



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 24 del 17/02/2015

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 8 gennaio 2015, n. 9

Comune di SANNICANDRO DI BARI (BA). Delibera di C.C. n. 9 del 13-05-2011 avente ad oggetto "Variante di adeguamento del P.R.G. alle sentenze TAR/Puglia". Approvazione con prescrizioni.

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

Il Comune di Sannicandro di Bari, dotato di P.R.G. approvato in via definitiva con DEL. di G.R. n. 158 del 19/04/2005, con Del. di C.C. n. 9 del 13/05/20011 ha adottato una variante al P.R.G. denominata "Variante tematica di adeguamento del Piano Regolatore alle sentenze TAR"

La documentazione inviata con nota prot. n. 12803 del 03/11/2011, acquisita dal Servizio Urbanistica regionale con prot. n. 13290 del 14/11/2011, consiste in:

1. VST-Rg Relazione Generale
2. VST-E1 Progetto generale del PRGC. Dettaglio Centro Urbano -Parte Nord - Nuova zonizzazione con indicazioni delle sentenze recepite. scala 1:2000
3. VST-E2 Progetto generale del PRGC. Dettaglio Centro Urbano -Parte Sud - Nuova zonizzazione con indicazioni delle sentenze recepite. scala 1:2000
4. VST-E3 Progetto generale del PRGC. Schede di raffronto tra le differenti versioni del PRGC attraverso i diversi stadi di adozione ed approvazione;

La deliberazione di cui trattasi risulta essere stata oggetto di deposito e pubblicazione esperita secondo le disposizioni di cui all'art. 16 della L.R. n. 56/80 e per la stessa sono state presentate 2 (due) osservazioni.

Successivamente, il Comune di Sannicandro di Bari con nota prot. n. 9726 del 18/09/2014, a riscontro parziale della richiesta regionale di documentazione integrativa, giusta nota del Servizio Urbanistica prot. n. 656 del 26/01/2012, ha inviato la seguente documentazione:

1. Tav. 01 - Perimetrazione delle varianti adottate riferite al PRG vigente. scala 1:5000;
2. Tav. 02 - Variante di adeguamento alle sentenze TAR. scala 1:5000;
3. Tav. 03 - Album stralci planimetrici di ciascuna variante riferite al PRG vigente nonché alla variante adottata. scala 1:1000;
4. Copia delle sentenze TAR;
5. Copia delle osservazioni;
6. Copia della Del. di GM. n. 105 del 17/09/2014

In particolare con Deliberazione n. 105/2014 la GM prende atto:

- degli elaborati ed atti sopraelencati;
- fa propria la relazione della sezione Assetto del Territorio Comunale prot. N. 9703 del 17.09.2014 qui

di seguito testualmente riportata:

“La predisposizione degli elaborati integrativi di cui alla nota prot. 00656 del 26.01.2012 del servizio urbanistico regionale ha consentito di effettuare le verifiche di cui all’art. 2 lettera b) del DM 1444/68, con riferimento in particolare alle aree che la variante adottata ritipizza come zone B2.

Gli ambiti interessati dalla variante e per i quali si rende necessaria la verifica dei requisiti di cui all’art. 2 lettera b) del DM 1444/68 risultano i seguenti:

Sc/Sf (%) Densità Territoriale
mc/mq

T01 30,00 1,86

T03 22,40 1,34

T04 34,00 3,30

T06 57,00 4,50

T07 38,00 2,38

T08 28,00 2,00

T10 33,00 2,37

T11 39,00 2,60

T12 31,00 2,10

T15 25,00 1,42

Mentre per gli ambiti T01, T04, T06, T07, T08, T10, T11 e T12 i parametri di cui alla lettera b) dell’articolo 2 del DM 1444/68 risultano entrambi verificati, per gli ambiti T03 e T15 risulta dimostrato il rapporto tra superficie fondiaria e superficie coperta, maggiore di un ottavo, mentre la densità territoriale risulta inferiore al valore stabilito pari a 1,5 mc/mq.

Orbene con riferimento a questo aspetto si ritiene di dover specificare le condizioni del contesto urbano degli ambiti in parola, tutti caratterizzati da una estrema frammentazione della componente edificata, desumibile dalla cartografia di base, unita alla presenza di tracciati viari e delle urbanizzazioni primarie. Tale condizione rende estremamente difficoltoso il ricorso alla pianificazione attuativa per la presenza di lotti edificati, che ne verrebbero esclusi, comportando oneri gravosi per i proprietari delle aree libere da edificazione, quali gli alti costi per la progettazione e realizzazione delle urbanizzazioni con l’ulteriore aggravante che la trasformazione di queste aree anziché essere prediletta, verrebbe rallentata dall’esistenza di questi fattori inerziali a vantaggio delle aree non edificate in zona di espansione, ad oggi in larga parte ancora coltivate, lasciando queste aree urbane incompiute e dunque a rischio di forte marginalizzazione. Tale condizione se da un lato dunque delinea una severa disparità di trattamento tra proprietari di aree contigue, dall’altro una siffatta conformazione e dimensione delle aree ricadenti negli ambiti suddetti, in caso di assoggettamento al regime del piano esecutivo, determinerebbe da un lato la

realizzazione dei piani esecutivi a macchia di leopardo, dovendo scansare i lotti già edificati, senza nessuna garanzia di unitarietà e organicità per la progettazione, oltre che la cessione di aree a standard di ridotte dimensioni, inefficaci sotto il profilo dell'innalzamento della qualità ambientale e difficilmente utilizzabili per la collettività, soprattutto se infelicemente collocate. Un siffatto quadro risulta peraltro aggravato dal notevole lasso di tempo intercorso dall'emanazione delle sentenze, che ha contribuito a generare delle aspettative da parte dei ricorrenti, oltre che dai proprietari delle aree individuate come B2 dalla variante adottata, esponendo i provvedimenti definitivi ad ulteriore contenzioso.

