

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 08 marzo 2016, n. 253

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 definitiva.

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Servizio, confermata dal Dirigente del Sezione 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 13/05/2011 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:

- VST-Rg Relazione Generale
- VST-E1 Progetto generale del PRGC. Dettaglio Centro Urbano -Parte Nord - Nuova zonizzazione con indicazioni delle sentenze recepite. scala 1:2000
- VST-E2 Progetto generale del PRGC. Dettaglio Centro Urbano -Parte Sud - Nuova zonizzazione con indicazioni delle sentenze recepite. scala 1:2000
- 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 82.

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 82 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 82, 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 scomputo del contributo di costruzione, secondo le procedure previste dalle norme vigenti e dal Codice dei Contratti Pubblici.

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.

7. 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:

	TAR/Puglia Sentenza n.	Sintesi accoglimento ricorso	PRG Approvato 2005	Ambito urbano interessato	Proposta di Variante	Superficie interessata
1)	Sent. n. 1894/2008 Fg. 17 p.lla 813,481 mq. 670,00	Insufficiente ed erronea motivazione	Zona C3	Ambito T15 RCt = 26,19% It = 1,49	Zona B2	Mq 21.903,00
2)	Sent. n. 1920/2008 Fg. 16 p.lla 410 mq. 550,00	Insufficiente ed erronea motivazione	Zona C3	Ambito T11 RCt = 39,33% It = 2,59	Zona B2	mq 13.877,50

3)	Sent. n. 1921/2008 Fg. 8 p.lla 1032 mq. 296,00	Insufficiente ed erronea motivazione	Zona C3	Ambito T08 RCt = 28,39% It = 2,00	Zona B2	mq 17.562,50
4)	Sent. n. 1922/2008 Fg. 5 p.lla 333 mq. 517,00	Insufficiente ed erronea motivazione	Zona C3	Ambito T03 RCt = 22,39% It = 1,34	Zona B2	mq 34.764,50
5)	Sent. n. 1924/2008 Fg. 5 p.lla 540, 575 mq. 4.600,00	Insufficiente ed erronea motivazione	Zona C3			
6)	Sent. n. 1925/2008 Fg. 5 p.lla 339 mq. 184,00	Insufficiente ed erronea motivazione	Zona C3			
7)	Sent. n. 1923/2008 Fg. 8 p.lla 1739, 1740, 1208, 2346, 2139 mq. 3.469,00	Insufficiente ed erronea motivazione	Zona C3	Ambito T04 RCt = 33,88% It = 3,30	Zona B2	mq 12.689,00
8)	Sent. n. 2025/2008 Fg. 17 p.lla 39 mq. 2.154,00	Insufficiente ed erronea motivazione	Zona C3	Ambito T15	Zona B2	mq 2.506,00
9)	Sent. n. 1913/2008 Fg. 8 p.lla A mq. 182,00	Erronea previsione	Urb. Sec.	Ambito T01 Pertinenza di edificio esistente	Zona B1	mq 4.796,50
10)	Sent. n. 2024/2008 Fg. 8 p.lla 197, 695, 1899 mq. 380,00	Erronea previsione	Viabilità Pubblica U.P.	Ambito T02 Pertinenza di Edificio esistente	Zona B1	mq 368,00
11)	Sent. n. 2026/2008 Fg. 16 p.lla 213 mq. 53,00	Erronea previsione	Viabilità Pubblica U.P.	Ambito T10 Pertinenza di Edificio esistente	Zona B1	mq 53,00
12)	Sent. n. 1895/2008 Fg. 8 p.lla 2095, 2096, 1833, 1830, 1827 mq. 2.500,00	Reiterazione immotivata di vincolo espropriativo	Urb. Sec.		Zona B2	mq 2.500,00
13)	Sent. n. 1914/2008 Fg. P.lla 698, 701, 697, 700, 703, 704, 705, 733 mq. 2.746,00	Reiterazione immotivata di vincolo espropriativo	Urb. Sec. Viabilità		Zona c	mq 2.746,00

14)	Sent. n. 1915/2008 Fg. 53 p.lla 1077, 1080 Fg.17 p.lla 1 mq. 281,00	Reiterazione immotivata di vincolo espropriativo	Urb. Sec.		Zona A2 Zona B1	mq 146,00 mq 135,00
15)	Sent. n. 1916/2008 Fg. 17 p.lla 295, 296, 775, 522 mq. 2.365,00	Reiterazione immotivata di vincolo espropriativo	Zona FI		Zona DT	mq 2.365,00
16)	Sent. n. 1917/2008 Fg. 17 p.lla 1103, 521 mq. 14.000,00	Reiterazione immotivata di vincolo espropriativo	Zona FI		Zona DT	mq 14.000,00
17)	Sent. n. 1918/2008 Fg. 16 p.lla 2246 mq. 1.384,00	Reiterazione immotivata di vincolo espropriativo	Urb. Sec.		Zona B2	mq 1.384,00
18)	Sent. n. 1919/2008 Fg. 19 p.lla 716 mq. 395,00	Reiterazione immotivata di vincolo espropriativo	Urb. Sec.		Zona A2	mq 395,00

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

- sentenze riguardanti le 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 relative alle sottozone "C3 ex 82"

"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. (Ricorso R.GE. n.474/2006, proposto da D'Ambrosio Faustina e D'Ambrosio Lucia);
- Sentenza N. 01920/2008 REG.SEN. (Ricorso n. Reg. G.981/2006, proposto da Novielli Francesco Saverio);
- Sentenza N. 01921/2008 REG.SEN. (Ricorso R.GE. n.984/2006, proposto da Fiorese Sabino);
- Sentenza N. 01922/2008 REG.SEN. (Ricorso R.GE. n.988/2006, proposto da Pistilli Maria Nicola);
- Sentenza N. 01924/2008 REG.SEN. (Ricorso R.GE. n.895/2006, proposto da Riccardi Giovanni Antonio e Modugno Marcella);
- Sentenza N. 01925/2008 REG.SEN. (Ricorso R.GE. n.924/2006, proposto da Adamo Giovanni e Salatino Lucia);
- Sentenza N. 01923/2008 REG.SEN. (Ricorso R.GE. n.765/2006, proposto da Losurdo Saverio, Tassielli Giacomma e Chimienti Vincenzo);
- Sentenza N. 02025/2008 REG.SEN. (Ricorso R.GE. n.1072/2006, 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 82, non lasciando all'Amministrazione Comunale o alla Regione alcun margine per motivare differenzialmente 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 82" 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 8, che pertanto ricomprendono le zone tipizzate come completamento B - con le relative sottozone 81 e 82 - 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. (Ricorso n. Reg. G. 1072/2006, 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. (Ricorso R.GE. n.573/2006, proposto da Perna Domenica e Perna Francesco Antonio);
- Sentenza N. 02026/2008 REG.SEN. (Ricorso R.GE. n.1236/2006, 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

