



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 66 del 12/05/2015

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 17 aprile 2015, n. 768

COMUNE DI FOGGIA. L.R. n. 12/2008. Adozione “Piano Particolareggiato di via Gandhi”, in variante al PRG vigente. D.C.C. n. 10 del 14/04/2011. D.C.C. n. 173 del 10/04/2014 (esame osservazioni). Attestazione di non compatibilità.

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

“Il Comune di Foggia, dotato di Piano Regolatore Generale, approvato in via definitiva con D.G.R. n. 1005 del 20/07/2001, ai sensi dell'art. 1, co. 5 della L.R. n. 12/2008, con Delibera di C.C. n. 10 del 14/04/2011, ai sensi della L.R. n. 12/2008, ha adottato il “Piano Particolareggiato di via Gandhi” in variante al P.R.G. vigente. Tale variante, ai sensi del art. 1, co. 5, della medesima legge regionale, segue le procedure di cui all'art. 11 della L.R. n. 20/2001.

Elenco degli atti trasmessi con prot. n. 95997 del 13/09/2014, acquisiti al protocollo regionale in data 26/11/2014 con n. 9117:

- Delibera di C.C. n. 173 del 10/04/2014 di esame delle osservazioni;
- elaborati amministrativi:
- RTI Relazione tecnico illustrativa
- RF Relazione economico-finanziaria
- Relazione Geologica - geomorfologica idrogeologica - sismica
- SC Schema di convenzione
- Determinazione tecnico prezzo edilizia convenzionata
- elaborati di progetto
- tav. 1 Stralcio di PRG
- tav. 2 Planimetria dello stato di fatto su aereofotogrammetrico
- tav. 3 Planimetria dello stato di fatto su ortofoto
- tav. 4 Planimetria generale del PP su mappa catastale
- tav. 5 Planimetria generale del PP su aereofotogrammetrico
- tav. 6 Planimetria generale del PP su ortofoto
- tav. 7a Planimetria delle urbanizzazioni primarie rete elettrica
- tav. 7b Planimetria delle urbanizzazioni primarie rete idrica
- tav. 8 Suddivisione schematica delle unità minime di intervento
- tav. 9 Indicazioni tipologiche e compositive piante e profili
- tav. 10 Elementi di arredo urbano
- tav. 11 Elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel PP
- tav. 12 Visure catastali delle ditte ricadenti nel PP

- tav. 13 Allineamento dei fronti

Con nota prot. n. 524 del 27/01/2015 il Servizio Urbanistica regionale ha richiesto integrazioni. In particolare si richiedeva al Comune di integrare quanto inviato con la seguente documentazione:

- 1) Copia della DCC n. 10 del 14/04/2011 relativa all'adozione originale
- 2) Documentazione relativa all'avvenuta pubblicazione
- 3) Certificazione dell'esito delle stesse pubblicazioni
- 4) Copia delle osservazioni pervenute
- 5) Rapporto ambientale
- 6) Parere ex art. 89 DPR n. 380/2001
- 7) Parere motivato ex l.r. 44/2012

La Delibera di C.C. n. 10 del 14/04/2011 di adozione della variante di che trattasi, come si evince dal successivo provvedimento consiliare relativo alle'esame delle osservazioni (D.C.C. n. 173 del 10/04/2014), risulta depositata dal 22/06/2011 al 21/08/2011, nonché risulta pubblicata su tre quotidiani. A seguito della pubblicazione sono state proposte n. due osservazioni.

Successivamente il Comune di Foggia, giusta nota prot. n. 17035 del 24/02/2015 acquisita al protocollo regionale al n. 2017 del 06/03/2015, in riscontro alla citata nota del Servizio Urbanistica regionale, ha fatto pervenire:

- copia della Del. di C.C. n. 10/2011;
- copia di documentazione attestante l'avvenuta pubblicazione;
- copia delle n. 2 osservazioni acquisite;

Con altra nota prot. n. 17021 del 24/012/2015, acquisita al protocollo al n. 2018 del 06/03/2015, il Comune di Foggia ha fatto pervenire per conoscenza copia della nota inviata al Servizio LL.PP.- Ufficio Sismico- Geologico con la quale richiedeva il rilascio del parere di cui all'art. 89 del D.P.R. n. 380/01.