Al fine di superare le precedenti evidenze si propone, in linea peraltro con la Deliberazione n. 32 del 04.09.2009 con la quale il Consiglio Comunale ha fissato gli obiettivi e i criteri di impostazione della variante al PRG di adeguamento alle sentenze TAR, di confermare per gli ambiti T03 e T15 l'assoggettamento alla disciplina di cui all'art. 32.ter delle NTA così come integrato in sede di adozione della variante, che prevede per tali aree il rilascio diretto del titolo abilitativo alle seguenti condizioni, istituendo di fatto il Permesso di Costruire Convenzionato, introdotto tra l'altro dal recente decreto legge 133 del 12.09.2014 con il nuovo articolo 28-bis che integra il DPR 380/01:

4. Il rilascio diretto del titolo abilitativo potrà avvenire esclusivamente per i lotti direttamente serviti da viabilità e da urbanizzazioni primarie, mentre per i lotti per i quali non si verificano tali condizioni, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla redazione ed approvazione di un Piano di Assetto e di Sviluppo delle Urbanizzazioni Primarie, che dovrà essere portato all'attenzione del Consiglio Comunale preventivamente alla sua applicazione; l'ufficio tecnico si riserva l'insindacabile facoltà di obbligare alla redazione di tale piano anche nel caso in cui gli interventi diretti possano essere di intralcio allo sviluppo ordinato dell'intera maglia.

5. Il Piano di Assetto e di Sviluppo delle Urbanizzazioni Primarie di cui sopra potrà essere di iniziativa pubblica o privata: in quest'ultimo caso dovrà essere operata una ricognizione accurata da parte dell'ufficio comunale competente che dovrà rilasciare il proprio parere vincolante propedeutico all'approvazione in Consiglio Comunale. Il piano avrà come unità di minimo intervento la maglia di zona B2, così come definita nei grafici di PRG, e dovrà comprendere tutte le viabilità e le urbanizzazioni primarie che la circondano, oltre a verificare ed assicurare che i sottoservizi siano già collegati o possano essere collegati a quelli esistenti.

6. La materiale realizzazione delle urbanizzazioni eventualmente mancanti o l'adeguamento di quelle esistenti sarà a carico del Comune, ovvero potranno essere realizzate dai privati a scemputo del contributo di costruzione, secondo le procedure previste dalle norme vigenti e dal Codice dei Contratti Pubblici.

7. In ogni caso il rilascio o la formazione del titolo abilitativo edilizio, o quantomeno la realizzazione materiale del relativo intervento, dovranno essere successivi alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie mancanti necessarie all'allaccio ed al funzionamento dell'organismo edilizio richiesto o autorizzato.

8. In sede di formazione del Piano di Assetto e di Sviluppo delle Urbanizzazioni Primarie, potranno meglio precisarsi le suddivisioni dei lotti edificabili, lo studio esecutivo della viabilità, la localizzazione dei sottoservizi e, nel complesso, l'insieme del disegno urbano, tenendo conto dell'effettivo stato dei luoghi.»

La procedura così prevista consentirebbe pertanto la possibilità di intervenire nelle suddette aree attraverso operazioni di completamento, garantendo al contempo la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in maniera coordinata e integrata ai tessuti esistenti, perseguendo altresì la qualità delle trasformazioni urbane in modo più equo.

La conferma per gli ambiti T03 e T15 inoltre risulta compatibile con le verifiche del carico urbanistico e degli standard effettuato in sede di adozione della variante al PRG (cfr. capitolo 4 della Relazione Generale).”

Ancora successivamente, il Comune di Sannicandro di Bari, con nota prot. n. 11075 del 22/10/2014, ha

inviato la seguente ulteriore documentazione

1. Tav. 02 - Variante di adeguamento alle sentenze TAR con sovrapposizione del PAI vigente. scala 1:5000;
2. Relazione sulle interferenze delle varianti con le aree perimetrate dal P.A.I.
3. File in formato.shp della Tav.02;
4. File in formato.shp del P.A.I. vigente.

Direttamente dagli Enti e/o Uffici coinvolti sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- Parere motivato ex L.R. n. 44/2013, giusta Det. Dirig. n. 322 del 21/10/2014 dell'Ufficio VAS regionale;
- Parere favorevole ex P.A.I., giusta nota prot. n. 12816 del 15/10/2014 della A.d.B./Puglia, acquisita in data 22/10/2014 al prot. n. 7866;

Contenuti della proposta di variante

La variante adottata consiste nella ottemperanza a variegate sentenze del TAR/Puglia emesse tra il 30/07/2008 e il 03/09/2008 e comporta la modifica di destinazione d'uso e/o zonizzazione di diverse superfici direttamente interessate nonché ulteriori superfici ricadenti nei rispettivi ambiti urbanistici coinvolti, così come nel quadro riepilogativo in appresso sinteticamente riportato:

Entrando nel merito degli atti comunali, come si evince dalla Relazione generale, allegata alla deliberazione consiliare n. 9 del 13 maggio 2011, la Variante al Piano Regolatore Generale Comunale di Sannicandro di Bari nasce dall'esigenza di adeguare il PRGC alle Sentenze che il Tar Puglia, Bari, ha emanato a partire da agosto del

2008, decidendo così sulla quasi totalità dei ricorsi che sono stati presentati avverso l'approvazione definitiva del PRG avvenuta con deliberazione n. 1798 del 06.12.2005 della Giunta Regionale.

