

REGIONE PUGLIA

---

COMUNE DI

**SANNICANDRO DI BARI**

**PRGC**

---

**VNS-RG**

**RELAZIONE GENERALE**

*VARIANTE NON SOSTANZIALE EX ART.12  
L.R.20/2001 DEL PRGC APPROVATO CON  
DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE 1798/2005*

SANNICANDRO DI BARI

MARZO 2011

---

DOTT. ING.  
GEOM.

DOMENICO SATALINO  
LUIGI LO RÈ

## 1. INTRODUZIONE

La Variante al Piano Regolatore Generale Comunale di Sannicandro di Bari nasce dall'esigenza che vede, a distanza di quasi cinque anni dall'approvazione definitiva del PRGC, l'indotto edilizio e produttivo ancora in attesa di un vero e proprio decollo, probabilmente in parte per la crisi economica generalizzata che ha naturalmente coinvolto anche il settore delle costruzioni, ma in parte per essere stato concepito come Piano di grandi dimensioni per un paese che di grande dimensione non è.

Il PRGC previgente nasce dapprima con l'adozione della variante al P.R.G. con Delibera di Commissario ad Acta n. 1 del 13.07.2001, alla quale è seguita la Delibera del Commissario ad Acta n. 1 del 07.02.2002 con la quale sono state controdedotte le 75 osservazioni pervenute, previo parere istruttorio dei progettisti.

Gli atti tecnici-amministrativi del Piano sono stati sottoposti ai sensi delle LL.RR. n. 24 del 24.07.94 e n. 8 del 28.01.1998 all'esame del Comitato Urbanistico Regionale che con relazione-parere in data 09.09.2004 lo ha ritenuto meritevole di approvazione con prescrizioni e modifiche.

Successivamente la Giunta Regionale con Delibera n. 2117 del 29.12.2004 ha approvato il PRG con le prescrizioni e condizioni contenute nella relazione-parere del C.U.R. del 09.09.2004 decidendo nel contempo in ordine alla osservazioni prodotte nei limiti e nei termini delle determinazioni di cui alla stessa relazione-parere e richiedendo alla Amministrazione Comunale di Sannicandro Di Bari apposito provvedimento di adozione delle proprie decisioni sulle modifiche introdotte ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/80.

Il Comune di Sannicandro di Bari con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 19.04.2005 ha provveduto a determinarsi in merito alle prescrizioni e modifiche contenute nella relazione-parere parte integrante della Delibera di G.R. n. 2117 del 29.12.2004.

Al termine dell'istruttoria finale da parte della Regione, con Delibera di Giunta Regionale n. 1798 del 06.12.2005, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione n. 158 del 28.12.2005, è stato approvato definitivamente il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Sannicandro di Bari.

Al fine di rendere quanto prima operativo il PRGC, l'Amministrazione Comunale, con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 10.07.2006, ha ratificato ed approvato le norme tecniche di attuazione ed il regolamento edilizio adeguati alle prescrizioni della D.G.R. n. 1798/2005 e della D.C.C. n. 22/2005 ed ha anche adeguato a norma il P.R.G. eliminando, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 20 del 27.07.2001, l'obbligo di redazione del Programma Pluriennale di Attuazione: in merito a questo aspetto si rammenta che la stessa Regione Puglia, con Circolare n. 1/2005 "Linee interpretative per l'attuazione delle LL.RR. n. 20/2001 e n. 24/2004" ha stabilito che: «In tal senso milita il chiaro tenore testuale della disposizione regionale (che sospende "l'obbligo" e non certo l'istituto in sé del P.P.A.),

ma anche la ratio complessiva della norma che, in vista di una più dettagliata normativa di recepimento della legge statale n. 136/1999 (che comunque aveva l'obiettivo di circoscrivere la portata dello strumento programmatico ad aree puntualmente individuate dai Comuni), in via transitoria affida proprio agli Enti Locali il potere discrezionale di valutare, in relazione alle esigenze urbanistiche del proprio territorio, l'opportunità o meno di dotarsi di P.P.A., prevedendo anche la facoltà di revocare quelli in vigore».

A seguito del collaudo del nuovo rilievo aerofotogrammetrico, con Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 05.03.2007 è stata ratificata ed approvata la zonizzazione di P.R.G. adeguata alle prescrizioni della D.G.R. n. 1798/2005 di approvazione definitiva e riposizionata d'ufficio sulla nuova cartografia.