Pareri

Allo stato attuale non risultano acquisiti i seguenti pareri:

- parere ex L.R. n. 44/2012, in materia di "Valutazione Ambientale Strategica";
- parere ex art. 89 D.P.R. n. 380/2001, in materia sismica;
- parere paesaggistico ex art. 96 del P.P.T.R.

Elaborati progettuali

Allo stato attuale non risulta acquisito l'elaborato denominato "Rapporto Ambientale".

In via preliminare si rappresenta quanto in appresso.

Il Comune di Foggia è pervenuto alla variante di cui trattasi a seguito di una lunga procedura in applicazione della L.R. n. 12/2008 "Norme urbanistiche finalizzate ad aumentare l'offerta di edilizia residenziale sociale", nel presupposto di essere compreso tra i Comuni ad alta tensione abitativa, giusta delibera CIPE n. 87 del 13-11-2003.

Il procedimento in questione si è articolato secondo quanto di seguito riportato:

Adozione da parte della Giunta Comunale della Delibera n. 148 del 31/07/2008, la cui allegata relazione "Programma di Edilizia Residenziale Sociale del Comune di Foggia" evidenziava che le Zone F (Attrezzature di Interesse generale), previste dal vigente P.R.G. risultavano sovradimensionate rispetto a quanto stabilito dal D.M. n. 1444/1968 (26,5 mq/ab, rispetto ai 17,5 mq/ab minimi), nonché forniva indicazioni circa la "Quantificazione degli interventi di ERS" da realizzarsi nelle medesime zone F in esubero.

In particolare:

“Sulla parte delle zone F in esubero rispetto al minimo di legge, così come evidenziato in precedenza, il Comune potrà prevedere in attuazione della L.R. n.12/2008, di assegnare una previsione edificatoria secondo il metodo della perequazione urbanistica. Oltre a quanto previsto dalla normativa urbanistica vigente, sarà consentita, su tali aree, la realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS) e relativi servizi alla residenza, destinando a tale scopo un'area non superiore al 30% della superficie del lotto tipizzato, nei limiti dei seguenti indici a mero titolo esemplificativo:

- I.F.T. 1,5 mc/mq dell'intero lotto tipizzato
- Rapporto di copertura 60% dell'area destinata ad ERS
- Altezza non superiore a quella degli edifici circostanti salvo il rispetto delle norme antisismiche

Il soggetto proponente, al quale sarà affidata la realizzazione degli interventi di ERS, sulla base di apposita convenzione da stipulare con il Comune di Foggia, oltre al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria già previsti per legge, dovrà cedere gratuitamente al Comune:

- Una quota minima del 10% degli alloggi realizzati corrispondente al 10% della volumetria realizzabile;
- La cessione gratuita di tutti i suoli destinati a standards urbanistici secondo il DM 1444/68, ovvero in funzione delle volumetrie residenziali e dei relativi servizi alla residenza in rapporto a 18,0 mq/ab per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e parcheggi ed a 17,5 mq/ab per attrezzature pubbliche di interesse generale;

I soggetti privati, partecipanti all'avviso pubblico per la realizzazione di interventi di ERS, potranno formulare le seguenti offerte aggiuntive rispetto a quanto indicato in precedenza:

- Cessione gratuita di una volumetria maggiore del 10% di quella realizzabile;
- Cessione gratuita di superfici a standards oltre ai minimi di legge per l'insediamento previsto;
- Oneri aggiuntivi rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria già dovuti.