Giova ricordare preliminarmente, per una più agevole comprensione della vicenda, l'iter di formazione del PRG:

- Delibera di Commissario ad Acta n. 1 del 13.07.2001: adozione della variante al P.R.G. adeguato alla L.R. 56/1980;
- Delibera di Commissario ad Acta n. 1 del 07.02.2002: esame delle 75 osservazioni pervenute, previo parere istruttorio dei progettisti;
- Deliberazione n. 2117 del 29.12.2004 della Giunta regionale: approvazione del PRG con le prescrizioni e condizioni contenute nella relazione-parere del C.U.R. del 09.09.2004 e richiesta alla Amministrazione Comunale di Sannicandro Di Bari di apposito provvedimento di adeguamento e/o controdeduzioni alle modifiche introdotte d'ufficio ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/80;
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 19.04.2005: il Comune di Sannicandro di Bari provvede a determinarsi in merito alle prescrizioni e modifiche contenute nella relazione-parere parte integrante della Delibera di G.R. n. 2117 del 29.12.2004. In particolare nella citata Relazione Generale della presente variante, si evidenzia che l'Amministrazione Comunale ha fornito alla Regione tutte le schede sulle sottozone B2, in ottemperanza alle verifiche richieste dalla Regione stessa, ribadendo altresì che i redattori del Piano avevano sostanzialmente individuato delle maglie di calcolo più allargate che consentivano di comprendere le sottozone di completamento B2- oggetto di rilievi regionali- a basso indice di fabbricabilità riassorbendole nel tessuto edificato immediatamente limitrofo più densamente edificato.
- Deliberazione di Giunta Regionale n. 1798 del 06.12.2005: approvazione definitiva del nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Sannicandro di Bari, con conferma come sottozone B2 esclusivamente di quelle che, dalle verifiche operate, risultarono aver rispettato entrambi i parametri di cui all'art. 2 del D.M. 1444/1968 e stralciando le altre sottozone, confermando per esse la tipizzazione

come zone di espansione residenziale C3.

Ciò premesso le sentenze in questione sono così suddivise nella Relazione Generale:

- sentenze delle sottozone "C3 ex B2"
- sentenze riguardanti la viabilità
- sentenze riguardanti le urbanizzazioni secondarie

Nello specifico qui di seguito si sintetizzano le sentenze in questione (testualmente):

a) Sentenze delle sottozone "C3 ex B2"

"La motivazione principale per la redazione della presente variante tematica scaturisce dalla decisione da parte della Regione Puglia, operata con la Delibera di Giunta Regionale n. 1798 del 06.12.2005, di ritipizzare come sottozone B2 esclusivamente quelle che, dalle verifiche affidate al Comune, risultarono aver rispettato entrambi i parametri di cui all'art. 2 del D.M. 1444/1968 e stralciando le altre sottozone. Questa scelta ha determinato l'attivazione del maggior numero dei ricorsi amministrativi contro il nuovo PRGC e l'emanazione delle relative sentenze, tutte accolte con provvedimenti quasi identici:

- Sentenza N. 01894/2008 REG.SEN. sul ricorso numero di registro generale 474 del 2006, proposto da D'Ambrosio Faustina e D'Ambrosio Lucia;
- Sentenza N. 01920/2008 REG.SEN. sul ricorso numero di registro generale 981 del 2006, proposto da Novielli Francesco Saverio;
- Sentenza N. 01921/2008 REG.SEN. sul ricorso numero di registro generale 984 del 2006, proposto da Fiorese Sabino;
- Sentenza N. 01922/2008 REG.SEN. sul ricorso numero di registro generale 988 del 2006, proposto da Pistilli Maria Nicola;
- Sentenza N. 01924/2008 REG.SEN. sul ricorso numero di registro generale 895 del 2006, proposto da Riccardi Giovanni Antonio e Modugno Marcella;
- Sentenza N. 01925/2008 REG.SEN. sul ricorso numero di registro generale 924 del 2006, proposto da Adamo Giovanni e Salatino Lucia;
- Sentenza N. 01923/2008 REG.SEN. sul ricorso numero di registro generale 765 del 2006, proposto da Losurdo Saverio, Tassielli Giacoma e Chimienti Vincenzo;
- Sentenza N. 02025/2008 REG.SEN. sul ricorso numero di registro generale 1072 del 2006, proposto da Giannone Michele e Giannone Giuseppe.

In riferimento alle Sentenze di cui sopra, si sottolinea che il TAR ha annullato quegli atti del procedimento amministrativo di approvazione del PRG che hanno portato a considerare le sottozone come C3 e non più come B2, non lasciando all'Amministrazione Comunale o alla Regione alcun margine per motivare diversamente e riproporre la sottozona come C3. Le Sentenze emanate, con le relative motivazioni, hanno di fatto annullato tale possibilità, ragion per cui l'Amministrazione Comunale non ravvisa la necessità di motivare una ritipizzazione differente, in quanto le motivazioni alla base della scelta comunale iniziale (come B2) sono state ritenute valide rispetto a quelle del Commissario ad Acta prima e della Regione poi.

Infatti il TAR ha riconosciuto la legittimità del metodo utilizzato del Comune, annullando invece gli atti del Commissario ad Acta prima e della Regione poi, che ne avevano messo in dubbio la fondatezza, e pertanto inevitabilmente non solo le sottozone oggetto di ricorso, ma tutte le sottozone "C3 ex B2" debbono essere ritipizzate come sottozone "B2", dato anche atto che il dispositivo del Consiglio Comunale n. 22 del 19.04.2005 con il quale erano state adottate le decisioni sulle modifiche ai sensi dell'art. 16, comma 11, L.R. 56/1980, già rammentava alla Regione che "in ragione delle perimetrazioni di maglia corrispondenti agli ambiti delle zone di completamento B già adottate dai redattori del P.R.G. (i quali, si ripete, hanno optato per una perimetrazione complessa delle maglie corrispondente agli ambiti delle zone di completamento B, che pertanto ricomprendono le zone tipizzate come completamento B -

con le relative sottozone B1 e B2 - e le zone tipizzate come Standard Urbanistici e attrezzature di interesse generale), i parametri del D.M. 1444/1968 risulterebbero rispettati”.