A distanza di poco più di un anno dall'approvazione definitiva, con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 05.03.2007, è stato approvato il Piano Particolareggiato dei Servizi, consentendo a tutti gli effetti che anche i piani di comparto presentati da parte dei privati potessero essere approvati: l'Amministrazione Comunale in tal senso non ha fatto altro che adeguare gli studi che erano stati già proposti per l'adozione del P.R.G.C. e che il Commissario ad Acta decise di non portare in adozione in quella sede, mentre per la presente variante non sostanziale sono state operate delle ulteriori verifiche finalizzate a venire meglio incontro alle finalità di avviare prima possibile l'edificazione nelle zone di espansione residenziale e produttiva.

L'Amministrazione Comunale, anche a seguito della difficoltà che i tecnici ed i proprietari hanno trovato nella realizzazione dei comparti di edilizia residenziale, ha inteso dare una risposta alle esigenze di espansione già sancite dal P.R.G.C., promuovendo la redazione di una variante non sostanziale al P.R.G.C. per la semplificazione delle procedure e la velocizzazione delle attività edilizie, nei limiti normativi dettati dall'art. 12 della Legge Regionale n. 20/2001.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 85 del 07.07.2009, a norma del comma 3 dell'art. 16 della Legge Regionale n. 56/1980, la Giunta Municipale ha proposto al Consiglio Comunale degli indirizzi in merito alla variante tematica anche per la ratifica ed adeguamento del piano regolatore generale alle sentenze del T.A.R. e successivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 04.09.2009 sono stati dettati gli obiettivi e criteri di impostazione della variante tematica per la ratifica ed adeguamento del Piano Regolatore Generale alle Sentenze del T.A.R. ai sensi dell'art. 16, commi 2 e 15 della L.R. 56/1980.

L'Amministrazione Comunale, dopo un percorso partecipato con i tecnici locali, con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 30.07.2010, ha formalmente adottato una variante al Piano Regolatore Generale ex art. 12 comma 3 della Legge Regionale 20/2001, così come modificato dalla Legge Regionale 25 febbraio 2010, n. 5, deliberando altresì di convocare

l'Assessorato Regionale competente in Conferenza di Servizi al fine di verificare congiuntamente la correttezza delle interpretazioni operate dal Consiglio Comunale circa la fattibilità amministrativa delle modifiche operate per le zone C3 ex B2 e di tutte le altre interpretazioni del Consiglio Comunale rispetto all'art. 12 comma 3 lettera c) della L.R.20/2001, anche sulla scorta di quanto richiesto all'Assessore Regionale in occasione di un incontro pubblico avvenuto qualche giorno prima dell'adozione, nell'ambito del quale sono state opportunamente suggerite alcune procedure che potessero portare a snellire l'iter di approvazione ed a rendere più certe le scelte urbanistiche che l'Amministrazione Comunale stava intraprendendo.

Preliminarmente alla convocazione della Conferenza di Servizi, sono state attivate delle consultazioni tecniche con i funzionari dell'Assessorato Regionale all'Assetto del Territorio e con l'avvocato amministrativista che ha difeso l'Amministrazione Comunale dinanzi al T.A.R., ed al termine di queste consultazioni incrociate si è condivisa l'opportunità di una divisione delle procedure: il Consiglio Comunale deve pertanto stralciare dalla variante adottata ai sensi dell'art. 12 comma 3 della L.R. 20/2001 con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 30.07.2010 (procedura semplificata) tutto ciò che riguarda l'adeguamento alle Sentenze T.A.R. ed adottare separatamente la variante tematica di adeguamento alle Sentenze T.A.R. ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/1980 (procedura ordinaria).