Il soggetto proponente dovrà impegnarsi, inoltre, a garantire preferibilmente l'affitto o l'affitto con patto di futura vendita dei restanti alloggi di ERS a soggetti in possesso dei requisiti per l'accesso a tale tipo di alloggi selezionati da una graduatoria comunale.

- Adozione da parte del Consiglio Comunale della Deliberazione n. 40 del 02/10/2008 con la quale si è stabilito il fabbisogno residenziale, per gli anni 2008-2009, in 954 alloggi;
- Adozione da parte del Consiglio Comunale della Deliberazione n. 41 del 02/10/2008, con la quale si è approvato lo schema di “avviso pubblico concorrenziale” al fine di dare attuazione ad un Programma di Edilizia Residenziale Sociale per l'incremento del patrimonio di ERS e per l'acquisizione al patrimonio comunale di aree per le attrezzature pubbliche di interesse generale (zone F) confermando i calcoli e i parametri di cui alla Relazione “Programma di Edilizia Residenziale Sociale del Comune di Foggia”;
- Adozione da parte del Consiglio Comunale della Deliberazione n. 43 del 20/04/2009 con la quale si è approvata la graduatoria dei soggetti privati interessati partecipanti all' “avviso pubblico”;
- Individuazione, nella fase della esecuzione tecnico-amministrativa di cui alla D.C.C. n. 43/2009, di n. 2 proposte denominate “Piano Particolareggiato Via Gandhi” e “Piano Particolareggiato Via Tito Serra”;
- Adozione da parte del Consiglio Comunale della D.C.C. n. 10 del 14-04-2011 della variante al P.R.G. in questione denominata “P.P. Via Gandhi”;
- Presa d'atto da parte della Giunta Comunale, con la D.G.C. n. 41 del 03/05/2013 di una ulteriore ricognizione e monitoraggio quantitativo delle aree F e Sp di cui al D.M. n. 1444/68;

Inquadramento generale

La variante riguarda superfici ubicate a Sud del centro urbano ed interessa un ampio ambito territoriale ubicato in prossimità della “Zona 167”, delimitato ad est da via Mahatma Gandhi, a nord da Via Luigi Einaudi, riportate in Catasto al Foglio 128, p.lle n. 15 (parte) - 16 (parte) - 27 (parte) - 28 (parte) - 31 (parte) - 137 - 139 - 140 (parte) - 141 - 144, con una superficie territoriale complessiva pari a 69.293,00 mq.

L'area in questione nel P.R.G. vigente è destinata all'uso pubblico ed in particolare tipizzata quale "Zona F -Attrezzature Pubbliche d'Interesse Generale", disciplinate all'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione.

ISTRUTTORIA REGIONALE

Premesso che, sulla base della documentazione scritto-grafica acquisita, la variante in parola (vedasi Tav. RTI) è così caratterizzata:

Superficie territoriale = mq 69.293,00

Indice territoriale = mc/mq 1,5

Volume massimo = mc 103.939,50

Abitanti insediabili (100 mc/ab) = n. 1.039

Superficie standard (18 mq/ab) = mq 18.702

Superficie attrezzature generali

(17,5 mq/ab) = mq 18.182,50

Superficie Terr. da cedere (70%) = mq 48.505,10

Superficie Fondiaria (30%) = mq 20.787,90

Superficie territoriale

ceduta = mq 49.978,25 (pari a 72,13% di ST)

Superficie fondiaria = mq 19.314,75 (pari a 27,87% di ST)

Superficie viabilità e marciapiedi = mq 16.208,59

Alloggi = n. 264

Circa talune problematiche connesse al bando comunale, si rileva che:

- a) l'Indice di fabbricabilità territoriale, pari a 1,5 mc/mq, riportato a "mero titolo esemplificativo" nella D.G.C n. 148 del 31/07/2008, appare sproporzionato in relazione al contesto di riferimento;
- b) la piena utilizzazione di detto indice territoriale, attesa la prevista concentrazione volumetrica sul 30% della ST, comporta la formazione di un I.F.F. pari a 5,00 mc/mq e determina la realizzazione di una tipologia inadeguata rispetto all'ambito territoriale coinvolto;

Circa gli aspetti progettuali della variante proposta,:

1. in riferimento alla tipologia residenziale, il progetto prevede edifici con quattro e cinque piani fuori terra, laddove le linee guida comunali prevedono edifici con "Altezza non superiore a quella degli edifici circostanti salvo il rispetto delle norme antisismiche".