In definitiva, come si può evincere dagli elaborati di sovrapposizione e di confronto dei differenti stati di pianificazione dello strumento urbanistico, tutte le sottozone “C3 ex B2” tornano di diritto e per giurisprudenza specifica e circostanziata sul caso di specie, ad avere la loro destinazione urbanistica primordiale, così come progettata e presentata dai tecnici, ed il conseguente annullamento di tutti gli atti che hanno portato la destinazione urbanistica da B2 a C3, non consente di distinguere una sottozona “C3 ex B2” da un’altra, prendendo solo spunto dall’area di proprietà dei ricorrenti.

A maggior dimostrazione della necessità ed opportunità di estendere a tutte le sottozone “C3 ex B2” la ritipizzazione come sottozone “B2”, si può notare come l’ubicazione dei ricorsi accolti è uniformemente distribuita in sottozone più o meno densamente edificate, e che tali ubicazioni con i relativi e differenti parametri urbanistici, non hanno minimamente influito sulle decisioni che il Giudice Amministrativo ha operato su tutte le sentenze.”

Ancora, in particolare, per quanto attiene alla Sentenza N. 02025/2008 REG.SEN sul ricorso numero di registro generale 1072 del 2006, proposto da Giannone Michele e Giannone Giuseppe, vengono esplicitate le motivazioni poste a base della ritipizzazione delle aree in questione da zona C3 a zona B2.

b) Sentenze riguardanti la viabilità

Le sentenze che riguardano le previsioni di viabilità di PRG contestate dai ricorrenti sono le seguenti:

- Sentenza N. 02024/2008 REG.SEN. sul ricorso numero di registro generale 573 del 2006, proposto da Perna Domenica e Perna Francesco Antonio;
- Sentenza N. 02026/2008 REG.SEN. sul ricorso numero di registro generale 1236 del 2006, proposto da Merlo Pietro e Monno Anna Antonia.

Per le suddette sentenze nella Relazione Generale, alla quale si rinvia per maggiori chiarimenti, sono esplicitate le motivazioni poste a base delle scelte comunali di ritipizzazione delle aree interessate.

c) Sentenze riguardanti le urbanizzazioni secondarie

- Sentenza N. 01895/2008 REG.SEN. sul ricorso numero di registro generale 983 del 2006, proposto da Chimienti Maria Rita, De Pinto Domenico Francesco, De Simini Vito, Pistilli Antonio, Pistilli Marisa, Cea Rosa
- Sentenza N. 01913/2008 REG.SEN. sul ricorso numero di registro generale 769 del 2006, proposto da Traversa Pietro Giovanni e Traversa Grazia;;
- Sentenza N. 01914/2008 REG.SEN. sul ricorso numero di registro generale 1174 del 2006, proposto da Racanelli Michele
- Sentenza N. 01915/2008 REG.SEN. sul ricorso numero di registro generale 1517 del 2006, proposto da Dimatera Fedele;
- Sentenza N. 01918/2008 REG.SEN. sul ricorso numero di registro generale 982 del 2006, proposto da Pistilli Vito
- Sentenza N. 01919/2008 REG.SEN. sul ricorso numero di registro generale 985 del 2006, proposto da Novielli Teresa;

Per le suddette sentenze nella Relazione Generale, alla quale si rinvia per maggiori chiarimenti, sono esplicitate le motivazioni poste a base delle scelte comunali di ritipizzazione delle aree interessate.

- Sentenza N. 01916/2008 REG. SEN. sul ricorso numero di registro generale 987 del 2006, proposto da Calò Maria Stella e Mariani Giuseppe;
- N. 01917/2008 REG.SEN. sul ricorso numero di registro generale 986 del 2006, proposto da Di Tardo Domenico, Chiara Lucia e Silvia: si chiede di operare una ritipizzazione da F1 “Aree per attrezzature

scolastiche di grado superiore ed universitarie e centri di ricerca applicata e di sperimentazione” a “zona DT, aree per attività direzionali e terziarie”.

Per dette sentenze il Comune, dopo una ampia disamina delle vigenti previsioni di PRG che già individuano aree aventi destinazione urbanistica (aree libere in zona DT, aree per attività direzionali e terziarie pari a mq 32.500) quale quella proposta dai ricorrenti (testualmente) “ ritiene che - nonostante la proposta avanzata dai ricorrenti sia più recente delle richieste argomentate nel ricorso - la maniera più rispondente alle motivazioni argomentate in sentenza sia quella di ritipizzare le aree come “sottozona D2”, ed in subordine come “Aree per le Urbanizzazioni secondarie e sociali”.

Rilevato e ritenuto altresì che tutta la maglia omogeneamente tipizzata F1, di cui le particelle interessate dal ricorso fanno parte, possieda le stesse caratteristiche di fatto e di diritto delle particelle di proprietà dei ricorrenti per le quali il ricorso è stato accolto, si ritiene di dover estendere la ritipizzazione che verrà operata a tutta la maglia”.

Modifiche alle N.T.A.