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

- Sentenza N. 01895/2008 REG.SEN. (Ricorso n. Reg. G.983/2006, proposto da Chimienti Maria Rita, De Pinto Domenico Francesco, De Simini Vito, Pistilli Antonio, Pistilli Marisa, Cea Rosa);

- Sentenza N. 01913/2008 REG.SEN. (Ricorso n. Reg. G.769/2006, proposto da Traversa Pietro Giovanni e Traversa Grazia);
- Sentenza N. 01914/2008 REG.SEN. (Ricorso R.GE. n.1174/2006, proposto da Racanelli Michele);
- Sentenza N. 01915/2008 REG.SEN. (Ricorso R.GE. n.1517/2006, proposto da Dimatera Fedele);
- Sentenza N. 01918/2008 REG.SEN. (Ricorso R.GE. n.982/2006, proposto da Pistilli Vito
- Sentenza N. 01919/2008 REG.SEN. (Ricorso R.GE. n.985/2006, proposto da Novielli Teresa;
- Sentenza N. 01916/2008 REG. SEN. (Ricorso R.GE. n.987/2006, proposto da Calò Maria Stella e Mariani Giuseppe);
- Sentenza N. 01917/2008 REG.SEN. (Ricorso R.GE. n.986/2006, proposto da Di Tardo Domenico, Chiara Lucia e Silvia).

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.

In particolare con gli ultimi ricorsi (Ricorso R.GE. n.987/2006; Ricorso R.GE. n.986/2006), si chiedeva 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 le relative sentenze (Sentenza N. 01916/2008 REG. SEN.; Sentenza N. 01917/2008 REG.SEN.), 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, possiede 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"*.

Carico urbanistico aggiuntivo

Circa gli specifici contenuti relativi a carichi urbanistici aggiuntivi, 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;

Tali valutazioni puntuali riguardano il recepimento delle seguenti sentenze:

- Sentenza N. 01915/2008 •REG.SEN. (Ricorso R.GE. n.151/2006, proposto da Dimatera Fedele), comportante un carico aggiuntivo di 8 (otto) unità di popolazione;
- Sentenza N. 02026/2008 REG.SEN. (Ricorso R.GE. n.1236/2006, proposto da Merlo Pietro e Monno Anna Antonia), comportante un carico urbanistico aggiuntivo di 2 (due) unità.
- Sentenza N. 01913/2008 REG.SEN. (Ricorso R.GE. n.769/2006, proposto da Traversa Pietro Giovanni e Traversa Grazia Rosa), comportante un 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 (centodieci) abitanti insediabili.

AREE RITIPIZZABILI PER SENTENZE TAR ESECUTIVE	INDICE	SUPERFICIE	Sentenza N.
ALD1P ritipizzata in zona B2	1,5	3151	01895/2008
AV05P ritipizzata in zona B2	1,5	4602	01918/2008
AV12P ritipizzata in zona A2	4	546	01919/2008
AV15P ritipizzata in zona C3	0,6	1941	01914/2008

La popolazione di piano passerebbe dal valore di 11.058 abitanti (PRG 2005) a 11.179 unità, con un incre-

mento in termini percentuali dell'1% rispetto a quello approvato nel piano previgente, valore non significativo nell'economia generale del Piano.

Standard 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 1444/1968 sia per la popolazione residente che per il nuovo valore di popolazione, essendo rispettati i minimi anche in forma disaggregata:

STANDARDS URBANISTICI E SERVIZI URBANI DI TIPO ESPLICITO	ESISTENZE	PIANIFICATA	TOTALE
ATTREZZATURE SCOLASTICHE	23925	31884	55809
ATTREZZATURE RELIGIOSE	5852	0	5852
ATTREZZATURE CULTURALI E RCREATIVE	1761	0	1761
ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE E CIVICHE	9684	1158	10842
ATTREZZATURE ASSISTENZIALI E SOCIALI	21950	5378	27328
VERDE ATTREZZATO	49529	42721	92250
AREE PER PARCHEGGI	2664	32505	35169

	ABITANTI	STANDARDS	(18mq/ab)
POPOLAZIONE RESDENTE AL 2010	9758	175644	

STANDARDS ESPLICITI PER LA POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2010	NECESSARI	DI PIANO	
ATTREZZATURE SCOLASTICHE	43911	55809	(4,5mq/ab)
ATTREZZATURE RELIGIOSE, CULTURALI E RICREATIVE, AMMINISTRATIVE E CIVICHE, ASSISTENZIALI E SOCIALI	19516	45783	(2,0mq/ab)
VERDE ATTREZZATO	87822	92250	(9,0mq/ab)
AREE PARCHEGGI	24395	35169	(2,5mq/ab)
TOTALE	175644	229011	(18mq/ab)

	ABITANTI	STANDARDS	(18mq/ab)
POPOLAZIONE TARGET DI PIANO	11179	201219	

STANDARDS COMPLESSIVI PER LA POPOLAZIONE DI TARGET	NECESSARI	DI PIANO	
ATTREZZATURE SCOLASTICHE	50305	79531	(4,5mq/ab)
ATREZZATURE RELIGIOSE, CULTURALI E RICREATIVE, AMMINISTRATIVE E CIVICHE, ASSISTENZIALI E SOCIALI	22358	58911	(9,0mq/ab)
VERDE ATTREZZATO	10061C	139695	(2,5mq/ab)
AREE PARCHEGGI	27947	48348	(2,0mq/ab)
TOTALE	201219	326485	(18mq/ab)

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 innanzi riportato.

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.

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. relativa 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 la 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.

TESTO VIGENTE NTA	TESTO MODIFICATO NTA
Art. 32 Zone omogenee di tipo B	Art. 32 Zone omogenee di tipo B
1. ... omissis ... 2. ... omissis ... 3. ... omissis ... 4. ... omissis ... 5. ... omissis ...	1. ... omissis ... 2. ... omissis ... 3. ... omissis ... 4. ... omissis ... 5. ... omissis ... 6. Fatto salvo quanto riportato al comma 2 del precedente art. 2 per quel che concerne l'applicazione della lettera e) dell'art.15 della Legge Regionale n. 56/80, l'Amministrazione Comunale può anche approvare dei Piani Particolareggiati aventi come Smi (superfici di minimo intervento) gli ambiti delle zone B, così come perimetrati, nel rispetto degli articoli 19, 20, 21 della Legge della Regione Puglia n. 56/80.
Art. 32bis Sottozona omogenea B1	Art. 32bis Sottozona omogenea 81
1. ... omissis ... 2. Le opere ammesse sono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo, di risanamento igienico ed edilizio, di ristrutturazione edilizia con ampliamento di volumetrie, di demolizione, di nuova edificazione su residue aree libere o su aree rese libere da demolizione a condizione che siano soddisfatte le seguenti prescrizioni: - Iff indice di fabbricabilità fondiaria= mc/mq 5,00; - H altezza massima= 7,70 m ovvero pari al più alto dei fabbricati adiacenti con un numero massimo di due piani fuori terra. Per fabbricati adiacenti possono intendersi quelli ricompresi nello stesso isolato o quelli direttamente prospicienti.	1. ... omissis ... 2. Le opere ammesse sono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo, di risanamento igienico ed edilizio, di ristrutturazione edilizia con ampliamento di volumetrie, di demolizione, di nuova edificazione su residue aree libere o su aree rese libere da demolizione a condizione che siano soddisfatte le seguenti prescrizioni: - Iff indice di fabbricabilità fondiaria= mc/mq 5,00; - H altezza massima= 7,70 m ovvero pari al più alto dei fabbricati adiacenti con un numero massimo di due piani fuori terra. Per fabbricati adiacenti possono intendersi quelli ricompresi nello stesso isolato o quelli direttamente prospicienti.