Nella fattispecie, l'edilizia più prossima all'area in questione è rappresentata dal "Comparto Ortona Sud" e più precisamente dall'Insula Ortona-Lavello del PEEP realizzato nell'area tipizzata come Zona C1 dal PRG vigente (C1 "Edilizia residenziale su Aree Pubbliche"). Il PEEP, approvato con delibera G.R. n. 6790 del 17-11-1992, prevede, per gli edifici che prospettano su via M. Gandhi (tipologia 3 del Piano di Zona) tre piani fuori terra.

Altresì, si evidenzia che detta criticità emerge, indirettamente, anche dalla stessa Relazione Tecnico Illustrativa del "P.P. via Gandhi" che, pur non operando alcuna verifica circa l'osservanza del limite del "Rapporto di copertura 60% dell'area destinata ad ERS", prospetta (a pag. 20) la possibilità di ridurre le altezze riportate nell'elaborato Tav. 09 "Indicazioni tipologiche".

2. in riferimento alla specifica destinazione dell'edilizia residenziale, gli alloggi complessivamente previsti ammontano a n. 264 unità così suddivisi:

- n. 103 alloggi ERS Privata convenzionata;
- n. 44 alloggi ERS a locazione con patto di futura vendita;
- n. 37 alloggi ERS da cedere al Comune;

- n. 80 alloggi Edilizia Libera - Residenziale e Commerciale (posta a piano terra)

In proposito premesso che:

La L.R. n. 12/2008, art. 1, comma 6, prevede:

“ [...]”

I proprietari e i soggetti di cui al comma 1 ai quali sia affidata la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale devono, sulla base di apposita convenzione, impegnarsi a:

- a) cedere gratuitamente al comune una quota minima del 10 per cento degli alloggi realizzati grazie al surplus di capacità edificatoria previsto dal comma 3;
- b) garantire preferibilmente l'affitto o l'affitto con patto di futura vendita dei restanti alloggi di edilizia residenziale sociale a soggetti in possesso dei requisiti per l'accesso a tale tipo di alloggi selezionati da una graduatoria comunale.”

La Circolare regionale n. 2/2009, prevede:

“ [...]”

4. - Realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale

B) [...] Per l'attuazione degli interventi di ERS, agli operatori pubblici e privati spetta “una compensazione” costituita - recita l'art. 2, co. 4, del citato decreto ministeriale - «dal canone di locazione e dalle eventuali diverse misure stabilite dallo Stato, dalle regioni e province autonome e dagli enti locali»; tale «compensazione - si precisa nel decreto - non può eccedere quanto necessario per coprire i costi derivanti dagli adempimenti degli obblighi del servizio nonché un eventuale ragionevole utile». A questo riguardo, la l.r. 12/2008 (co. 4 dell'unico articolo) ha previsto che i Comuni possano contemplare come misura di compensazione per la realizzazione di interventi di ERS anche l'assegnazione all'operatore selezionato dell'area di intervento ERS acquisita dal Comune e della relativa capacità edificatoria attribuita dal Comune che, in tal caso, sarà per una quota parte nella sua disponibilità piena, destinata ad interventi di edilizia libera (tale previsione è peraltro in linea con quanto disposto dall'art. 1, co. 259, della Legge Finanziaria 2008). È quasi superfluo precisare che la “compensazione” va adeguatamente e prudentemente calibrata in funzione del ritorno pubblico dell'intervento privato che il Comune ha programmato di realizzare. In altri termini, se la compensazione in volumetria di edilizia libera è sufficiente a coprire interamente “i costi derivanti dagli adempimenti degli obblighi del servizio nonché un eventuale ragionevole utile” gli alloggi di ERS realizzati saranno acquisiti alla proprietà pubblica comunale per essere destinati, prioritariamente e prevalentemente, alla locazione o per essere assegnati in proprietà ai soggetti in possesso dei requisiti (nessuna differenza, dunque, rispetto all'opzione di cui al precedente punto A, se non nella natura del corrispettivo per la realizzazione degli interventi: volumetria per edilizia residenziale libera in questo caso, denaro pubblico nell'ipotesi sub A).