Modifiche risultano apportate alle Norme Tecniche di Attuazione in relazione al problema delle distanze tra fabbricati, in considerazione delle motivazioni della Sentenza N. 01209/2008 REG.SEN. relative al ricorso N. 01720/2006 REG.RIC., adeguando gli artt. 32, 32bis e 32ter delle Norme Tecniche di Attuazione per quel che riguarda le distanze tra gli edifici nelle zone residenziali di completamento B1 e B2, modificando le disposizioni ivi contenute al fine di diminuire le probabilità di contenziosi.

Risulta modificata anche la norma riguardante della distanza dei fabbricati dalle strade al fine di consentire comunque l'edificazione secondo l'allineamento stradale prevalente, ma solo nel caso in cui venga anche rispettata la norma relativa al distacco dai fabbricati.

Infine, sono state introdotte disposizioni riguardanti gli interventi diretti e gli interventi subordinati ad un preventivo “Piano di Assetto e di Sviluppo delle Urbanizzazioni Primarie “.

Il tutto come riportato nel presente provvedimento nei prospetti comparativi tra testo vigente e testo modificato degli artt. 32, 32bis e 32ter.

Nella Relazione Generale allegata alla presente variante tematica vengono effettuate le verifiche del carico urbanistico aggiuntivo e dei correlati standards ed in proposito si rappresenta quanto segue.

Carico urbanistico aggiuntivo

Va evidenziato in primis che il vigente PRG (2005) dimensionato per una popolazione pari a 11.058 abitanti insediabili complessivamente fino al 2011, sulla scorta dei dati e degli indici di cui al Censimento della Popolazione 2001, prevede un fabbisogno di complessive n. 3497 stanze che viene soddisfatto dalle zone residenziali come individuate nella versione presentata dai progettisti per l'adozione: versione che ora viene riproposta con la presente variante, ovvero con le zone omogenee di tipo A, B e C presenti nella versione originaria ovvero con gli stessi indici e le stesse estensioni di aree.

Ciò premesso, correttamente il Comune ritiene, che la declassificazione, operata in sede di approvazione regionale, di talune zone omogenee di tipo B2 in zone omogenee di tipo C3 aveva comportato un sottodimensionamento del Piano rispetto alla popolazione insediabile al 2011 e quindi rispetto ai fabbisogni ipotizzati; d'altro canto, il ritorno delle sottozone “C3 ex B2” in sottozone “B2” non richiede alcun nuovo calcolo della popolazione, né alcun calcolo di fabbisogno delle aree per i servizi alla residenza, ripristinandosi in tal modo le previsioni originarie.

La citata Relazione Generale provvede ad effettuare la valutazione del carico urbanistico relativo alle sentenze che non riguardano la riclassificazione di zone C3 in zone B2; nello specifico tali valutazioni puntuali riguardano il recepimento delle seguenti sentenze:

- Sentenza N. 01915/2008 REG.SEN. sul ricorso numero di registro generale 1517 del 2006, proposto da Dimatera Fedele: carico aggiuntivo di otto unità di popolazione;
- Sentenza N. 02026/2008 REG.SEN. sul ricorso numero di registro generale 1236 del 2006, proposto

da Merlo Pietro e Monno Anna Antonia: carico urbanistico aggiuntivo di due unità.

- Sentenza N. 01913/2008 REG.SEN. sul ricorso numero di registro generale 769 del 2006, proposto da Traversa Pietro Giovanni e Traversa Grazia Rosa: carico urbanistico aggiuntivo di 9 (nove) unità.

Per quel che riguarda il carico urbanistico aggiuntivo introdotto nel recepimento delle rimanenti Sentenze relative ad aree a servizi per la residenza, ritipizzate in zone edificabili residenziali, la elaborazione dei dati riportati nella tabella seguente, consente di determinare - come richiamato negli atti comunali - un carico urbanistico residenziale aggiuntivo pari a ulteriori 102 abitanti insediabili.

La popolazione di piano passerebbe dal valore di 11.058 abitanti (PRG 2005) a 11.179 unità, con un incremento in termini percentuali dell'1% rispetto a quello approvato nel piano previgente, valore non significativo nell'economia generale del Piano.

Standards urbanistici ex art.3 del DM 1444/1968

Nella Relazione Generale viene effettuato il conteggio delle superfici degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, tenendo conto di tutte le ulteriori ritipizzazioni operate per l'adeguamento a tutte le Sentenze.

Nelle tabelle sotto riportate, il Comune verifica il fabbisogno, sia in funzione della popolazione residente al momento dell'adozione della presente variante, pari a 9.758 abitanti, che della nuova popolazione di target del P.R.G.C., pari a 11.179 abitanti e perviene ad una dotazione complessiva di standard rispettosa del DM 1444/ sia per la popolazione residente che per il nuovo valore di popolazione, essendo rispettati i minimi anche in forma disaggregata:

Precisa altresì il Comune che la zona ritipizzata come C3 nell'ambito della Sentenza 01914/2008 - seppur contribuendo all'incremento del carico urbanistico di P.R.G.C. - dovrà reperire gli standard nell'ambito delle aree del comparto edificatorio che essa stessa costituisce, e pertanto il carico urbanistico aggiuntivo non è stato preso in considerazione nel calcolo degli standard di tipo esplicito.

Evidenzia infine il Comune che in definitiva nella presente variante si introduce un carico urbanistico di sole 121 unità in più, di cui 113 in zone diverse da quelle di espansione residenziale C3, la cui dotazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi di cui al D.M. 1444/1968 è di 2.034mq, che rientra ampiamente nella dotazione prevista.

