



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 7 del 27/01/2016

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 22 dicembre 2015, n. 2405

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 definitiva.

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale - Urbanistica, Assetto del Territorio, Paesaggio, Politiche abitative, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Servizio, confermata dal Dirigente della Sezione Urbanistica, riferisce quanta 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

**RIPPIZZA**

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 8.2.2 "Edilizia Residenziale indipendente dai confini 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 mt. lotto salvo il rispetto delle norme antisismiche;
- Distanze minime dai confini: 5,00 mt. o sul confine in aderenza con altri fabbricati previa 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 tutto o in parte. (...)"

Quanto innanzi veniva 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.

A seguito dell'invio degli atti (pervenuti con nota del 25/06/13 a firma del medesimo commissario ad acta), con DGR n.2215 del 27/10/2014 si determinava di approvare, ai sensi dell'art.16 -decimo comma della LR n.56/1980, le predette determinazioni commissariali, con attribuzione al suolo in questione, 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".

Quanta sopra, 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 quanta all'incidenza sul dimensionamento della pianificazione urbanistica generale comunale; il tutto, con le precisazioni e con le prescrizioni di cui ai punti A-B-C di seguito riproposti:

“”

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 special' integrative e modificative, riguardanti anche la diminuzione dell'indice di fabbricabilità fondiaria e dell'altezza massima, rispetto a quanta 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

82.2.

Altezza deal edifici: massimo

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 del richiedenti e cessione gratuita al Comune di Foggia), nell'ambito della zona omogenea B2.2, di una fascia di verde alberato e sistemato per l'intero fronte lungo la Via B. Croce in continuità, per quanta possibile in termini di ampiezza, con le aree verdi

pubbliche già esistenti previste dal PRG in fregio alla medesima viabilità; la consistenza della predetta fascia va commisurata 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 mg. per ogni abitante di nuovo insediamento (corrispondente a mc.100).

Servizi della residenza a carattere privato: pari ad almeno il 20% della volumetria ammissibile, do destinarsi a negozi di prima necessita, servizi collettivi per le abitazioni, uffici e studi professionali, piccole attività commercial ed artigianali in genere, in ogni caso compatibili con la residenza.

Strumento attuativo: permesso di costruire convenzionato che fissi in capo del 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.

Per ciò che riguarda gli aspetti paesaggistici, con la DGR n.2215/2014 si è precisato che dagli atti pervenuti non emergeva l'interessamento di aree soggette a tutela al sensi del PUTT/P e/o del PPTR (a quella data adottato e non ancora approvato).

Il tutto 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.

La DGR n.2215/2014 e stata notificata al Commissario ad acta ed al Sindaco del Comune di Foggia con nota SUR prot.8678 del 13/11/14.

Stante quanto innanzi, con nota comunale prot.12089 del 10/02/15 veniva rimessa la DCA n.1 del 06/02/15, relativa alla adozione di specifiche controdeduzioni e parziali adeguamenti alle prescrizioni regionali, così come indicato nella DGR n.2215/2014.

In ordine a dette controdeduzioni e parziali adeguamenti, in sede di istruttoria d'ufficio, con nota SUR prot.2968 del 10/04/15 sono stati rappresentati agli organi commissariali e comunali i seguenti rilievi:

“(…) il Commissario ad acta, con propria delibera n.1 del 06/02/2015 (pervenuta can note prot.12089 del 10/02/15 del Segretario Generale), ha assunto nel merito le seguenti decisioni:

“- aderisce alio riduzione dell'indice di fabbricabilità a 6 mc/mq., alio riduzione dell'altezza massima a 24 mt. ed al non coinvolgimento della pile 976;

- non adesione all'esclusione della ritipizzazione del suoli interessati dai sedimi stradali esistenti ed al mancato coinvolgimento della p.Ila 138 interessata do sedime di viabilità pubblica per le motivazioni di cui of punto 3) che precede facendo propria la proposta del Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Foggia condivisa della Lu.Me. come do planimetria allegata.”