## 2. LE SCELTE E LE MOTIVAZIONI DI PIANO

Va comunque precisato che la presente variante al PRGC scaturisce dalle recenti modifiche che la L.R. 5/2010 ha introdotto nel comma 3 dell'art. 12 della L.R. 20/2001:

3. *La deliberazione motivata del Consiglio comunale che apporta variazioni agli strumenti urbanistici generali vigenti non è soggetta ad approvazione regionale di cui alla L.R. 31 maggio 1980, n. 56 (Tutela ed uso del territorio), o a verifica di compatibilità regionale e provinciale di cui alla presente legge quando la variazione deriva da:*

a) *verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;*

b) *precisazione dei tracciati viari derivanti dalla loro esecuzione;*

c) *modifiche di perimetrazioni motivate da documentate sopravvenute esigenze quali imposizioni di nuovi vincoli;*

d) *adeguamento e/o rettifica di limitata entità delle perimetrazioni dei PUE di cui all'articolo 15, derivanti dalle verifiche, precisazioni e modifiche di cui alle lettere a), b) e c);*

e) *modifiche alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 31, comma 1, lettere a), b), c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457;*

*e-bis) modifiche di perimetrazioni dei comparti di intervento di cui all'articolo 15 della L.R. 12 febbraio 1979, n. 6 (Adempimenti regionali per l'attuazione della L. 28 gennaio 1977, n. 10), e successive modifiche e integrazioni, di cui all'articolo 51 della L.R. 31 maggio 1980, n. 56 o di cui all'articolo 14 della L.R. 27 luglio 2001, n. 20, nonché delle unità di minimo intervento che non comportino incremento degli indici di fabbricabilità e/o la riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico.*

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Sannicandro di Bari é costituito dai seguenti elaborati:

VNS-RG Relazione Generale  
 VNS-NTA Norme Tecniche di Attuazione  
 VNS-RE Regolamento Edilizio

Tavole degli elaborati grafici

VNS-E01	Inquadramento territoriale	1:25.000
VNS-E02	Stato dei luoghi Rilievo aerofotogrammetrico 2006	1:10.000
VNS-E03	Progetto generale del PRGC Territorio comunale Destinazioni d'uso Zonizzazione	1:10.000
VNS-E03.1	Progetto generale del PRGC Centro Urbano	1:5.000

	Destinazioni d'uso	
	Zonizzazione	
VNS-E03.2	Progetto generale del PRGC Zona Industriale Destinazioni d'uso Zonizzazione	1:5.000
VNS-E03.3	Progetto generale del PRGC Dettaglio Centro Urbano – Parte Nord Destinazioni d'uso Zonizzazione	1:2.000
VNS-E03.4	Progetto generale del PRGC Dettaglio Centro Urbano – Parte Sud Destinazioni d'uso Zonizzazione	1:2.000
VNS-E04	Progetto generale del PRGC Perimetrazioni delle aree per i servizi Perimetrazioni degli ambiti di completamento Perimetrazioni dei comparti edificatori (punto f. comma 2 art. 15 della L.R. 56/80)	1:5.000

I grafici del PRGC in scala 1:2000 contenenti le prescrizioni di dettaglio del PRGC da osservare nel rilascio del permesso di costruire sono da considerarsi, ai sensi della lettera e) art.15 della Legge della Regione Puglia n° 56/80, sostitutivi della strumentazione urbanistica esecutiva per le zone B (vedi art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione).

A norma della lettera a) dell'art. 12 della L.R. 20/2001, sia a seguito del nuovo rilievo aerofotogrammetrico che ha consentito di apprezzare una scala di restituzione grafica molto più accurata ed aggiornata, sia in ossequio al Decreto 19 aprile 2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali" del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, sono state apportate delle modifiche alla rappresentazione grafica di alcune situazioni di fatto e sono state modificate alcune intersezioni stradali difformi rispetto a quanto normato dal citato Decreto Ministeriale che non potrebbero comunque trovare applicazione.

A norma della lettera b) dell'art. 12 della L.R. 20/2001 sono stati adeguati alcuni tracciati viari derivanti dalla loro esecuzione o dalla loro progettazione esecutiva già approvata in variante urbanistica (collegamento della zona industriale) e viene ratificata in Consiglio Comunale con la presente Deliberazione; vengono inserite alcune viabilità esistenti ma non riportate nel precedente P.R.G.

Sono state altresì apportate alcune modifiche non sostanziali alle Norme Tecniche di Attuazione ed al Regolamento Edilizio, motivate come documentate sopravvenute esigenze di cui alla lettera c) del comma 3

dell'art. 12 della L.R. 20/2001, per la caratteristica cogente di vincolo giuridicamente rilevante delle nuove disposizioni legislative introdotte e/o ratificate.