<p>Inoltre si può derogare al numero massimo di piani fuori terra esclusivamente per l'utilizzo degli incentivi volumetrici previsti dal D.Lgs. 28/2011, dalla L.R. 13/2008 o dalla L.R. 14/2009 (fino al periodo di vigenza);</p> <ul style="list-style-type: none"> - Re rapporto di copertura = max 65 mq per 100 mq di superficie fondiaria; - Dc distacco dai confini= in aderenza o H/2 e comunque non inferiori a m 5,00 purché sia fatta salva la disposizione relativa al distacco tra i fabbricati. Fanno eccezione i box auto che potranno edificarsi anche sui confini del lotto, compatibilmente con il rispetto delle distanze dagli altri fabbricati e purché la altezza interna non superi i m 2,20; - Ds distacco dalla strada: secondo DM 1444/68, salvo allineamento prevalente; - Di distacco tra fabbricati: H/2 e comunque non inferiori a m 10,00. Il distacco può essere ridotto e contenuto entro i m 5,00 se le facciate fronteggianti hanno una estensione in pianta non superiore a m 10,00 o se sono prive di finestre e sviluppano una altezza massima non superiore a m 7,70. Fanno eccezione i box auto la cui distanza tra di essi ed il fabbricato principale non potrà essere inferiore a m 3,00; - Sup superficie a parcheggio: mq 1 ogni mc.10 di volume edilizio e minimo 1 posto macchina per appartamento. 	<p>Inoltre si può derogare al numero massimo di piani fuori terra esclusivamente per l'utilizzo degli incentivi volumetrici previsti dal D.Lgs. 28/2011, dalla L.R. 13/2008 o dalla L.R. 14/2009 (fino al periodo di vigenza);</p> <ul style="list-style-type: none"> - Re rapporto di copertura = max 65 mq per 100 mq di superficie fondiaria; - Dc distacco dai confini: in aderenza o H/2 e comunque non inferiori a m 5,00 purché sia fatta salva la disposizione relativa al distacco tra i fabbricati. Fanno eccezione i box auto che potranno edificarsi anche sui confini del lotto, compatibilmente con il rispetto delle distanze dagli altri fabbricati e purché la altezza interna non superi i m 2,20; - Ds distacco dalla strada: secondo DM 1444/68, salvo allineamento prevalente, purché sia fatta salva la disposizione relativa al distacco tra i fabbricati; - Df distacco tra fabbricati: H/2 e comunque non inferiori a m 10,00. Il distacco può essere ridotto e contenuto entro i m 5,00 se le facciate fronteggianti hanno una estensione in pianta non superiore a m 10,00 o se sono prive di finestre e sviluppano una altezza massima non superiore a m 7,70. Fanno eccezione i box auto la cui distanza tra di essi ed il fabbricato principale non potrà essere inferiore a m 3,00; - Sup superficie a parcheggio: mq 1 ogni mc 10 di volume edilizio e minimo 1 posto macchina per appartamento.
<p>Art. 32ter Sottozona omogenea 82</p>	<p>Art. 32ter Sottozona omogenea B2</p>
<p>1. Il PRGC nella zona B2 si attua per intervento edilizio diretto.</p> <p>2. Le opere ammesse sono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo, di risanamento igienico ed edilizio, di ristrutturazione edilizia con ampliamento di volumetrie, di demolizione, di nuova edificazione su residue aree libere o su aree rese libere da demolizione a condizione che siano soddisfatte le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jff : indice di fabbricabilità fondiaria= mc/mq 1,50; - H : altezza massima= 7,70 m; - Re : rapporto di copertura = max 35 mq per 100 mq di superficie fondiaria; - Dc : distacco dai confini = in aderenza o H/2 e comunque non inferiori a m 5,00 purché sia fatta salva la disposizione relativa al distacco tra i fabbricati. Fanno eccezione i box auto che potranno edificarsi anche sui confini del lotto, compatibilmente con il rispetto delle distanze dagli altri fabbricati e purché la altezza interna non superi i m 2,20; - Ds distacco dalla strada: secondo DM 1444/68, salvo allineamento prevalente; - Df : distacco tra fabbricati = H/2 e comunque non inferiori a m 10,00. Fanno eccezione i box auto la cui distanza tra di essi ed il fabbricato principale non potrà essere inferiore a m 6,00;- - Sup : superficie a parcheggio: mq 1 ogni mc 10 di volume edilizio e minimo 1 posto macchina per appartamento. 	<p>1. Il PRGC nella zona B2 si attua per intervento edilizio diretto.</p> <p>2. Le opere ammesse sono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo, di risanamento igienico ed edilizio, di ristrutturazione edilizia con ampliamento di volumetrie, di demolizione, di nuova edificazione su residue aree libere o su aree rese libere da demolizione a condizione che siano soddisfatte le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lff: indice di fabbricabilità fondiaria= mc/mq 1,50; - H : altezza massima = 7,70 m; - Re : rapporto di copertura = max 35 mq per 100 mq di superficie fondiaria; - Dc : distacco dai confini = in aderenza o H/2 e comunque non inferiori a m 5,00 purché sia fatta salva la disposizione relativa al distacco tra i fabbricati. Fanno eccezione i box auto che potranno edificarsi anche sui confini del lotto, compatibilmente con il rispetto delle distanze dagli altri fabbricati e purché la altezza interna non superi i m 2,20; - Ds distacco dalla strada: secondo DM 1444/68, salvo allineamento prevalente, purché sia fatta salva la disposizione relativa al distacco tra i fabbricati; - Df : distacco tra fabbricati = H/2 e comunque non inferiori a m 10,00. Fanno eccezione i box auto la cui distanza tra di essi ed il fabbricato principale non potrà essere inferiore a m 6,00; - Sup : superficie a parcheggio: mq 1 ogni mc 10 di volume edilizio e minimo 1 posto macchina per appartamento.