[...]

C) [...] 2. Realizzazione di interventi di ERS da parte dei proprietari sulle proprie aree che possono utilizzare sia la capacità edificatoria già disponibile (sebbene per una destinazione diversa, ad esempio per attrezzature pubbliche di interesse generale o locale; oppure con localizzazioni e perimetrazioni differenti rispetto a quelle definite dagli strumenti urbanistici generali), sia eventualmente, per intero, il surplus di capacità edificatoria che il Comune si è dichiarato disponibile ad attribuire agli ambiti destinati a servizi (lett. a del terzo comma) o ad aree comprese in ambiti a prevalente destinazione residenziale (lett. b del terzo comma). Questo modulo operativo contempla, necessariamente, la cessione a favore del Comune di una quota minima del 10 per cento degli alloggi realizzati con detta capacità edificatoria supplementare (co. 6, lett. a) e l'obbligo a destinare alla locazione o alla locazione con patto di futura vendita i restanti alloggi a favore dei soggetti in possesso dei requisiti selezionati sulla base di una graduatoria comunale (co. 6, lett. b).

Le linee guida comunali, nel merito, prevedono:

“ [...] sarà consentita, su tali aree, la realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS) e relativi servizi alla residenza, destinando a tale scopo un'area non superiore al 30% della superficie del lotto tipizzato, [...]”.

I soggetti privati, partecipanti all'avviso pubblico per la realizzazione di interventi di ERS, potranno formulare le seguenti offerte aggiuntive rispetto a quanto indicato in precedenza:

- Cessione gratuita di una volumetria maggiore del 10% di quella realizzabile;
- ...

Il soggetto proponente dovrà impegnarsi, inoltre, a garantire preferibilmente l'affitto o l'affitto con patto di futura vendita dei restanti alloggi di ERS a soggetti in possesso dei requisiti per l'accesso a tale tipo di alloggi selezionati da una graduatoria comunale. “”

si evidenziano due diverse criticità:

- la prima relativa alla erronea previsione di destinare n. 103 alloggi ad “ERS Privata convenzionata”, in quanto detta tipologia, così come si evince dalla specifica documentazione, rientra più propriamente nel novero della “edilizia ordinaria” e non già in quella “ERS” che costituisce “standard urbanistico aggiuntivo”, così come disposto all'art. 1, co. 2 e 5, del D.M. del 22/04/2008. La “ERS” è fruibile esclusivamente mediante due modalità: a) locazione permanente a canone calmierato, concordato e sociale; b) locazione con patto di futura vendita;
- la seconda relativa alla individuazione di “Edilizia Libera” nella misura di n. 80 alloggi, in quanto, non verificata e/o dimostrata da uno specifico “piano economico”. La cd “edilizia libera” dovrebbe meglio essere considerata come compensazione finalizzata a coprire interamente “i costi derivanti dagli adempimenti degli obblighi del servizio nonché un eventuale ragionevole utile”.

Il tutto in considerazione che i costi relativi alla realizzazione dei restanti alloggi (n. 147) sono compensati dalla locazione permanente e/o dalla locazione con patto di futura vendita.