Nelle NTA, oltre alla ratifica della facoltatività del PPA, sono state introdotte le modalità di recupero e rinnovo del patrimonio edilizio esistente anche all'interno dei comparti edificatori, ai sensi della lettera e) del comma 3 dell'art. 12 della L.R. 20/2001, sono state disciplinate le modalità di riduzione delle superfici di minimo intervento per la presentazione ed approvazione dei comparti edificatori, ai sensi della lettera e bis) del comma 3 dell'art. 12 della L.R. 20/2001, e sono stati introdotti i Piani di Recupero, i Programmi Integrati, i Programmi di Recupero e Programmi di Riqualificazione Urbana: quest'ultima è stata solo una precisazione della circostanza che tali strumenti di pianificazione attuativa possono certamente trovare attuazione nella disciplina della trasformazioni del territorio in quanto già previsti per legge, alla pari della Comunicazione Attività Edilizia Libera ed alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività già introdotte dal legislatore nazionale e recepite nelle NTA.

Per quel che concerne la nuova superficie minima di intervento del sub-comparto, sono stati forniti dei criteri localizzativi ed aggregativi per le attrezzature scolastiche o di interesse comune, che devono interessare un'area unica a confine con due o più sub-comparti edificatori dello stesso comparto tra loro contigui, anche al fine di ottimizzare l'uso del territorio in termini di viabilità e di parcheggi necessari alla agevole fruizione delle infrastrutture, affidando all'Amministrazione Comunale ed alle relative strutture tecniche il compito di coordinare la pianificazione attuativa in tal senso ed addivenire ad una coerente ed ordinata distribuzione delle urbanizzazioni sul territorio.

In funzione di tali principi, le NTA prescrivono anche l'obbligatorietà della presentazione di uno studio di fattibilità esteso all'intera superficie del comparto edificatorio per garantire la compatibilità di tale intervento con gli interventi sulle rimanenti S<sub>mi</sub> ancora da proporre.

È stato inoltre chiarito un aspetto fondamentale per i piani attuativi per le zone A1, A2 e per gli ambiti delle zone B, oltre alle superfici di minimo intervento da considerare, e cioè che tali piani possono anche essere redatti e presentati dai privati: l'Amministrazione Comunale può ratificarli ed approvarli nel rispetto degli articoli 19, 20, 21 della Legge della Regione Puglia n° 56/80. Tale modifica prende spunto sempre dalla lettera e bis) del comma 3 dell'art. 12 della L.R. 20/2001.

Inoltre, ai sensi della lettera e) del comma 3 dell'art. 12 della L.R. 20/2001, per favorire il rinnovo ai fini energetici e statici del patrimonio edilizio esistente, negli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'articolo 3 e di cui alla lettera c) del primo comma dell'articolo 10 del D.P.R. 380/2001, si è stabilito che il volume dell'edificato esistente può essere determinato moltiplicando la S<sub>p</sub> (superficie di piano) per l'altezza reale lorda dei piani "H<sub>p</sub>" di cui all'art. 14.14 delle NTA, così come già

preliminarmente deliberato in occasione della Delibera di Consiglio Comunale n. 44/2009 di recepimento della L.R. 14/2009.

Tutte queste modifiche alle modalità di intervento sul patrimonio esistente sono nella sostanza dei precisi doveri dell'Amministrazione Comunale, che si ritiene debba perseguire quegli obiettivi che - sia a livello nazionale che regionale - hanno portato e stanno portando a favorire il recupero ed il rinnovo del patrimonio edilizio esistente con una conseguente ripercussione positiva sullo sviluppo economico legato all'indotto del settore edilizio, nel rispetto di tutti quei criteri di sostenibilità ambientale ed energetica degli interventi che la Regione Puglia sta disciplinando con leggi e regolamenti sempre più all'avanguardia.

Infatti già con precedenti provvedimenti di Giunta e di Consiglio l'Amministrazione Comunale ha deliberato che nell'accezione di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di cui alla lett. d) del c. 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 debbano essere compresi gli interventi di ricostruzione con conservazione del volume e possibile modifica della sagoma nel rispetto di tutti i più restrittivi parametri urbanistico-edilizi della zona territoriale omogenea di cui l'edificio fa parte, nonché nel rispetto della destinazione d'uso esistente o delle destinazioni d'uso ammesse nella zona.