	<p>3. Sono state tipizzate come zone 82 anche le aree già occupate da immobili interessati da vincoli giuridici derivanti da precedenti licenze, concessioni o autorizzazioni, anche da condono edilizio, ricomprese in zone tipizzate come standard urbanistici nel precedente strumento urbanistico generale; in caso di interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, i nuovi fabbricati dovranno rispettare gli allineamenti ed i parametri di PRG.</p> <p>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 verifichino 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.</p> <p>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 propeedeutico all'approvazione in Consiglio Comunale. Il piano avrà come unità di minimo intervento la maglia di zona 82, 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.</p> <p>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 scomputo del contributo di costruzione, secondo le procedure previste dalle norme vigenti e dal Codice dei Contratti Pubblici.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--	---

PROVVEDIMENTI REGIONALI (D.G.R. n. 9/2015)

La Giunta Regionale previa istruttoria degli uffici competenti, giusta D.G.R. n. 9 del 08/01/2015, in via preliminare ha approvato la proposta comunale di variante al vigente P.R.G. con la richiesta di chiarimenti e precisazioni nonché con le modifiche e prescrizioni in appresso sinteticamente riportate:

Aspetti paesaggistici

Fermo restando che per le varianti n. 1, 8, 13, 15 e 16 circa gli aspetti paesaggistici non risulta espresso alcun rilievo, in riferimento alle varianti n. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 17 e 18 risulta quanto in appresso.

- **Varianti n. 3 (Sentenza 1921/2008) e n. 12 (Sentenza 1895/2008 - per errore materiale indicata con il n. 1985/2008)**

Circa dette varianti, in relazione alla presenza di un ciglio di scarpata, si è prescritto un approfondimento da effettuare di concerto con l'AdB/Puglia;

- **Varianti n.2 (Sent. n. 1920/2008), n. 4 (Sent. n. 1922/2008), n. 11 (Sent. n. 2026/2008), n. 17 (Sent. n. 1918/2008) e n. 18 (Sent. n. 1919/2008)**

Circa dette varianti, in relazione alla potenziale presenza del gravame degli "Usi Civici", si è prescritto un approfondimento da effettuare di concerto con il competente ufficio regionale ed eventualmente di provvedere alla sistemazione e/o declassificazione ex L.R. n. 7/98 d'intesa con il medesimo ufficio regionale;

- **Varianti n.2 (Sent. n. 1920/2008), n. 3 (Sent. n. 1921/2008), n. 4 (Sent. n. 1922/2008), n. 5 (Sent. n. 1924/2008), n.6 (Sent. n. 1925/2008), n. 7 (Sent. n. 1923/2008), n. 9 (Sent. n. 1913/2008), n. 10 (Sent. n. 2024/2008), n. 12 (Sentenza 1895/2008 - per errore materiale indicata con il n. 1985/2008), n. 14 (Sent. n. 1915/2008)**

Circa dette varianti, in relazione alla interferenza con le "Strade Panoramiche" (identificate nelle cartografie del adottato PPTR come "Ulteriori Contesti paesaggistici"), si è prescritto l'introduzione di opportune norme volte al perseguimento degli indirizzi di tutela di cui agli artt. 77 e 86 delle N.T.A. dello stesso PPTR;

Aspetti urbanistici

Circa talune **problematiche di carattere generale**, evidenziate dal Comune di Sannicandro di Bari nel corso del procedimento, si è precisato che:

1. le "Misure Straordinarie a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità edilizia e ss.mm.ii." (ndr. cd "piano Casa) di cui alla Del. di C.C. n. 44 del 23.11.2009, con la quale sono state introdotte modifiche delle altezze nelle Zone "A2" - "B1" e "B2" nonché il numero dei piani fuori terra realizzabili nella Zona "B1", non potevano riguardare in ogni caso la Zona "A2";
2. le varianti di cui alla Del. di C.C. n. 25/2010, riferite alla attuazione delle disposizioni di cui all'art. 12, c. 3, della L.r. n. 20/2001, rimangono nelle esclusive competenze comunali, ossia non necessitano di alcun provvedimento di approvazione regionale ancorché si sia rappresentata, in via collaborativa, la necessità di meglio verificare l'applicabilità della norma regionale in talune fattispecie.

Ciò posto, fermo restando che per le **varianti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 14, 17 e 18** circa gli aspetti urbanistici non risulta espresso alcun rilievo ad esclusione, relativamente alla variante 7, del richiamo al parere vincolante della AdB/Puglia, giusta nota prot. n. 12816 del 15.10.2014, in riferimento alle **varianti n. 9, 13, 15 e 16** risulta quanto in appresso.

3. **Variante n. 9 (Sent. n. 1913/2008)**

Circa detta variante si è condiviso la proposta di variante a condizione che la superficie interessata dall'ampliamento fosse classificata quale "Zona B2";

4. **Variante n. 13 (Sent. n. 1914/2008)**

Circa detta variante non si è condiviso la proposta di variante potendosi nel caso di specie, così come previsto all'art. 20 delle N.T.A., attuare le previsioni del P.R.G. anche mediante intervento privato ancorché sulla base di apposita convenzione;

5. **Variante n. 15 (Sent. n. 1916/2008) e 16 (Sent. n. 1917/2008)**

Circa dette varianti, in relazione alla interferenza con un ambito territoriale caratterizzato dalla presenza di "Alta e Media Pericolosità Idraulica", non si è condiviso la proposta di variante, nonché, in via collaborativa si proposto di valutare la possibilità di classificare gli ambiti territoriali interessati quali "Aree per Standard urbanistici e di interesse urbano" in uno alla disciplina di cui all'art. 20 della NTA del vigente PRG che pre-

figurano l'attuazione delle previsioni urbanistiche anche mediante intervento privato ancorché sulla base di apposita convenzione;

6. Variante normativa

6.1 Artt. 32, 32bis e 32ter, commi 2, 3, 6,7 e 8,

Circa le modifiche di detti articoli non è stato espresso alcun rilievo.

6.2 Art. 32ter, Introduzione dei commi 4 e 5

Circa dette modifiche è stato richiesto un puntuale chiarimento circa la natura ed i contenuti del previsto "Piano di Assetto e di Sviluppo delle Urbanizzazione Primarie", nonché, in relazione ai titoli abilitativi diretti, si è richiesto la introduzione della tipologia del "Permesso di Costruire Convenzionato" ex art. 28-bis del DPR n. 380/2001;

Osservazioni

Circa le 2 (due) osservazioni proposte dalle ditte Pietro Merlo + Anna Antonia Monno e Novielli Teresa si è concordato con quanto operato dal Consiglio Comunale giusta Del. di C.C. n. 35 del 30/08/2011.