Circa quest'ultimo punto, nella DCA n.1/2015 viene riferito quanta segue:

“3) In data 23/12/2014, il Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Foggia, nell'ambito del poteri di concertazione richiamati nell'ordinanza del TAR n.308/2012, richiamata la relazione del Dirigente p.t. del Servizio Urbanistica ing. Francesco Affatato del 24.5.2011 che cos) riporta: Nel nostro caso la perequazione compensative ci sembra non una opzione tra le tante possibili, ma una necessita tesa a completare, nell'area, la dotazione lineare del verde acquisendolo direttamente dal proprietario the avrebbe anche l'obbligo, al di la degli oneri dovuti per l'eventuale rilascio del permesso a costruire, alla sistemazione (il cui costo stimato per acquisizione e sistemazione e almeno, sulla scorta di simili progettazioni proprie dell'amministrazione comunale nell'ordine di 1.000.000/1.200.000 euro)', ha proposto che la delibera commissariale del 05/06/2012 sia così adeguate:

a) prevedere l'attribuzione all'area catastalmente individuate al foglio di mappa del Comune di Foggia 92/8 p.Ile 24, 118 e 143 la seguente destinazione urbanistica:

- zone 82/2 (...);

- indice di fabbricabilità 6 mc/mq.;

b) prevedere la cessione a titolo di perequazione e standards in favore del Comune di Foggia delle pile n.138 e 143, già destinate a strade pubbliche e delle parti di aree ritipizzate destinate a viabilità pubblica senza che nulla sia dovuto alla società Lu.Me. srl a titolo di risarcimento per accessione invertita; (...)"

Ciò premesso, si rileva che le motivazioni paste a base delle decisioni di controdeduzioni assunte con la DCA n.1/2015 sono sostanzialmente riferite all'accoglimento della richiesta dell'Amm.ne Comic, di prevedere una "perequazione compensativa" che eviti esborsi a carico del Comune a titolo di risarcimento do accessione invertita, relativamente alla viabilità pubblica già realizzata nell'ambito delle pile 24, 118 e 143 in argomento, conformemente alle previsioni del vigente PRG; in particolare, detta "perequazione compensativa" si realizzerebbe attraverso l'attribuzione alla predetta viabilità, a favore della ditta come catastalmente risultante proprietaria dei suoli ("Lu.Me. srl"), dell'indice di fabbricabilità fondiario di mc/mq.6,00, che caratterizza la destinazione di zona B2/2 assegnata ai suoli oggetto della "ritipizzazione" nei modi e nei limiti di cui alla DGR n.2215/2014.

Stante quanta innanzi, nell'ipotesi di accedere ad una debita considerazione delle motivazioni e della richiesta avanzate dall'Amm.ne Comic, a mero titolo compensativo degli asseriti oneri finanziari pendenti a carico dell'Amm.ne stessa, si fa presente che detta richiesta non è supportata do una specifica quantificazione analitica e valutazione tecnica ed economico-finanziaria delle superfici interessate e delle corrispondenti volumetrie compensative, necessariamente da commisurarsi strettamente alle superfici stesse, che si intendono attribuire a titolo di risarcimento alla "Lu.Me. srl".

Con riferimento inoltre alle particelle n.143 e n.138, occorre evidenziare quanta segue:

- la particella n.143, in quanta interamente già interessata de viabilità pubblica esistente (opera di urbanizzazione primaria), non pub essere utilmente computata ai fini del reperimento delle aree a standards, cosi come tutte le altre aree di viabilità
- idem per la particella n.138, che peraltro non è ricompresa nell'oggetto specifico della sentenza TAR n.1133/2011 e dallo stesso provvedimento commissariale del 05/06/12 di adozione.