Inoltre per completare l'operazione di profonda sostenibilità consistente nel recupero e nel rinnovo del patrimonio esistente, non si può prescindere dal quadro delle attuali normative che disciplinano gli usi efficienti e sostenibili dell'energia nell'edilizia, e l'unica via per perseguire gli obiettivi di sostenibilità energetica per il patrimonio edilizio esistente risiede nel disciplinare e nel favorire quegli interventi di profondo rinnovo dell'edificato sfruttando la leva economica degli incrementi volumetrici previsti dalla L.R.13/2008 sia per le zone di completamento che per le zone di espansione.

È stato pertanto allegato al Regolamento Edilizio uno specifico "Regolamento Edilizio Comunale Energetico e di Sostenibilità" da far rispettare, anche al fine di consentire ai cittadini, ai tecnici ed agli operatori del settore, di usufruire delle premialità previste dalla L.R. 13/2008.

Ulteriore modifica introdotta nelle NTA, ha riguardato la ratifica degli indirizzi dettati dal Consiglio Comunale con Delibera n. 8 del 05.03.2007 di approvazione del Piano Particolareggiato dei Servizi, secondo i quali nelle aree a verde pubblico possono essere realizzate le urbanizzazioni secondarie di cui agli artt. 20.2 e 20.3 delle NTA. Sono state comunque introdotte delle prescrizioni di intervento per le aree a verde nel caso di superfici accorpate inferiori a mq 20.000, in quanto tali prescrizioni non esistevano nel previgente PRGC, pur esistendo le aree all'uopo tipizzate: per non snaturare l'impostazione progettuale queste norme sono identiche a quelle per le aree di fascia superiore.

Sempre ai sensi della lettera e) del comma 3 dell'art. 12 della L.R. 20/2001, anche per le zone A2, oltre che per le zone A1, è stato previsto che, in assenza di un piano attuativo, il PRGC possa consentire anche interventi di risanamento conservativo e di restauro così come definiti dal Regolamento



Edilizio, rispettando le caratteristiche architettoniche degli edifici e dell'ambiente nel quale si inseriscono.

Seppur non nell'ambito dei ricorsi espliciti avverso il P.R.G.C. ed i relativi atti di adozione ed approvazione, in forza del ricorso N. 01720/2006 REG.RIC. è stata emanata la Sentenza N. 01209/2008 REG.SEN., che è entrata nel merito dell'annoso problema delle distanze tra fabbricati, prendendo spunto dal Permesso di Costruire impugnato ed offrendo delle riflessioni nelle motivazioni a corredo della sentenza stessa, motivazioni che sottolineano soprattutto l'importanza di non derogare a norme imposte a garanzia della salubrità dei luoghi creando intercapedini dannose ed insalubri tra edifici e rammentano l'inderogabilità della disciplina di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968, salvo che - a norma dello stesso art. 9 - la realizzazione sia inserita in piani particolareggiati o in lottizzazioni convenzionate.

Si è quindi ritenuto di dover eseguire una modifica molto importante per prendere atto delle motivazioni della Sentenza N. 01209/2008 REG.SEN. relative al ricorso N. 01720/2006 REG.RIC., adeguando gli artt. 32, 32bis e 32ter delle Norme Tecniche di Attuazione per quel che riguarda le distanze tra gli edifici nelle zone residenziali di completamento B1 e B2, modificando le disposizioni ivi contenute al fine di diminuire le probabilità di contenziosi. A tal proposito, richiamata la valutazione delle condizioni del tessuto edificato esistente nelle zone di completamento operata nell'ambito del "Piano Particolareggiato delle zone di Completamento" approvato unitamente al P.R.G.C., in coniugazione con le sopra citate motivazioni alla base delle disposizioni di cui al D.M. 1444/1968 art. 9 "Limiti di distanza tra i fabbricati", la norma della distanza dei fabbricati dalle strade è stata modificata 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.