PROVVEDIMENTI COMUNALI (ex Del. Comm.Str. n. 16 del 09.10.2015)

Successivamente, con nota prot. n. 9637 del 21.10.2015, il Comune di Sannicandro di Bari ha inviato copia della Del. Comm.Str. n. 16 del 09.10.2015 con la quale si è provveduto, in ordine ai rilievi, prescrizioni e condizioni, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80, a quanto richiesto con la D.G.R. n. 9 del 08.01.2015.

Nel merito dei rilievi, prescrizioni e condizioni, giusta relazione tecnica allegata al provvedimento in questione, la A.C. si è così determinata:

Aspetti demaniali (usi civici)

Con la citata nota comunale prot. n. 9637 del 21.10.2015, è stata data notizia dell'avvenuta adozione della Del. Comm.Str. n. 15 del 09.10.2015, con la quale si è inteso avviare il procedimento di legittimazione ex art. 54, c. 2, della L.R. n. 14/04 delle terre interessate dagli "Usi Civici".

Aspetti paesaggistici

- Varianti n. 3 (Sentenza 1921/2008) e n. 12 (Sentenza 1895/2008 - per errore materiale indicata con il n. 1985/2008)

In proposito la A.C. chiarisce che l'intervenuto P.P.T.R., approvato con Del. di G.R. n. 176 del 13.02.2015, esclude la presenza del "ciglio di scarpata", nonché rappresenta che detto chiarimento risulta, peraltro, coerente con quanto riportato nel "nuovo quadro degli assetti idrogeomorfologici" (Carta idrogeomorfologica della Puglia) fornito dalla A.d.B./Puglia con la nota prot. n. 16640 del 19.12.2013 a seguito dei lavori del "tavolo tecnico" congiunto tra la stessa A.d.B./Puglia ed il Comune di Sannicandro di Bari.

- Varianti n. 2 (Sent. n. 1920/2008), n. 3 (Sent. n. 1921/2008), n. 4 (Sent. n. 1922/2008), n.5 (Sent. n. 1924/2008), n. 6 (Sent. n. 1925/2008), n. 7 (Sent. n. 1923/2008), n. 9 (Sent. n. 1913/2008), n. 10 (Sent. n. 2024/2008), n. 12 (Sentenza 1895/2008) - per errore materiale indicata con il n. 1985/2008), n. 14 (Sent. n. 1915/2008)

In proposito la A.C. rappresenta che:

- le aree sottese alla variante non risultano interessate ne da "strade a valenza paesaggistica" ne da "Strade panoramiche";
- per le aree comprese nella "Città Consolidata" precisa che in detti "ulteriori contesti" saranno applicate le "norme per la qualità ecologica e ambientale" inserite nel "Rapporto Ambientale" così come disposto dalla Determinazione Dirigenziale del Servizio Ecologia n. 322 del 21.10.2014.

Aspetti urbanistici

Variante n. 9 (Sent. n. 1913/2008) -

In proposito la A.C. precisa che oltre al mera correzione cartografica riferita alla presenza di una cappella privata non sussiste alcun ampliamento della "Sottozona B1".

Variante n. 13 (Sent. n. 1914/2008)

In proposito la A.C. ripropone la classificazione quale "Zona C3" dell'area interessata, ritenendo che detta condizione rivenga da un probabile refuso.

Variante n. 15 (Sent. n. 1916/2008) e 16 (Sent. n. 1917/2008)

In proposito la A.C. condivide e, quindi, propone l'adeguamento della variante alle prescrizioni regionali.

Variante normativa - Art. 32ter, introduzione dei commi 4 e 5

In proposito la A.C. condividendo i contenuti sottesi alla richiesta di chiarimento, rappresenta che il previsto "Piano di Assetto e di Sviluppo delle Urbanizzazioni Primarie" ha mero valore di "Linee Guida". Con tali linee guida il Consiglio Comunale provvederà ad individuare, definire ed approvare lo studio esecutivo delle aree interessate.

Altresì, al fine di rafforzare detto orientamento, la A.C. propone di integrare e modificare anche il **comma 1** così come di seguito: "**1. Il PRGC nella zona 82 si attua per intervento edilizio diretto nei casi di completamento di maglie già edificate e servite dalle urbanizzazioni e che non sono in condizione di intercludere altre proprietà all'interno della maglia. Negli altri casi il rilascio dei titoli abilitativi è sottoposta al regime dell'art. 28-bis "permesso di costruire convenzionato" del D.P.R. n. 380/2001, secondo lo schema di cui allegato A, che disciplini la realizzazione diretta delle urbanizzazioni primarie e/a la cessione di aree per la loro realizzazione**".

Ancora, conseguentemente, la A.C. ha provveduto a corredare la proposta di variante dello schema di convenzione denominato "Allegato A".

Tematiche di carattere generale schema di convenzione denominato "Allegato A"

Oltre a quanto sopra la A.C. circa talune puntuali questioni indirettamente coinvolte dalla variante fornisce gli opportuni chiarimenti.

DETERMINAZIONI REGIONALI DEFINITIVE

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

Circa gli adempimenti relativi alla L.R. n. 44/2013, la variante in questione, giusta Determinazione del Dirigente del Servizio Ecologia n. 322 del 21.10.2014, sulla base di talune prescrizioni, suggerimenti e condizioni, è stata esclusa dalla procedura di VAS.

B) Aspetti demaniali (usi civici)

In proposito l'ufficio competente in materia di "Usi Civici" ritiene di dover, per economia degli atti amministrativi, riunificare all'interno del presente provvedimento le determinazioni regionali attinenti la variante urbanistica in questione con le determinazioni attinenti la "sistemazione demaniale".

Ciò posto, nello specifico, è stato rilevato che tutte le particelle del Fg. 16 interessate dalla variante de quo non risultano gravate da uso civico, atteso che le uniche particelle di demanio civico di detto Foglio sono le p.lle 191 e 521. Per quanto riguarda invece il Fg. 8, dalla consultazione della planimetria relativa alla "perimetrazione delle varianti riferite al PRG approvato con DGR n. 1798 del 06.12.2005", con riferimento all'area indicata rispetto alla sentenza n. 1922/2008 la part. 2205, derivante da frazionamenti della originaria p.lla 130, risulta di demanio civico. Detta p.la altresì risulta inclusa nell'aggiornamento del perito F. Mastromarco, datato 20.10.1984, alla precedente verifica dello stesso Mastromarco del 30.06.1979 quale terra proposta per la legittimazione; peraltro trattasi di residuo demaniale intercluso in contesto già soggetto a trasformazione e del tutto inidoneo all'eventuale esercizio di usi civici.