Come già innanzi detto, la variante in questione riguarda anche le N.T.A. ed in particolare consiste nella proposta di modifica ed integrazione degli artt. 32, 32bis e 32ter, che e al fine di una univoca lettura delle norme oggetto di variante di seguito si riporta il testo a fronte vigente e modificato:

Istruttoria Regionale

In via preliminare si evidenzia che nell'ambito della partecipazione al procedimento il Comune di Sannicandro di Bari ha fatto pervenire al Servizio Urbanistica notizia e copia della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 23/11/2009 avente ad oggetto "Determinazioni in merito alla lettera c) comma 2) della legge regionale 30 luglio 2009 n. 14 "Misure straordinarie a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale" e ss.mm.ii." (nдр: cd "Piano Casa).

Con detto provvedimento il Consiglio Comunale ha introdotto modifiche relative all'altezza massima realizzabile nelle Zone "A2" - "B1" e "B2" nonché il numero dei piani fuori terra realizzabili nella Zona "B1". Per lo stesso si è constatato che l'Amm.ne Com.le non ha avviato il conseguente procedimento di competenza regionale ex art. 16 della L.R. n. 56/80, e ciò con il solo riferimento alla Zona omogenea A2 per la quale non sono applicabili le disposizioni della LR14/2009.

Ancora, così come riportato nella narrativa della Del. di C.C. n. 9/2011 nonché nella "VST-RG Relazione Generale", si evidenzia che il presente provvedimento non riguarda le varianti introdotte nel P.R.G. ai sensi dell'art. 12, comma 3, della L.R. n.20/01 (Del. di C.C. n. 25/2010), in quanto le stesse, non necessitando del controllo regionale, rimangono nelle esclusive competenze comunali. Tuttavia nell'ambito della leale collaborazione fra enti, si rileva la necessità di approfondire l'applicabilità di detta

norma, ad esempio per l'ampliamento della zona di espansione in via vecchia Modugno, per il rondò fra la SP 90 e la SP 236., per le zone omogenee di tipo B2 in via Kennedy, per l'area a servizi zona 167 nord, ecc., come rilevabili nella cartografia trasmessa.

Aspetti urbanistici

In via generale si evidenzia che le 18 varianti urbanistiche complessivamente proposte, sono distinguibili in tre distinti gruppi:

- il primo gruppo, costituito dalle varianti indicate dal n. 1 al n. 8 dell'elenco innanzi riportato, è riconducibile al fatto che variegata aree libere da costruzioni, ancorché adiacenti e/o comprese in aree già in parte edificate, in sede di adozione del nuovo P.R.G., e conseguentemente in sede di approvazione regionale, sono state tipizzate quali "Zona C3" e non già "Zone B2" alla medesima stregua delle limitrofe aree interessate da edificazioni, risultano, invece, tipizzate quali "Zona C3" sulla base di una "insufficiente ed erronea motivazione", così come, in estrema sintesi, si evince dalle sentenze del giudice amministrativo;
- il secondo gruppo, costituito dalle varianti indicate dal n. 9 al n. 11 dell'elenco innanzi riportato, è riconducibile al fatto che le rispettive aree, ancorché costituenti superfici libere di pertinenza di fabbricati esistenti, in sede di adozione del nuovo P.R.G., e conseguentemente in sede di approvazione regionale, sono state tipizzate quali superfici destinate all'uso pubblico sulla base di una "erronea previsione", così come, in estrema sintesi, si evince dalle sentenze del giudice amministrativo;
- il terzo gruppo, costituito dalle varianti indicate dal n. 12 al n. 18 dell'elenco innanzi riportato, è riconducibile al fatto variegata aree libere da costruzioni, in sede di adozione del P.R.G., e conseguentemente in sede di approvazione regionale, a conferma di quanto già indicato nel P.R.G. previgente, sono state confermate all'uso pubblico, sulla base di una "immotivata reiterazione del vincolo espropriativo", così, in estrema sintesi, si evince dalle sentenze del giudice amministrativo.

Nel merito delle stesse si rappresenta quanto segue:

Varianti dalla n. 1 alla n. 8:

per quanto riguarda dette varianti si evidenzia che le stesse non riguardano le sole superfici direttamente interessate dalle sentenze del TAR/Puglia bensì risultano estese agli interi ambiti urbanistici coinvolti, ovvero ad una superficie significativamente molto più ampia.

Ciò posto, considerata la necessità di dare ottemperanza alle sentenze passate in giudicato, e preso atto delle motivazioni prospettate dalla Amministrazione Comunale, rilevato, altresì, che per le aree oggetto di estensione trova fondamento la necessità di perseguire la "parità di trattamento" tra situazioni urbanistiche omologhe tra di loro, così da evitare l'insorgere di ulteriori contenziosi amministrativi, si ritiene di condividere quanto proposto.

Si precisa, altresì, che per la variante indicata con il n. 7, atteso che la stessa, così come si evince dalla TAV. n. 2 adeguata al P.A.I., risulta compresa in un ambito caratterizzato da "Alta e Media Pericolosità Idraulica", si ritiene di condividere la proposta avanzata, fermo restando quanto indicato con nota prot. 12816 del 15.10.2014 dall'AdB..

Varianti dalla n. 9 alla n. 11:

Preso atto delle motivazioni prospettate dalla Amministrazione Comunale:

- a) per quanto riguarda la variante di cui al n. 9 dell'elenco, circa la problematica sottesa al giudicato, ovvero il superamento di un errore materiale laddove una cappella privata è stata indicata come edificio religioso aperto al pubblico, si ritiene di poter condividere la proposta avanzata; circa l'ampliamento delle superfici limitrofe si ritiene di condividere la proposta a condizione che la superficie interessata sia classificata quale "Zona B2" e che il suo perimetro coincida esattamente con quello originario;
- b) per quanto riguarda le varianti di cui ai nn. 10 e 11, considerato che le stesse comportano il

superamento di meri errori materiali ovvero comportano la classificazione come “Zona B1” di superfici che allo stato risultano essere di pertinenza di edifici esistenti e già compresi nella “Zona B1”, si ritiene di condividere quanto proposto.

