenziale indipendente dai confini degli isolati, nuova", con la disciplina dell'art.34.2b delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG del Comune di Foggia e con ulteriori prescrizioni speciali integrative e modificative (fermo restando la normativa tecnica e regolamentare complessivamente vigente nel Comune di Foggia).

Le suddette determinazioni assunte con la DGR n.664/2014 fanno riferimento in particolare, per quanto attiene alla verifica degli standards, al "Monitoraggio quantitativo delle aree 'F' e 'SP' di cui al DM 1444/68 Marzo 2013", elaborato dal Comune di Foggia nell'ambito delle attività complessive di pianificazione e propedeutiche alla predisposizione del PUG; detto "Monitoraggio" risulta approvato con DGC n.41 del 03/05/13 (precisamente di "presa d'atto") e trasmesso all'Assessorato referente con nota comunale prot.102134 del 25/11/13.

Il conseguente bilancio quantitativo finale delle aree 'F' e 'SP' viene riportato nel "Monitoraggio" 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", la DGR n.664/2014 rileva 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.  $(3.152.445,66 + 30.872,97) / ab. 147.036 = mq/ab. 21,65$

Pertanto, si conclude nella DGR n.664/2014, risultano 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”).

Con riferimento inoltre al fabbisogno di edilizia residenziale, le analisi condotte nell’ambito dell’attività pianificatoria del Comune di Foggia, così come richiamate nella DCA n.141/2011 e nella DGR n.664/2014 innanzi citate, conducono infine alle seguenti stime all’anno 2021 (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)

PRUSST “San Michele - Daunia 2000”; marzo 2009 (approvati con specifici provvedimenti di GR)

- 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

Le sopra riportate ipotesi e conclusioni, derivanti dalle analisi e dalle valutazioni operate rispettivamente 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, in ordine alle aree a servizi, ed inoltre nel DPP del dicembre 2005 e nel PRUSST “San Michele - Daunia 2000” del marzo 2009, in ordine al fabbisogno abitativo, possono evidentemente ritenersi utili anche nell’ambito del presente procedimento commissariale, ai fini della motivazione -in linea di massima- della riclassificazione urbanistica proposta; va peraltro rilevato che la modesta estensione del suolo interessato (mq.2.466, corrispondente alle particelle catastali nn.24, 118 e 143), risulta di fatto ininfluenza nell’ambito delle analisi ed ipotesi innanzi indicate.

Nel contempo, è necessario debitamente considerare e puntualizzare quanto di seguito si riporta:

A) Con riguardo al suolo oggetto della riclassificazione, lo stesso è riferito specificatamente, giusta sentenza TAR n.1133/2011 e delibera del commissario ad acta del 05/06/12, alle particelle catastali n.24, n.118 e n.143 del foglio 92/B, della superficie complessiva di mq.2.466, di proprietà della ditta “Lu.Me. Srl”.

Peraltro, lo stato di fatto fisico-giuridico dei luoghi evidenzia che parte del citato suolo risulta interessato da sedimi di viabilità pubblica esistenti e/o di previsione del PRG, lungo la Via Benedetto Croce e la Via

Maria De Prospero, che pertanto vanno riconfermate nell'attuale suddetta destinazione di viabilità pubblica.

Parimenti improponibile risulta il coinvolgimento, nell'ambito del presente procedimento, di ulteriori suoli che non sono oggetto della sentenza TAR n.1133/2011 di cui trattasi e che peraltro, da visura catastale risultano di diversa proprietà (particelle catastali n.138 e n.976, in ditta "FISIOS S.r.l."), e comunque anch'esse interessate da sedime di viabilità pubblica (particella n.138) e/o pertinenza di edifici esistenti (particella n.976).

Per quanto sopra, la nuova destinazione di "Zona B2.2 - edilizia residenziale indipendente dai confini degli isolati, nuova", va riferita alla superficie delle particelle catastali n.24, n.118 e n.143 del foglio 92/B, limitatamente alla parte già precedentemente tipizzata come "Zona SP Verde Pubblico" e con esclusione dei citati sedimi stradali esistenti e/o previsti dal PRG.