Sotto altro profilo, Si rileva che la DCA n.1/2015 non comprende alcun adeguamento e/o determinazione in ordine alio prescrizione di CL1i alla lettera "C)" della DGR n.2215/2014, ad ogni buon fine qui riproposta:

"C) E' necessario rece pimento, negli atti, del pareri e prescrizioni espressi dall'Ufficio VIA! VAS regionale, giusta OD n.98 del 10/04/13, e dall'Ufficio Sismico e Geologico regionale, giusta note prot.1396 del 11/01/13."

Pertanto, al fini della conclusione del procedimento ex art.15 della LR n.55/1980, si richiedono adeguate integrazioni degli atti, nei termini sopra indicati"".

Successivamente, con propria nota del 24/07/15 il Commissario ad acta ha rappresentato quanto segue: ""A riscontro della nota della Regione Puglia evidenziata in oggetto e qui unite in fotocopia, si evidenzia quanta segue:

1) In data 19.5.2015 lo scrivente ha ordinato al Dirigente del Servizio Urbanistica del Comune di Foggia di effettuare "una quantificazione analitica e valutazione tecnica ed economico-finanziaria delle superfici interessate e de/le corrispondenti volumetria compensative, necessariamente do commisurarsi strettamente alle superfici stesse, che si intendono attribuire a titolo di risarcimento alio Lu. Me. srl".

2) il Dirigente del Servizio Urbanistica del Comune di Foggia ha prodotto perizia di stima giusto prot.53428 del 16/06/2015 e rho inoltrata alio scrivente e della stessa risulta che le aree interessate do viabilità pubblica hanno una superficie complessiva di mq. 1386 e che: "a fronte della rinuncia alle aree di cui sopra ed al relativo risarcimento danni do accessione invertita:

- è stata assegnata una volumetria pari a mc. 4.806 attribuendo l'indice di fabbricabilità di 6 mc/mq agli 801 mq di cui sopra interessati da viabilità e facenti parte dell'area oggetto di ritipizzazione;
- è stata esclusa la cessione di ulteriori aree a standard in quanta la loro dotazione e eccedente i limiti di

cui al DM. 1444/68 come indicato nella D.G.R. n.2215/2014 e lo stato di urbanizzazione esistente non necessita di adeguamento come valutato nella relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale del 29.9.2010 poiché l'area si inserisce in un con testo 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 DM 1444/1968.

Pertanto la rinuncia da parte della società Lu.Me. srl all'indennizzo sopra determinato (1.969.506,00 €.) e compensate dall'attribuzione della maggior volumetria di mc. 4.806 e della cessione di ulteriori aree a standards non necessarie nell'area oggetto di ritipizzazione."

Lo scrivente con verbale del 14/07/2015 ha richiesto al Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Foggia, che la valutazione tecnico-economica prodotta Urbanistica venisse riferita anche all'indice territoriale.

Con note integrative prot. n. 64346 del 16/07/2015 il Servizio Urbanistica del Comune di Foggia ha rideterminato il valore venale dell'area in € 1.125.432,00 tenendo conto dell'indice territoriale di zone pari a 4,04 mc/mg.

3) In merito alla prima perizia si rappresenta che la mancata adesione della scrivente alla richiesta della Regione di escludere dalla ritipizzazione i suoli interessati da sedime stradale ed il coinvolgimento della particella 138 e scaturito dalla volontà di fare propria la proposta del Dirigente del Servizio Urbanistica del Comune di Foggia, accettata dalla Lu.Me. srl, al fine di addivenire ad una soluzione condivisa che contemperasse i relativi interessi anche attraverso l'istituto della perequazione compensativa così come prospettato dal Tribunale Amministrativo della Puglia con l'ordinanza n. 308/2012.

4) La possibilità di perequare e COM pensare la cessione di aree a standards è stata altresì ritenuta possibile dal Tribunale Amministrativo Regionale con l'ordinanza sopra citata allorquando vi è una dotazione degli standards eccedenti i limiti di cui al d.m. 1444/1968 previa necessaria valutazione globale dello stato di urbanizzazione esistente.