A tal proposito giova comunque rammentare che sia nel P.R.G.C. previgente che in quello di cui alla presente relazione, i grafici in scala 1:2000 contenenti le prescrizioni di dettaglio del P.R.G.C. da osservare nel rilascio del permesso di costruire sono da considerarsi, ai sensi della lettera e) art.15 della Legge della Regione Puglia n° 56/80, sostitutivi della strumentazione urbanistica esecutiva per le zone B, così come peraltro anche riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione, oltre al fatto che insieme con il P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 1798 del 06.12.2005, è stato approvato anche il Piano Particolareggiato delle zone di Completamento, contenente tutte le analisi e gli studi di dettaglio tipici dei piani attuativi: nella relazione generale di tale piano particolareggiato è chiaramente specificato che i grafici in scala 1:2.000, in uno con la norma di cui agli artt. 32, 32bis e 32ter delle Norme Tecniche di Attuazione del previgente P.R.G.C., costituiscono la disciplina atta a consentire l'edificazione secondo il prevalente allineamento stradale indicato nei relativi grafici, per cui occorrerà valutare caso per caso tutti gli interventi proposti in zone di completamento, al fine di verificare che rispondano alla disciplina del piano particolareggiato vigente, o se necessitino di un'ulteriore studio

particolareggiato.

Tali modifiche all'art. 32 "Zone omogenee di tipo B" delle Norme Tecniche di Attuazione, sono solo apparentemente sostanziali, mentre certamente rientrano nella potestà interpretativa propria delle Amministrazioni Comunali: si è ritenuto di doverle far ratificare anche dal Consiglio Comunale, quale Autorità Comunale Competente in materia di Pianificazione Urbanistica, affinché nessun'altra interpretazione possa essere operata.

Sono state tipizzate come zone B2 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. La modifica in questo caso è ben motivata ai sensi della lettera c) del comma 3 dell'art. 12 della L.R. 20/2001, per la caratteristica di vincolo giuridicamente rilevante delle autorizzazioni rilasciate, ma limitatamente alle aree per le urbanizzazioni secondarie, mentre tutte le aree per le viabilità sono state confermate, nonostante la presenza di pre-esistenze edilizie, per non snaturare l'assetto generale del Piano.

In combinazione con il provvedimento di variante di adeguamento del P.R.G.C. alle Sentenze T.A.R., per la Sentenza N. 02026/2008 REG.SEN. sul ricorso numero di registro generale 1236 del 2006, proposto da Merlo Pietro e Monno Anna Antonia, si deve rilevare che, non essendo stata inserita via Pirandello come viabilità nel P.R.G. dal punto di vista della destinazione urbanistica, appare chiaro come il prolungamento della via Massimo D'Azeglio potesse sembrare l'unica soluzione allo sbocco di tale viabilità, pur in presenza di una reiterazione ingiustificata di un vincolo. Per dare correttamente esecuzione alla Sentenza innanzitutto nel nuovo disegno di P.R.G. è stata inserita via Pirandello: la modifica è ben motivata ai sensi della lettera b) del comma 3 dell'art. 12 della L.R. 20/2001, come precisazione del tracciato viario derivante dalla sua esecuzione.

È stata poi chiarita meglio la disciplina del trasferimento perequativo della volumetria di ogni area per i servizi della residenza di tipo esplicito, mero chiarimento interpretativo delle Norme tecniche di Attuazione previgenti, che è pertanto pienamente compatibile con le procedure di cui al comma 3 dell'art. 12 della L.R. 20/2001, anche in virtù del fatto che tale disciplina è tipica del Piano Particolareggiato dei Servizi, di esclusiva competenza comunale, che a sua volta conterrà un vero e proprio regolamento perequativo.

Relativamente alle medie strutture di vendita commerciale è stato riportato quanto previsto dalla lettera b) comma 1 art. 9 del Regolamento Regionale 30 giugno 2004, n 1: "gli esercizi di tipologia M1 ed M2, devono essere localizzati all'interno del tessuto urbano (oltre che in eventuali complessi commerciali). La localizzazione nelle aree produttive extraurbane è compatibile solo limitatamente ai settori non alimentari altri beni o a basso impatto urbanistico."

Di conseguenza l'allocazione di tali strutture per il "Settore non alimentare altri beni a basso impatto urbanistico comprendente i prodotti non alimentari dei settori: commercio autoveicoli, articoli igienico sanitari, materiali per l'edilizia, natanti e accessori...", così come definito all'art. 5 comma 2 lettera d) della L.R. 11/2003, è consentita in tutte le aree che il PRGC destina alla localizzazione delle attività produttive di cui al comma 1 del presente articolo nel rispetto delle rispettive prescrizioni, con la sola eccezione delle zone ET, aree agricole di tutela.

Si rimanda alla vigente disciplina comunale per il commercio per eventuali ed ulteriori prescrizioni ed adempimenti.