3. in riferimento alla viabilità, si evidenziano due specifiche criticità:

- non è inclusa nel perimetro dell'area di intervento la totalità della viabilità prevista al confine EST della medesima area; in particolare si evidenzia che metà della superficie stradale interessa altra proprietà non partecipante alla variante in questione;
- non è inclusa nel perimetro dell'area di intervento la viabilità di connessione con la “Via Gandhi” (ancorché riportata nell'elaborato grafico); nel merito si evidenzia che la previsione della realizzazione di detta viabilità di connessione in uno all'intera “Zona SP”, di proprietà dei soggetti proponenti, consentirebbe un diretto affaccio sulla citata “Via Gandhi”, ovvero, per l'area in questione, la eliminazione del carattere di “lotto intercluso”;

4. in riferimento ai contenuti degli elaborati, si evidenzia che negli stessi non risulta riportata, con la necessaria univocità, la individuazione della superficie ad uso residenziale e/o ad uso pubblico da destinare alla cessione gratuita a favore del Comune; altresì, si evidenzia la mancata quantificazione delle superfici di pertinenza dei singoli lotti (U.M.I.);

5. in ordine a taluni specifici aspetti urbanistici, non si condivide la attribuzione della volumetria ammissibile ad uso commerciale alla sola “Edilizia Libera”. Si rileva l'opportunità di coinvolgere, sulla base di quanto indicato all'art. 2, co. 3, del D.I.M. n. 1444/68, l'intera volumetria ammissibile, ossia anche la edilizia “ERS” (103.939,50 x 0,20).

Circa lo schema di convenzione (Tav. SC) si evidenzia quanto segue:

1. in riferimento alla problematica relativa alla cessione di superfici a favore del Comune, si evidenzia che le stesse sono indicate nella descrizione dell'intervento (art. 2), ma non risultano ricomprese all'interno delle obbligazioni (art. 3) se non limitatamente a quelle relative alle “opere di urbanizzazione

primaria”.

OSSERVAZIONI

Avverso la Del. di C.C. n. 10 del 14/04/2011 risultano acquisite dal Comune di Foggia n. 2 osservazioni per le quali il Consiglio Comunale, giusta Del. di C.C. n. 173 del 10/04/2014.

Nel merito:

Tutto ciò premesso, attesa, allo stato, la carenza del parere motivato in materia di procedimento VAS di competenza del Servizio Ecologia regionale, del parere sismico di competenza del Servizio LL.PP. regionale e del parere paesaggistico di competenza comunale, nonché le criticità emerse in sede istruttoria, si propone alla Giunta di ATTESTARE la NON compatibilità del “Piano Particolareggiato di via Gandhi” del Comune di Foggia adottato in variante al PRG vigente, con la DEL. di C.C. n. 10 del 14/04/2011, con la normativa nazionale e regionale di settore.

Resta nelle facoltà dell’Amministrazione Comunale la possibilità di indire conferenza di servizi, ai sensi dell’art. 11, co. 9 e seguenti, della L.R. n. 20/2001, ai fini del conseguimento del controllo positivo, provvedendo preliminarmente alla necessaria integrazione degli atti come innanzi evidenziato. “”“

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 ATTESTARE LA NON COMPATIBILITÀ, ai sensi dell’art. 1, co. 5, della L.r. n. 12/2008, in relazione alle carenze ed alle criticità evidenziate, con la normativa nazionale e regionale di settore del “Piano Particolareggiato di Via Gandhi” adottato dal Comune di Foggia con Del. di C.C. n. 10 del 14/04/2011, trasmesso con la nota comunale prot. n. 95997 del 13/11/2014, per le motivazioni e nei limiti e termini richiamati nella relazione nelle premesse riportata, qui per economia espositiva intesa in toto riportata e condivisa;

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
Dott.ssa Antonella Bisceglia Dott. Nichi Vendola