5) In riferimento al punto C) della succitata nota della Regione Puglia si ribadisce che la DCA n.1/2015 richiama la verifica di VAS di cui alla DD n.98/2013 le cui prescrizioni e condizioni dovranno essere rispettate così come le prescrizioni di cui al parere favorevole dell'Ufficio Sismico e Geologico n. prot. 1396/2013 ed al parere dell'Autorità di Bacino della Puglia n. 16413 del 13.12.2013.

Allegati:

- Perizia del Servizio Urbanistica del Comune di Foggia prot. n. 53428 del 16/06/2015;
- Perizia del Servizio Urbanistica del Comune di Foggia prot. n. 64346 del 16/07/2015.

Ad ulteriore specificazione, la sopra richiamata perizia di stima integrativa prot. n. 64346 del 16/07/2015 degli uffici comunali (redatta -come la precedente prot. n. 53428 del 16/06/2015- allo scopo di motivare adeguatamente la previsione della "perequazione compensativa", per evitare esborsi a carico del Comune a titolo di risarcimento da accessione invertita, relativamente alla viabilità pubblica già realizzata), ha determinato infine l'indice di fabbricabilità territoriale della zona pari a mc/mq. 4,04, esprimendo la valutazione relativa ai suoli in argomento nei termini seguenti:

“Il valore venale dell'area, ove determinato tenendo conto dell'indice territoriale di zone pari a 4,04 mc/mg., viene così calcolato:

- la volumetria attribuibile alla superficie interessata di 1.386 mq è pari a 5.544 mc. (1.386 mq. x 4 mc/mg.);
- Il valore della volumetrici, desumibile dall'avviso di accertamento notificato dal Comune di Foggia - AIPA raccomandato n. 76567459731-7, e pari a 203,00 euro/mc. (allegata)

## SUPERFICIE VOLUME VALORE PREZZO

fg.92, p.lle 24 (parte)

118 (parte)

143

138

mq. 1.386 mc. 5.544 203,00 €/mc. l. 125.432,00€.

Restano invariate le conclusioni già rassegnate nella perizia di stima del 16.6.2015 tenuto conto che, anche applicando l'indice territoriale come sopra determinato, l'ammontare dell'indennizzo oggetto di rinuncia è pari ad euro 1.125.432,00”.

Per quanto riguarda inoltre gli aspetti paesaggistici, si conferma quanto già riportato nella DGR n.2215 del 27/10/2014, ossia che dagli atti pervenuti, nonché dai successivi accertamenti operati d'ufficio, non emerge l'interessamento di aree soggette a tutela ai sensi del PPTR adottato. Considerato che con DGR n. 176 del 16/02/2015 veniva approvato il PPTR il quale prevede all'art 96.1.c delle NTA l'ottenimento del parere regionale di compatibilità paesaggistica per l'approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici generali sottoposte a verifica di compatibilità regionale e provinciale o ad approvazione regionale, con nota 8154 del 29.10.2015 veniva richiesto il previsto parere di compatibilità paesaggistica al servizio regionale Attuazione Pianificazione Paesaggistica, il quale lo rendeva con nota protocollo 145/10691 del 06.11.2015 (acquisita con protocollo 079/8403 del 06.11.2015), dettando le prescrizioni e gli indirizzi qui di seguito riportati:

“Nelle successive fasi di progettazione si provveda a:

- garantire una qualità paesaggistica delle “aree a standard da cedere come fascia verde” e degli altri spazi aperti nonché una continuità ecologica delle stesse con le aree verdi già esistenti su via Benedetto Croce utilizzando esclusivamente:
  - elementi di connessione quali filari di alberi, quinte arborate/arbustive percorsi pedonali, reti della mobilità lento, lungo la viabilità di piano e disegnando il sistema del verde in maniere passabile continua;
  - materiali drenanti o semimpermeabili, autobloccanti cavi, da posare a secco senza l'impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti al fine di aumentare la capacità drenante delle stesse superfici;
  - specie arboree ed arbustive forestali autoctone al fine di consentire lo sviluppo e/a la ricostituzione del patrimonio botanico-vegetazionale autoctono. In riferimento alle aree a parcheggio queste devono comunque essere dotate di piantumazioni autoctone di nuovo impianto nella misura minima di una unità arborea per ogni pasta macchina.
- realizzare le nuove recinzioni (dei singoli lotti, e sui fronti stradali pubblici e privati dell'area) evitando l'impiego di elementi prefabbricati in cemento, materiali plastici, privilegiando le murature eventualmente sovrastate da recinzioni metalliche semplici e affiancate da siepi, cespugli e o alberature;
- prevedere soluzioni tipologiche e modalità aggregative, che assicurino la continuità e la permeabilità fisica e funzionale tra il nuovo intervento e gli insediamenti con termini (attraverso l'allineamento dell'edifici, la cura dei rapporti dimensionali e materici del costruito, l'accessibilità, la fruibilità, ecc.);
- utilizzare in riferimento ai carpi di fabbrica forme, (coperture, volumi, attacchi a terra, linee compositive, aperture, ecc.), dimensioni, tecnologie costruttive e materiali legati ai caratteri insediativi e ambientali del luogo, prevedendo preferibilmente per i prospetti esterni dei corpi di fabbrica in progetto rivestimenti ad intonaco e tinteggiature con coloriture tenui e/o bianche;
- realizzare per la pubblica illuminazione (su viabilità di piano, giardini, parcheggi, ecc), impianti a basso consumo e/o ad energie rinnovabili anche in applicazione della LR n 15/2005 “Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per risparmio energetico”;

Indirizzi:

al fine di migliorare le condizioni di sostenibilità complessiva e anche in applicazione della L.R. n. 13/2008 si reputa necessario prevedere:

- sistemi di raccolta delle acque meteoriche e eventuali reti idrico-fognarie duali e impianti che riutilizzino acque reflue e tecniche irrigue mirate al risparmio idrico e alla gestione sostenibile delle acque meteoriche;

- sistemi per migliorare il microclima esterno e quindi la vivibilità negli spazi esterni mediante la riduzione del fenomeno di "isola di calore", attraverso:

- la realizzazione e organizzazione degli involucri edilizi (soprattutto per le cortine rivolte ad Ovest) che diano ombra per ridurre l'esposizione alla radiazione solare delle superfici circostanti mediante elementi architettonici, aggetti, schermature verticali integrate con la facciata esterna, schermature orizzontali, pergole, pensiline, coperture fisse a lamelle, pareti verdi, tetti verdi e coperture vegetalizzate ecc;

- l'impiego di adeguati materiali da costruzione con bassi coefficienti di riflessione;

- la realizzazione di percorsi pedonali in sede propria con pavimentazione costituite da materiali a basso coefficiente di riflessione per ridurre la temperatura superficiale ed ombreggiate da opportune schermature arbustive/arboree (selezionate per forma e dimensione della chioma) in modo da garantire e favorire la mobilità ciclabile e pedonale nelle ore calde.

nel caso di utilizzo di "Fonti Energetiche Rinnovabili" per gli edifici di nuova costruzione si potrà inoltre fare riferimento alla Circolare Regionale n.2/2011 (DGR n. 416 del 10/03/2011).