Il Comune di Sannicandro di Bari, con Deliberazione Commissariale n. 15 del 09.10.2015, tenuto conto che di fatto alcune porzioni del territorio aventi natura demaniale sono state oggetto di trasformazioni

urbanistiche sulla base del vigente PRG e risultano pertanto inadeguate all'esercizio dell'uso civico, ha chiesto alla Regione Puglia di procedere alla pubblicazione dell'inventario delle terre di uso civico del Comune di Sannicandro di Bari, trasmesso al Comune con nota regionale prot. n. 33 del 13.01.2003, ai fini, con riferimento ai terreni inclusi in tale inventario e proposti per la legittimazione, del perfezionamento della legittimazione prevista dal comma 2 dell'art. 54 della L.R. n. 14/2004.

Ritenute condivisibili le valutazioni comunali e rilevata l'opportunità di procedere alla definitiva sistemazione demaniale delle terre già proposte per la legittimazione dal perito Mastromarco con l'aggiornamento della verifica del 20.10.1984, può pertanto procedersi alla pubblicazione dell'inventario delle terre civiche del Comune di Sannicandro di Bari così come riportate nel citato aggiornamento della verifica del 20.10.1984, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 7/1998 ed inoltre per gli effetti dell'art. 54 della L.R. n. 14/2004.

Il Comune di Sannicandro di Bari provvederà pertanto alla pubblicazione all'Albo pretorio comunale nonché al deposito dei contenuti dell'inventario delle terre civiche del Comune medesimo presso la Segreteria comunale, ai fini della presentazione di eventuali osservazioni da rendersi entro il termine di sessanta giorni previsto dal citato art. 5 della L.R. n. 7/1998.

Questa Amministrazione provvederà successivamente alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale del predetto inventario ed all'invio agli Ordini notarili.

Ai sensi dell'art. 54 comma 2 della L.R. n. 14/2004 le terre proposte per la legittimazione incluse nell'inventario regionale, tra le quali la p.lla 130 del Fg. 8 da cui deriva l'attuale p.lla 2205 interessata dalla variante in oggetto, ad avvenuto deposito dei contenuti di detto inventario regionale presso la Segreteria comunale e pubblicazione all'Albo pretorio comunale, nonché ad avvenuta pubblicazione sul B.U.R.P., saranno legittimate ai sensi di legge.

Ciò premesso circa la **variante n. 4**, considerato che detta variante coinvolge anche superfici interessate da "uso civico", limitatamente alla superficie della particella n. 2205 del Foglio 8, si precisa che l'attuazione delle previsioni della presente variante è subordinata al perfezionamento della legittimazione prevista dal comma 2 dell'art. 54 della L.R. n. 14/2004.

C) Aspetti paesaggistici

In proposito l'ufficio competente, giusta nota prot. n. 1250 del 11.02.2016, inviata anche al Comune di Sannicandro di Bari, nell'evidenziare la intervenuta approvazione del P.P.T.R. (DGR n. 176/2015), nel merito delle determinazioni comunali, si è espresso così come testualmente di seguito riportato.

[...]

(TUTELE DEFINITE DAL PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE - PPTR)

Dal/a consultazione degli elaborati del PPTR approvato con DGR n. 176 del 16.02.2015, si rileva che:

- Struttura Idro - geomorfologica:

- Beni paesaggistici: le aree oggetto di variante non sono interessate da beni paesaggistici della suddetta struttura;
- Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): le aree oggetto di variante non sono interessate da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura;

- Struttura ecosistemica e ambientale

- Beni paesaggistici: le aree oggetto di variante non sono interessate da beni paesaggistici della suddetta struttura;
- Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): le aree oggetto di variante non sono interessate da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura;

- Struttura antropica e storico-culturale

- Beni paesaggistici: le aree oggetto di variante non sono interessate da beni paesaggistici della suddetta struttura.

Si specifica al proposito che nella DGR 9/2015, è evidenziato che dalla consultazione degli atlanti della documentazione cartografica del PUTT (serie 7) le aree indicate come Varianti n. 2 (Sent. n. 1920/2008), n. 4 (Sent. n. 1922/2008), n. 11 (Sent. n. 2026/2008), n. 17 (Sent. n. 1918/2008) e n. 18 (Sent. n. 1919/2008), risultano ricadere all'interno di fogli di mappa catastale n.16, potenzialmente interessato dalla presenza di "Usi Civici". Dalla consultazione degli elaborati del PPTR approvato, nessuna delle suddette aree oggetto di variante risulta interessata dal bene paesaggistico "usi civici".

- *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): le aree oggetto di variante sono interessate da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura. Nel dettaglio, così come già rappresentato nella DGR 9/2015 con riferimento alle aree indicate come Varianti n. 2 (Sent. n. 1920/2008), n. 3 (Sent. n. 1921/2008), n. 4 (Sent. n. 1922/2008), n. 5 (Sent. n. 1924/2008), n. 6 (Sent. n. 1925/2008), n. 7 (Sent. n. 1923/2008), n. 9 (Sent. n. 1913/2008), n. 10 (Sent. n. 2024/2008), n. 12 (Sentenza 1895/2008) - per errore materiale indicata con il n. 1985/2008), n. 14 (Sent. n. 1915/2008) sono interessate dall'ulteriore contesto paesaggistico "Città Consolidata" sottoposto agli indirizzi di cui all'art. 77, alle direttive di cui all'art. 78 e per il quale non sono previste misure di salvaguardia e di utilizzazione.*

Si specifica al proposito che nella DGR 9/2015, è evidenziato che le suddette aree si attestano su "Strade Panoramiche", così come da elaborati di cui all'adottato PPTR. Dalla consultazione degli elaborati del PPTR approvato, nessuna delle aree oggetto di variante si attesta su "strade panoramiche" o su "strade a valenza paesaggistico".

(VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA)

Entrando nel merito della valutazione paesaggistica della variante, sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta che l'intervento ricade nell'Ambito Territoriale "La Puglia centrale" ed in particolare nella Figura Territoriale denominata "La conca di Bari e il sistema radiale delle lame".

In particolare l'ambito di riferimento in cui l'intervento andrà a collocarsi, interessa direttamente il nucleo urbano di Sannicandro di Bari, che con Palo del Colle, Binetto, Bitetto e Adelfia, costituiscono i centri di seconda corona del capoluogo pugliese, storici borghi a vocazione rurale e capisaldi dell'entroterra olivato del barese.

Il valore paesaggistico - ambientale del contesto in esame, è rilevabile nel rapporto tra le componenti storiche insediative che strutturano il sistema radiale dei centri minori e le componenti strutturanti il tipico paesaggio rurale della piantata olivicola attraversata dalle numerose lame.