Varianti dalla n. 12 alla n. 18:

Preso atto delle motivazioni prospettate dalla Amministrazione Comunale:

- a) per quanto riguarda la variante di cui al n. 12, si ritiene di poter condividere quanto proposto;
- b) per quanto riguarda la variante di cui al n. 13, considerato che la superficie di cui trattasi si ritiene di non condividere la proposta avanzata, potendosi ricorrere, nel caso di specie, a quanto previsto all’art. 20 delle N.T.A. che contempla la possibilità per l’Ente comunale di delegare al soggetto privato l’attuazione delle previsioni di P.R.G. mediante apposita convenzione;
- c) per quanto riguarda la variante di cui al n. 14, si ritiene di poter condividere quanto proposto;
- d) per quanto riguarda le varianti di cui ai nn. 15 e 16, considerato che le stesse, così come riportato nella Tav. 02 adeguata al P.A.I., ricadono per gran parte, in un ambito sotteso ad “Alta e Media Pericolosità Idraulica”, si ritiene di non condividere la proposta comunale che prefigura in primis la destinazione “D2”, (non adeguatamente motivata); al fine di garantire l’ottemperanza della sentenza TAR/Puglia, si ritiene che dette aree possano essere meglio qualificate come “Aree per standards urbanistici e servizi di interesse urbano” come, in subordine proposto dallo stesso Comune, potendosi ricorrere a quanto previsto all’art. 20 delle N.T.A. che contempla la possibilità per l’Ente comunale di delegare al soggetto privato l’attuazione delle previsioni di P.R.G. mediante apposita convenzione;
- e) per quanto riguarda le varianti di cui ai nn. 17 e 18, si ritiene di condividere quanto proposto.

Aspetti normativi

Nel merito della proposta di tipo normativo:

- Art. 32 “Zone omogenee di tipo B”:

circa la proposta avanzata, consistente nella introduzione di un nuovo comma, n. 6, e comportando la stessa la possibilità di pervenire alla formazione di P.P. di iniziativa pubblica per gli ambiti già oggetto di perimetrazione, si ritiene di condividere quanto proposto;

- Art. 32 bis “Sottozona omogenea B1”

circa la proposta avanzata, consistente nella introduzione di una maggiore specificazione della modalità di misurazione dei distacchi degli edifici dalle strade, si ritiene di condividere quanto proposto;

- Art. 32 ter “Sottozona omogenea B2”

la proposta di modifica è contraddistinta da:

- a) similmente a quanto proposto per il precedente articolo, introduzione di una maggiore specificazione della modalità di misurazione dei distacchi degli edifici dalle strade;
- b) introduzione di n. 6 (sei) nuovi commi finalizzati a disciplinare gli interventi e la loro natura all’interno delle aree oggetto di variante urbanistica di cui al medesimo procedimento.

Nello specifico, ferma restando la sostanziale condivisione di quanto proposto, la stessa è subordinata ad una migliore evidenziazione e/o integrazione di quanto di seguito riportato:

- i titoli abilitativi diretti inerenti le “Zone B2” dovranno essere rilasciati sulla base di apposita convenzione ex art. 28-bis “Permesso di costruire convenzionato” (introdotto nel D.P.R. n. 380 con l’art. 17, comma 1, lettera g), L. n. 164/2014);

- per quanto riguarda il previsto “Piano di Assetto e di Sviluppo delle Urbanizzazioni Primarie” si chiede di chiarire se trattasi di Linee Guida o di strumento urbanistico esecutivo e, per quanto attiene ai contenuti, si precisa la necessità che detto “Piano” contenga le indicazioni di massima dello “sviluppo ordinato dell’intera maglia” (allineamenti, massimo ingombro, ecc.) nonché le modalità per soddisfare il fabbisogno di superfici ad uso pubblico in relazione al carico insediabile.

Aspetti di natura paesaggistica

Dalla consultazione degli elaborati della variante di Adeguamento alle sentenze TAR ex articolo 16 della LR 56/80, trasmessi dal comune di Sannicandro con nota prot. n. 9726 del 18.09. 2014, acquisita al protocollo regionale con prot. n. AOO 079/6738 del 19.09.2014, ed in particolare dalla consultazione della Tavola 2 e degli album degli stralci planimetrici delle varianti, si evince quanto segue.

Con riferimento al vigente Piano Paesaggistico - PUTT/P (approvato con delibera Giunta Regionale n° 1748 del 15 Dicembre 2000), si rappresenta che tutte le aree interessate dalla variante si collocano all'interno di un Ambito Territoriale Esteso classificato ATE E, per il quale il piano prevede come indirizzo di tutela la valorizzazione delle peculiarità del sito.

Con riferimento agli Ambiti Territoriali Distinti, si rappresenta che dalla consultazione degli atlanti della documentazione cartografica del PUTT (serie 10) le aree di cui alla sentenza 1985/2008, nonché l'area di cui alla sentenza 1921/2008 posta a Nord -ovest risultano marginalmente interessate da un ciglio di scarpata e dalla relativa area annessa di 50 metri sottoposta alle prescrizioni di base di cui all'art. 3.09 - Versanti e Crinali delle NTA del PUTT/P ai sensi delle quali "non sono autorizzabili piani o progetti comportanti nuovi insediamenti residenziali". La presenza di detto ciglio di scarpata non è confermata dalla Carta Idro-geomorfologica dell'Autorità di Bacino della Puglia (approvata dal Comitato Istituzionale con Delibera del n. 48/2009 del 30.11.2009). Considerato che il comune di Sannicandro non ha ad oggi operato gli adempimenti di cui agli art. 5.05 e 5.06 delle NTA del PUTT/P, verificando e adeguando le cartografie del PUTT/P alle situazioni di fatto documentabili alla scala comunale, né ad oggi ha condiviso gli elementi della carta idro-geomorfologica con l'Autorità di Bacino, si invita lo stesso a voler approfondire di concerto con l'Autorità di Bacino la reale presenza in punto di fatto del suddetto ciglio di scarpata.