In fase di cantiere al fine di evitare impatti diretti e/o indiretti sul contesto paesaggistico esistente e sulle sue componenti dovrà essere garantito:

- il corretto scorrimento e smaltimento delle acque meteoriche superficiali per non compromettere la consistenza del suolo;

- la limitazione dei movimenti di terra (sbancamenti, stern, riporti) per non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme e conservare nel con tempo l'assetto idrogeologico complessivo delle aree oggetto d'intervento;

- l'allontanamento e il deposito dei materiali di risulta rivenienti do/le operazioni di scavo nelle pubbliche discariche;

- l'uso di mezzi di cantiere e la realizzazione di opere complementari (piste di accesso, deposito di material, recinzioni, ecc.) che non compromettano le aree attigue a quelle d'intervento;

- al termine dei lavori lo smantellamento delle opere provvisorie (piste carrabili, accessi ecc...) e il ripristino dello stato dei luoghi al fine di agevolare la ricomposizione dei valori paesistici del sito."

In definitiva, sulla scorta delle predette determinazioni commissariali e degli atti tecnico-amministrativi come in precedenza rimessi a seguito della DGR n.2215/2014 (comprendenti in particolare: la DCA n.1 del 06/02/15 in uno ad elaborato tecnico, nonché la nota commissariale del 24/07/15 con allegate "perizie di stima dei suoli" prat. n.53428 del 16/06/2015 e prot. n.64346 del 16/07/2015), in termini riassuntivi e schematici le controdeduzioni e i parziali adeguamenti sostanzialmente comportano quanto segue:

- ritipizzazione della superficie riportata in catasto al fg 92 ptc. 24, 118 e 143, per mq. 2.466, di cui mq. 801 destinati nel vigente PRG a viabilità (ed attualmente, allo stato di fatto, sedime di strade pubbliche) e mq. 1.665 (ottenuti per differenza) destinati nel vigente PRG a verde pubblico;

- destinazione urbanistica quale "Zona residenziale di completamento di tipo "B2/2";

- indice di fabbricabilità fondiaria attribuito: mc/mq. 6,00;

- volumetria risultante: mq. 2.466 x mc/mq. 6,00 = mc. 14.796;

- area a standard occorrente ex art.3 del DM n.1444/1968 (dotazione minima inderogabile) = mq. 2.663 (mc. 14.796 / 1000,0 mc/ab x 18,00 mq/ab);

- area a standard prevista a cedersi gratuitamente come fascia verde, in continuità con la fascia già prevista sul suolo adiacente giusta DGR n.664/2014: circa mq. 580 (superficie ricavata da lettura grafica, in quanto la fascia verde è rappresentata negli elaborati ma non è specificatamente

quantificata); per detta superficie è possibile il computo in misura doppia, ai sensi dell'art.4 del DM n.1444/1968, ottenendo pertanto una quantificazione utile di mq. 1.160;

• cessione gratuita di aree interessate dalla presenza di viabilità per complessivi mq. 1.386, di cui mq. 801 nell'ambito delle pct. 24, 118 e 143 oggetto del procedimento di ritipizzazione (a cui si attribuisce l'iff di mc/mq. 6,00, a titolo di perequazione compensativa per la complessiva cessione gratuita di mq. 1.386), ed inoltre mq. 585 corrispondente alla pct. 138 (sempre di proprietà della ditta).

Conclusivamente, fermo restando che in relazione al merito dei contenuti e conclusioni delle "perizie di stima dei suoli" prot. n.53428 del 16/06/2015 e prot. n.64346 del 16/07/2015 redatte dagli uffici comunali, in questa sede di esame regionale non deve esprimersi alcuna valutazione né (tanto meno) condivisione, in quanto elaborazioni e determinazioni rientranti nella sfera di esclusiva competenza e discrezionalità tecnico-economica dei medesimi uffici comunali, è necessario considerare quanto segue: In termini generali, l'individuazione del criterio di "perequazione compensativa", con attribuzione di un indice di fabbricabilità fondiaria pari mc/mq. 6,00 a suoli già destinati nel vigente PRG a viabilità ed attualmente -allo stato di fatto- sedime di strade pubbliche, ancorché motivata dalla Amm.ne Com.le, sotto il profilo dell'interesse pubblico, da esigenze di carattere finanziario espressamente rappresentate al fine di evitare esborsi a carico del Comune stesso a titolo di risarcimento da accessione invertita, detto criterio, di valenza evidentemente generale, se applicato estensivamente alle aree urbane nelle medesime condizioni fisico-giuridiche, comporterebbe notevoli incrementi dei carichi insediativi residenziali (nuovi ed aggiuntivi rispetto alle ipotesi demografiche e di dimensionamento del vigente PRG), la cui prospettazione non può che essere affrontata, sotto l'aspetto tecnico-urbanistico, esclusivamente in sede di nuova pianificazione urbanistica generale comunale.