I nuclei insediativi di seconda corona della conca barese si caratterizzano per la morfologia urbana strutturata dal nucleo antico compatto, da cui si diramano gli storici assi di collegamento con il territorio e i centri limitrofi e su cui si attestano le prime espansioni della città ottocentesca, e le urbanizzazioni contemporanee.

Nel dettaglio dal sistema di questi assi stradali territoriali, che attraversano a tela di ragno la conca barese è possibile cogliere, tanto la diversità e le peculiarità dei paesaggi rurali dell'ambito di riferimento, quanto le caratteristiche dei paesaggi urbani. In particolare tali assi stradali territoriali, rappresentano, alla scala urbana le strade di penetrazione, viali di accessi alla città che attraversando la città consolidata permettono di percepire i caratteri morfologici significativi della trama viaria ed edilizia e dei manufatti, testimonianze storiche e culturali degli insediamenti.

In particolare il nucleo urbano di Sannicandro di Bari, è organizzato dal sistema dei quattro assi stradali principali, via Armando Diaz, Corso V. Emanuele, via Duca D'aosta e via Thano De Revel, ovvero corrispondenti alle strade provinciali con i centri limitrofi di Bitetto, Bitritto, Adelfia e Cassano delle Murge. Con riferimento alle aree interessate dalla variante del PRG, così come già rappresentato nella DRG n. 9/2015, alcune di esse interessano la "Città Consolidata", che il PPTR ha individuato come "quella parte del centro urbano che va dal nucleo di fondazione fino alle urbanizzazioni compatte realizzate nella prima metà del novecento" e alcune si attestano invece sul sistema dei suddetti assi stradali principali.

Tutto ciò premesso si evidenzia che, con riferimento a:

- *Varianti n. 2 (Sent. n. 1920/2008), n. 3 (Sent. n. 1921/2008), n. 4 (Sent. n. 1922/2008), n. 5 (Sent. n. 1924/2008), n. 6 (Sent. n. 1925/2008), n. 7 (Sent. n. 1923/2008), n. 9 (Sent. n. 1913/2008), n. 10 (Sent. n.*

2024/2008), n. 12 (Sentenza 1895/2008) - per errore materiale indicata con il n. 1985/2008), n. 14 (Sent. n. 1915/2008):

- **la Regione con DGR n.9/2015** ha rappresentato che esse “ricadono ai margini dell’area perimetrata come “Città consolidata” 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”;

- **il Comune di Sannicandro di Bari** in sede di adeguamento e controdeduzioni con delibera commissariale n. 16/2015:

o ha rappresentato che le aree sottese alla variante non risultano interessate nè da “Strade a valenza paesaggistica” nè da “Strade panoramiche”;

o ha precisato che per le aree comprese nella “Città Consolidata” in detti “ulteriori contesti” saranno applicate le “norme per la qualità ecologica e ambientale” inserite nel “Rapporto Ambientale” così come disposto dalla Determinazione Dirigenziale del Servizio Ecologia n. 322 del 21.10.2014;

• Varianti n. 3 (Sentenza 1921/2008) e n. 12 (Sentenza 1895/2008 - per errore materiale indicata con il n. 1985/2008);

- **la Regione con DGR n. 9/2015** ha rappresentato, con riferimento al previgente piano paesaggistico (PUTT/P) che esse: “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 (...). 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”.

- **il Comune di Sannicandro di Bari** in sede di adeguamento e controdeduzioni con delibera commissariale n. 16/2015, ha rappresentato che a seguito di tavolo tecnico congiunto con l’ AdB/Puglia, finalizzato all’aggiornamento della Carta idrogeomorfologica della Puglia per il territorio comunale, giusta nota 16640 del 19.12.2013, la presenza del suddetto “ciglio di scarpata”, non è stata confermata.

Tutto ciò premesso, in relazione al parere di compatibilità paesaggistica di cui all’art. 96.1.c delle NTA del PPTR, per la variante proposta, preso atto di quanto adeguato e controdedotto dal Comune di Sannicandro per gli “Aspetti di natura paesaggistica” rappresentati nella DGR 9/2015, non si rilevano motivi ostativi al rilascio del suddetto parere, a condizione che, nelle successive fasi di progettazione siano rispettate le prescrizioni ed indirizzi di cui al paragrafo seguente, il rispetto delle quali deve essere verificato in sede di rilascio di permessi e autorizzazioni degli interventi.

Ciò al fine di assicurare il miglior inserimento del progetto nel contesto paesaggistico di riferimento e di non contrastare con gli obiettivi di cui alla sezione C2 della scheda di ambito ed in particolare con i seguenti obiettivi:

- Recuperare la percettibilità e l’accessibilità monumentale alle città storiche: riqualificare le porte della città, rendere percepibili paesaggisticamente i margini urbani;
- riqualificare gli assi storici di accesso alla città e le corrispettive visuali verso le “porte” urbane;
- tutelare e riqualificare le “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.

(PRESCRIZIONI E INDIRIZZI)

Nelle successive fasi di progettazione siano rispettate le prescrizioni riportate nella Determinazione del Dirigente Ufficio Programmazione Politiche Energetiche, VIA e VAS n. 322/2014 con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione relative alla qualità ecologica ed ambientale dell'insediamento "norme per la qualità ecologica e ambientale" inserite nel "Rapporto Ambientale", ed inoltre si provveda a:

- *garantire una qualità paesaggistica degli spazi aperti previsti nonché una continuità ecologica delle stesse con le aree verdi già esistenti utilizzando esclusivamente:*
 - *elementi di connessione quali filari di alberi, quinte arborate/arbustive percorsi pedonali, reti della mobilità lenta, lungo la viabilità esistente e di progetto e disegnando il sistema del verde in maniera più possibile 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/o 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 posto 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 contermini (attraverso l'allineamento dell'edifici, la cura dei rapporti dimensionali e materici del costruito, l'accessibilità, la fruibilità, ecc.);*
- *utilizzare in riferimento ai corpi 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 il 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, oggetti, 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)."*

Ciò posto all'art. 32 delle N.T.A. è inserito il seguente comma n. 7

“7. Le prescrizioni ed indirizzi di cui al parere di compatibilità paesaggistica espresso dalla Sezione Assetto del Territorio regionale, giusta nota prot. n. 1250 del 11.02.2016, nonché le condizioni riportate nella Determinazione del Dirigente Ufficio Programmazione Politiche Energetiche, VIA e VAS n. 322/2014 hanno carattere vincolante.