B) Con riguardo agli indici e parametri tecnici d'intervento, occorre riferirsi, per omogeneità e razionalità del disegno urbanistico complessivo, alle determinazioni assunte con la DGR n.664/2014, stante le considerazioni e motivazioni tecnico-urbanistiche specificate nel medesimo provvedimento regionale e da intendersi, per economia espositiva, qui ripetute.

In particolare, per il suolo in questione, corrispondente alle particelle catastali n.24, n.118 e n.143 del foglio 92/B, al netto dei sedimi stradali esistenti e/o previsti dal PRG, occorre fare riferimento alla disciplina dell'art.34.2b delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG del Comune di Foggia, con le seguenti ulteriori prescrizioni speciali integrative e modificative, riguardanti anche la diminuzione dell'indice di fabbricabilità fondiaria e dell'altezza massima, rispetto a quanto proposto nella deliberazione commissariale, ai sensi degli artt. 7 e 8 del DM n.1444/1968 ed in coerenza con il contesto edificato circostante, 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, 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 di proprietà compreso tra la Via B. Croce e la Via M. De Prospero, evitando la formazione di aree relitto di risulta."

C) E' necessario il recepimento, negli atti, dei pareri e prescrizioni espressi dall'Ufficio VIA/VAS regionale, giusta DD n.98 del 10/04/13, e dall'Ufficio Sismico e Geologico regionale, giusta nota prot.1396 del 11/01/13.

Conclusivamente, tenuto conto della ridotta consistenza dell'area interessata (mq.2.466 catastali, da cui vanno sottratti i sedimi stradali esistenti e/o previsti dal PRG) e del conseguente nuovo carico insediativo residenziale (da realizzare in base all'i.f.f. di 6,00 mc/mq.), di fatto irrilevanti quanto all'incidenza sul dimensionamento della pianificazione urbanistica generale comunale, si ritiene condivisibile la proposta di riclassificazione in argomento, adottata con la delibera di commissario ad acta in data 05/06/12, con le precisazioni e con prescrizioni in precedenza formulate ai punti A-B-C.

Per quanto riguarda inoltre gli aspetti paesaggistici, dagli atti pervenuti non emerge l'interessamento di

aree soggette a tutela ai sensi del PUTT/P e/o del PPTR recentemente adottato.

Tutto ciò premesso, si propone alla Giunta l'approvazione, ai sensi dell'art.16 -decimo comma- della LR 31/05/80 n.56, delle determinazioni assunte con delibera del commissario ad acta in data 05/06/12, in ordine al suolo nel Comune di Foggia in ditta "Lu.Me. Srl", corrispondente in catasto alle particelle catastali n.24, n.118 e n.143 del foglio 92/B, con attribuzione al suolo medesimo, limitatamente alla parte già precedentemente tipizzata come "Zona SP Verde Pubblico" e con esclusione dei sedimi stradali esistenti e/o previsti dal PRG, della disciplina urbanistica quale "Zona B2.2 - edilizia residenziale indipendente dai confini degli isolati, nuova", con le precisazioni e con le prescrizioni in precedenza formulate ai punti A-B-C.

Quanto innanzi da sottoporre all'iter delle controdeduzioni comunali ai sensi dell'art.16 -undicesimo comma- della LR n.56/1980, con predisposizione inoltre di elaborati tecnici adeguati alle suddette precisazioni e prescrizioni. ""

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 - decimo comma - 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 in data 05/06/12, in ordine al suolo nel Comune di Foggia in ditta "Lu.Me. Srl", corrispondente in catasto alle particelle catastali n.24, n.118 e n.143 del foglio 92/B, con attribuzione al suolo medesimo, limitatamente alla parte già precedentemente tipizzata come "Zona SP Verde Pubblico" e con esclusione dei sedimi stradali esistenti e/o previsti dal PRG, della disciplina urbanistica quale "Zona B2.2 - edilizia residenziale indipendente dai confini degli isolati, nuova", con le precisazioni e con le prescrizioni in precedenza formulate ai punti A-B-C e che qui si intendono, per economia espositiva, integralmente riproposte e condivise.

DI SOTTOPORRE le presenti determinazioni all'iter delle controdeduzioni comunali ai sensi dell'art.16 - undicesimo comma- della LR n.56/1980, con predisposizione inoltre di elaborati tecnici adeguati alle suddette precisazioni e prescrizioni.

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

---