Pertanto, nella presente sede di variante puntuale ex art.16 della LR n.56/1980, il predetto criterio di "perequazione compensativa" non può essere valutato né accolto, attesa la sua incidenza e rilevanza generale sulla pianificazione urbanistica comunale.

Inoltre, nello specifico, la realizzazione della suddetta volumetria di mc. 9.990, in base all'indice fondiario di mc/mq. 6,00, riveniente dalla scelta pianificatoria commissariale di non reiterazione del vincolo espropriativo per l'area a verde pubblico, può ritenersi compensativa del non riconoscimento di alcuna suscettività edificatoria ai sedimi stradali esistenti.

Sotto altro profilo, nel merito specifico della ritipizzazione proposta, si rileva che la volumetria residenziale di mc. 14.796, teoricamente realizzabile ove applicato il criterio della "perequazione compensativa" di cui innanzi, comporterebbe un fabbisogno proprio di aree a standard (in quanto dotazione minima inderogabile, escluse in ogni caso le sedi stradali, a norma dell'art.3 del DM n.1444/1968) pari a mq. 2.663,28 ( $= 14.796 \text{ mc} / 100 \text{ mc/ab} \times 18,00 \text{ mb/ab}$ ), solo in parte soddisfatto con la fascia verde di circa mq. 580 (sia pure computabile in misura doppia, ai sensi dell'art.4 del DM n.1444/1968), proposta in continuità con la fascia già prevista sul suolo adiacente giusta DGR n.664/2014.

Nella fattispecie puntuale non risultano pertanto adeguatamente rispettate, da parte dei richiedenti, le richiamate prescrizioni inderogabili dell'art.3 del DM n.1444/1968, in materia di dotazione di aree a standard per i nuovi insediamenti residenziali.

Ciò considerato,

viste, medio tempore, anche la nota inviata dalla società LU.ME. in data 14.12.2015 acquisita al protocollo regionale A00\_079\_9624 del 17/12/2015 e la nota prot A00\_022\_1119 del 21.12.2015 del Segretariato Generale della Giunta Regionale,

si formulano, in coerenza con la DGR n.2215/2014, le seguenti prescrizioni conclusive:

#### PRESCRIZIONI CONCLUSIVE

E' confermata, per le motivazioni già riportate nella DGR n.2215/2015 e qui riproposte e ribadite, la

nuova destinazione di "Zona 82.2 - edilizia residenziale indipendente dai confini degli isolati, nuova" 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 sedimi delle strade pubbliche esistenti. Quanto innanzi limitatamente ad una superficie netta di mq. 1.665 (superficie fondiaria) ed una volumetria corrispondente di mc. 9.990, con l'indice di fabbricabilità fondiaria massimo di mc/mq. 6,00.

Per quanta riguarda la restante superficie netta di mq. 801 interessata dalla presenza di sedimi stradali pubblici esistenti, è confermata la destinazione di PRG a viabilità.

Gli aspetti afferenti al perfezionamento dell'acquisizione di detti sedimi stradali restano di esclusiva competenza comunale.

La predetta nuova volumetria residenziale comporta un fabbisogno aggiuntivo di aree a standard (in quanto dotazione minima inderogabile, escluse in ogni caso le sedi stradali, a norma dell'art.3 del DM n.1444/1968) di mq. 1.798,20 ( $= 9.990 \text{ mc} / 100 \text{ mc/ab} \times 18,00 \text{ mc/ab}$ , a carico dei proponenti il nuovo insediamento residenziale).