Con riferimento al vincolo di uso civico, dalla consultazione degli atlanti della documentazione cartografica del PUTT (serie 7) si evince che le aree di cui alle sentenze 1918/2008, 1919/2008, 2026/2008, nonché le aree di cui alla sentenza 1920/2008 poste ad ovest della SP 36 (via Thaon de Revel), risultano ricadere all'interno di fogli di mappa catastale n.16, potenzialmente interessato dalla presenza di Usi Civici. Purtuttavia dagli accertamenti condotti dal competente ufficio regionale Usi Civici, di cui si da atto innanzi, all'interno del Fg. 16 l'attuale consistenza del demanio civico è la sola part.191, non interessata dalla variante in oggetto. Inoltre, l'area di cui alla sentenza n. 1922/2008 risulta ricadere all'interno del Foglio 8, ed in particolare dell'attuale part.2205, derivante da frazionamento della ex part.130 e tuttora appartenente al demanio civico. Purtuttavia, detta area risultava già dalla verifica demaniale del dott. F. Mastromarco - aggiornamento del 20/10/1984, proposta per la legittimazione, e peraltro trattasi di residuo demaniale intercluso in contesto già soggetto a trasformazione, e del tutto inidoneo all'eventuale esercizio di usi civici. Pertanto, preliminarmente al provvedimento di adeguamento e/o controdeduzione il Comune di Sannicandro di Bari dovrà attivare i procedimenti di sistemazione e/o declassificazione ex L.R. n. 7/98.

Con riferimento al nuovo Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia - PPTR (adottato con Deliberazioni della Giunta Regionale n. 1435 del 2 agosto 2013 e 2022 del 29.10.2013) si rappresenta che la variante di adeguamento non contrasta con le norme di salvaguardia di cui all'art 105 delle NTA dello stesso PPTR in quanto nessuna delle aree oggetto di variante risulta interessata da Beni Paesaggistici come rappresentati nelle relative cartografie.

Con riferimento agli Ulteriori Contesti Paesaggistici perimetrati dal PPTR si rappresenta che alcune aree di cui alle sentenze 1913/2008, 1915/2008, 1985/2008, 1920/2008, 1921/2008, 1922/2008, 1923/2008, 1924/2008, 1925/2008 e 2024/2008 ricadono ai margini dell'area perimetrata come "Città consolidate" e si attestano lungo viabilità di accesso alla città individuate come "Strade Panoramiche". Per detti Ulteriori contesti paesaggistici attualmente non vige alcuna norma di salvaguardia e non sono previste disposizioni prescrittive, purtuttavia si segnala che per gli stessi il PPTR prevede come indirizzo la tutela e riqualificazione delle città consolidate con particolare riguardo al recupero della loro percettibilità e accessibilità monumentale e alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e dei viali di accesso (cfr artt. 77 e 86 delle NTA del PPTR adottato). Si ritiene dunque opportuno prevedere nella variante di

Adeguamento opportune norme volte al perseguimento di detto indirizzo.

Osservazioni

Dalla certificazione in atti si rileva che la variante in questione risulta oggetto di n. 2 osservazioni che, previo parere dell'U.T.C, risultano esaminate e contro-dedotte dal Comune di Sannicandro di Bari giusta D.C.C. n. 35 del 30/08/2011, così come di seguito riportato:

D.Lgs. n. 152/2006. L.R. n. 44/2013

Circa gli adempimenti relativi al D.Lgs 152/2006, il Competente Servizio, giusta Determinazione del Dirigente Ufficio programmazione, politiche energetiche, VIA e VAS del 29-10-2014, n. 345, ha escluso, a condizioni, la variante dalla procedura di valutazione ambientale strategica.

Tutto ciò premesso ed alla luce delle valutazioni di carattere urbanistico, paesaggistico e ambientale si propone alla Giunta l'approvazione della variante tematica al PRG del Comune di Sannicandro di Bari con l'introduzione negli atti delle modifiche e prescrizioni in relazione riportate, con richiesta di controdeduzioni e/o adeguamento da parte del Consiglio comunale ai sensi dell'art.16 della L.R. 56/1980.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della giunta regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4° della l.r. 7/97, punto d).

Copertura finanziaria di cui alla l.r. n.28/2001:

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, 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;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento, dal funzionario istruttore, dal Dirigente d'Ufficio e dal Dirigente del Servizio;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,
DELIBERA

DI APPROVARE la relazione dell'Assessore alla Qualità del Territorio, nelle premesse riportata;

DI APPROVARE, ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 56/1980, la variante adottata con Del. di C.C. n. 9 del 13/05/2011 dal Comune di Sannicandro di Bari (Ba), con le prescrizioni e modifiche riportate nelle premesse che qui si intendono in toto condivise e integralmente trascritte per economia espositiva;

DI RICHIEDERE, ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 56/1980, al Comune di Sannicandro di Bari (Ba), specifico provvedimento di adeguamento e/o controdeduzioni;

DI DEMANDARE al competente SUR la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Sannicandro di Bari (Ba), per gli ulteriori adempimenti di competenza;

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia (a cura del SUR).

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Dott.ssa Antonella Bisceglia Angela Barbanente