C) Aspetti urbanistici

In ordine alle **tematiche generali** si prende atto dei chiarimenti forniti;

Circa le **varianti n. 9 e 15** si prende atto dei chiarimenti e precisazioni fornite e, quindi si ritiene che le stesse possano essere condivise;

Circa la **variante n. 13**, fermo restando che come evidenziato peraltro dal comune, la condizione regionale conteneva per mero errore materiale un refuso, si è proceduto ad un approfondimento istruttorio da quale è emerso che la stessa più propriamente era da leggersi così come di seguito riportato:

“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;~~”

Considerato, peraltro che detta variante risulta ubicata in una posizione del tutto marginale al centro abitato e quindi del tutto avulsa dal disegno urbanistico di piano nonché confinante con la zona agricola ossia non assimilabile alle fattispecie individuate con le altre varianti, si ritiene di poter confermare la non condisione della proposizione della “Zona C3”, significando altresì, che la condizione regionale non comporta la imposizione e/o riproposizione di un “vincolo espropriativo” ma più correttamente, ricorrendo ad una disposizione delle vigenti N.T.A., comporta la introduzione di un “vincolo conformativo” che prevede una fattiva partecipazione, con ristoro, da parte del soggetto privato alla attuazione della pianificazione comunale.

In particolare si evidenzia che la superficie in questione (mq. 2.857,00) è interessata da due diverse tipizzazioni: la prima destinata alla viabilità di margine del centro abitato; la seconda, di maggiore consistenza, nonché compresa in un più vasto compendio territoriale, destinata a “standard urbanistici e servizi di interesse urbano, la cui trasformazione a zona residenziale comporta, diversamente da tutte le altre fattispecie proposte dalla A.C., un disegno urbanistico in totale contrasto con quello prefigurato dal PRG vigente, e ciò anche in relazione alla particolare ubicazione direttamente limitrofa

alla zona agricola.²⁷

Altresì si evidenzia che la disciplina di cui all'art. 20 delle N.T.A., con particolare riferimento al punto 20.2, prevede l'utilizzo di un iff pari a 2,5 mc/mq. anche da parte dei privati.

In proposito si riporta il testo del citato art. 20:

“Art. 20 Aree per le Urbanizzazioni secondarie e sociali

[...]

20.2 Aree per attrezzature di interesse comune

1. *Le aree per attrezzature di interesse comune sono riservate alle attività necessarie alla vita sociale e culturale della comunità nonché le sedi per le attività di amministrazione urbana.*
2. *Sono ammesse: attrezzature di interesse collettivo, attrezzature socio-sanitarie di base, pubblici esercizi, edifici religiosi.*
3. ***Gli interventi sono riservati al soggetto pubblico ovvero possono essere delegati, previo parere favorevole e motivato del Consiglio Comunale e stipula di apposita convenzione che garantisca l'uso pubblico, anche al soggetto privato.***
4. *Il PRGC si attua mediante intervento edilizio diretto, purché compreso in un piano attuativo o nel Piano dei Servizi, con le seguenti prescrizioni: Nuove Costruzioni:*
 - *Iff indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 2,5;*
 - *Rc rapporto di copertura: 40%;*

- *H altezza: max m 12,00;*
- *Dc distanza dai confini: $H \times 0,5$, con un minimo di m 6,00;*
- *Df distanza tra i fabbricati: semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti, con un minimo di m 12;*
- *Ds distanza dalle strade: $H/2$ e, quando ne ricorrano le condizioni, applicando le norme di cui al DM 1404/68 e del "Codice della strada";*
- *Sv superficie a verde attrezzato: 25% di Sf;*
- *Sup parcheggi: secondo quanto previsto dall'art. 15 delle NTA.*

Edifici Esistenti:

Sono consentiti interventi migliorativi ed integrativi soltanto per una volta, fino ad un incremento del 20% della superficie totale dei piani (Stp).

La procedura di concessione prima indicata, deve essere documentata con grafici ed atti progettuali e verifiche in corso d'opera e successiva ultimazione dei lavori con documento ufficiale rilasciato dal Comune.

Nelle aree per gli edifici religiosi ed opere parrocchiali non è ammessa la costruzione di collegi o monasteri.

5. Le deroghe alle precedenti prescrizioni, ferme restando le destinazioni consentite, devono seguire la procedura

riportata all'art. 67 delle presenti NTA.

[...]"

Circa la **variante normativa di cui all'art. 32ter** si prende atto dei chiarimenti forniti e si condivide la introduzione della modifica del comma 1 dello stesso articolo, e del relativo schema di convenzione denominato di cui all' "Allegato A" .

Osservazioni

Si confermano le determinazioni già riportate nella precedente D.G.R. n. 9 del 08/01/2015, con la quale si è condiviso quanto operato dalla Am.ne Com.le con la D.C.C. n. 35 del 30/08/2011 .

Ciò posto, in definitiva, per gli aspetti urbanistici, circa la proposta di variante di cui alla Del. di C.C. n. 9 del 13/05/2011, così come integrata dalla Del. di C.C. n. 35 del 30/08/2011 e dalla Del. del Comm. Str. n. 16 del 09/10/2015, si ritengono condivisibili, così come proposte, le varianti indicate con n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17 e 18, nonché si ritiene condivisibile la proposta di variante n. 13 con la introduzione della modifica innanzi riportata.

Altresì si ritengono condivisibili le modifiche introdotte agli artt. 32, 32bis e 32ter, così come complessivamente innanzi riportati, in uno al nuovo comma 7 dell'art. 32 ed al nuovo comma 1 dell'art. 32ter, nonché le condizioni relative alle modalità di attuazione della variante n. 4, introdotti in sede di adeguamento alle prescrizioni regionali e di determinazioni regionali definitive.

Tutto ciò premesso ed alla luce delle valutazioni di carattere urbanistico, paesaggistico, ambientale e demaniale si propone alla Giunta l'approvazione della variante tematica al PRG del Comune di Sannicandro di Bari con l'introduzione negli atti delle modifiche, così come rivenienti dai paragrafi A), B) e C) della relazione degli uffici regionali relativa agli adempimenti comunali ex Del. Comm. Str. n. 16 del 09.10.2015.

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** in via definitiva, 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 così come rivenienti dai paragrafi A), B) e C), che qui si intendono in toto condivise e integralmente trascritte per economia espositiva;
- **DI PRENDERE ATTO** del rilascio del parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96.1, punto c, rilasciato in senso positivo dalla Sezione Assetto del Territorio, giusta nota prot. n. 1250 del 11.02.2016;
- **DI DISPORRE** la pubblicazione dell'inventario delle terre civiche del Comune di Sannicandro di Bari, già trasmesso al Comune con nota regionale prot. n. 33 del 13.01.2003, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 7/1998, all'Albo pretorio comunale nonché il deposito dei contenuti di detto inventario presso la Segreteria comunale, ai fini della presentazione di eventuali osservazioni da rendersi entro il termine di sessanta giorni ai sensi del medesimo art. 5 della L.R. n. 7/1998 ;
- **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 e sulla G.U. (a cura del SUR).

Il segretario della Giunta
dott. Bernardo Notarangelo

Il Presidente della Giunta
dott. Michele Emiliano