In particolare, la superficie da cedersi effettivamente nell'ambito della zona "B2/2" di nuova previsione (ptc. 24, 118 e 143 in questione, al netto dei sedimi stradali pubblici), in quanto computabile in misura doppia ai sensi dell'art.4 del DM n.1444/1968, ammonta a mq. 899,1, e dunque oltre alla fascia verde di circa mq. 580 proposta (in continuità con la fascia già prevista sul suolo adiacente giusta DGR n.664/2014), dovranno essere ceduti ulteriori mq. 319.1 ( $= 899,1 \text{ mq} - 580 \text{ mq}$ ).

B1) Con riguardo agli indici e parametri tecnici d'intervento, vale quanto già prescritto con la DGR n.2215/2014, con le integrazioni di cui al presente provvedimento.

Segnatamente, 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 contest° 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.

Rapporto di copertura: 70%.

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 aree a standard (in quanta dotazione minima inderogabile, escluse in ogni caso le sedi stradali, a norma dell'art.3 del DM n.1444/1968) nella misura di mq/ab. 18,00.

In particolare, la superficie da cedersi effettivamente nell'ambito della zona di nuova previsione (ptc. 24, 118 e 143 in questione, al netto dei sedimi stradali pubblici), in quanta computabile in misura doppia ai sensi dell'art.4 del DM n.1444/1968, ammonta a mq. 899,1, e dunque oltre alla fascia verde di circa mq. 580 proposta (in continuità con la fascia già prevista sul suolo adiacente giusta DGR n.664/2014), dovranno essere ceduti ulteriori mq. 319.1 ( $= 899,1 \text{ mq} - 580 \text{ mq}$ ).

Servizi della residenza a carattere privato:

Pori 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.”

C1) Si prescrive il recepimento, negli atti e segnatamente nella sede attuativa, dei pareri e prescrizioni espressi dall'Ufficio Sismico e Geologico regionale, con nota prot.1396 del 11/01/13, dall'Ufficio V1A/VAS regionale, con DD n.98 del 10/04/13, dall'ufficio regionale Attuazione Pianificazione Paesaggistica con nota prot. 145/10691 del 06.11.2015 e dell'Autorità di Bacino della Puglia, con nota prot.16413 del 13/12/13.

Tutto ciò premesso, si propone alla Giunta l'approvazione definitiva, ai sensi dell'art.16 della LR 31/05/80 n.56, delle determinazioni assunte con delibere del commissario ad acta in data 05/06/12 e n.1 in data 06/02/15, 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"; il tutto, con le precisazioni e con le prescrizioni conclusive in precedenza formulate ai punti A1-B1-C1.

Il presente provvedimento appartiene alio sfera delle competenze della Giunta Regionale cos) 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 car/co del bilancio regionale.

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale - Urbanistica, Assetto del Territorio, Paesaggio, Politiche abitative, 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 Pianificazione;

VISTE le dichiarazioni poste in cake al presente provvedimento;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

DI FARE PROPRIA la relazione dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale nelle premesse riportata.

DI APPROVARE DEFINITIVAMENTE, di conseguenza, al sensi dell'art.16 della LR n.56/1980, per le motivazioni e considerazioni di cui alla relazione in premessa, le determinazioni assunte con delibere del commissario ad acta in data 05/06/12 e n.1 in data 06/02/15, 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 82.2 - edilizia residenziale indipendente dai confini degli isolati, nuova", con le precisazioni e con le prescrizioni conclusive in precedenza formulate ai punti A1-B1-C1 e che qui si

intendono, per economia espositiva, integralmente riproposte e condivise.

DI DEMANDARE alla Sezione 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 e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta  
Dott. Bernardo Notarangelo Dott. Michele Emiliano

---