Nella stessa ottica, ed al fine di aumentare la competitività delle aree e favorire lo sviluppo della zona, in zona artigianale si ritiene di dover aggiungere la destinazione d'uso per il commercio al dettaglio, anche se solo ed esclusivamente dei prodotti delle stesse attività artigianali.

Per quel che concerne le zone industriali spesso si verifica l'esigenza di utilizzare delle altezze di piano notevoli rispetto a quelle usualmente necessarie per le tipologie residenziali o terziarie, senza che ciò determini un aggravio in termini di carico urbanistico del settore produttivo, e ritenuto che si debba quanto più possibile incentivare l'utilizzo di tali aree per le finalità per le quali sono state tipizzate, si è ritenuto di dover modificare la metodologia per il calcolo del volume degli opifici nella sottozona D1 delle zone produttive del settore secondario D, determinando che l'altezza teorica di piano Ht di cui all'art. 14.15 delle NTA, pari a m 3,25, debba essere utilizzata per il calcolo urbanistico dei volumi in tali zone anche nel caso in cui l'altezza reale lorda di piano sia superiore a m 4,50. Tale modifica potrà essere valida anche per il piano attuativo già approvato dall'Amministrazione Comunale, il PIP Industriale.

Per le stesse motivazioni di cui sopra è rilevato che l'appetibilità delle zone produttive verrebbe incrementata notevolmente, con tutte le positive ricadute in termini di incremento occupazionale ed in termini di indotto produttivo sia nella fase di realizzazione che in quella di esercizio, è stato aumentato il rapporto di copertura per le sottozone D1 fino al 60%, portando il valore dell'art.38.3.a., relativo agli insediamenti produttivi, allo stesso valore dell'art.38.3.c., relativo alle attrezzature collettive, senza che ciò determini un aggravio in termini di carico urbanistico del settore produttivo, in quanto l'indice di fabbricabilità Ift rimarrebbe pari a 2,00mc/mq. Analogamente a quanto ritenuto ammissibile per le altezze teoriche Ht, tale modifica potrà essere valida anche per il piano attuativo già approvato dall'Amministrazione Comunale, il PIP Industriale.

L'aumento del rapporto di copertura risponde alle esigenze di preminente carattere di pubblica utilità volte ad un razionale ed efficiente consumo del territorio, che pertanto con un rapporto di copertura maggiore viene ottimizzato, vale a dire che, a parità di superficie assegnata, è possibile utilizzare una maggiore superficie per la realizzazione degli impianti produttivi: ciò ha inoltre un'incidenza notevole sull'appetibilità della zona industriale sannicandrese, in quanto zone industriali di altri comuni, pur

avendo un costo di assegnazione per metro quadrato superiore, hanno una resa maggiore, e diventano quindi più convenienti, con la conseguenza che la zona industriale non riesce ad attrarre gli investimenti che altrimenti potrebbe.

Per l'effetto sia le Norme Tecniche di Attuazione del PRG che quelle del PIP Industriale, a far data dall'approvazione dei relativi provvedimenti consiliari, potranno intendersi di conseguenza modificate ed integrate.

Sono state infine risolte alcune incongruenze delle norme per le zone agricole EN ed EV, nel rispetto dell'assetto generale delle NTA previgenti.

### **3. LE VERIFICHE DEL CARICO URBANISTICO E DEGLI STANDARD**

La redazione della previgente variante, nel suo epilogo, ha portato alla determinazione di un carico urbanistico sulla scorta dei dati e degli indici di cui al Censimento della Popolazione 2001, ma senza alterare il bilancio delle zone edificabili: nella sostanza il fabbisogno residenziale del PRGC previgente era già stato calcolato considerando ancora le zone "C3 ex B2" con l'indice di fabbricabilità delle zone B2 e non delle zone C3, cosa che con la variante di adeguamento alle Sentenze TAR viene confermata. Pur tenendo presente le nuove utilizzazioni, sia esistenti che di progetto delle "Aree per le Urbanizzazioni secondarie e sociali" di cui all'art. 20 delle N.T.A., come si può evincere facilmente dalle verifiche operate in occasione della variante tematica di adeguamento del PRG alle Sentenze TAR, il carico urbanistico nella presente variante rimane inalterato e le aree per standards sono ancora più che sufficienti per garantire il soddisfacimento dei minimi di legge previsti dal D.M. 1444/1968 e dall'art. 33 delle N.T.A..