

REGIONE PUGLIA

COMUNE DI

SANNICANDRO DI BARI

PRGC

VST-RG

RELAZIONE GENERALE

*ADEGUAMENTO ALLE SENTENZE TAR 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

Questa Variante al Piano Regolatore Generale Comunale di Sannicandro di Bari nasce dall'esigenza di adeguare il PRGC alle Sentenze che il Tribunale Amministrativo Regionale ha emanato a partire da agosto del 2008, decidendo così sulla quasi totalità dei ricorsi che sono stati rivolti all'Autorità Giudiziaria. Vi è ancora un ricorso su cui il T.A.R. non si è espresso, ed era intenzione dell'Amministrazione Comunale decidere con un solo provvedimento tutte le situazioni poste al vaglio del Giudice Amministrativo, anche al fine di dare una lettura unica e perciò univoca all'intera vicenda. Tuttavia il ritardo accumulato dal TAR nella decisione di quest'ultima vertenza rispetto alle altre già decise, ha suggerito l'opportunità di provvedere senza attendere oltre, per cui l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di dover ottemperare con una prima variante di adeguamento alle sentenze, per poi adeguare nuovamente il piano una volta emanata l'ultima sentenza.

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 alle 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. In particolare l'Amministrazione Comunale ha fornito alla Regione tutte le schede sulle sottozone B2, in ottemperanza alle verifiche richieste dalla Regione stessa, ribadendo altresì che in realtà i redattori del Piano avessero individuato delle maglie di calcolo più allargate che consentivano di comprendere le sottozone di completamento B2 a basso indice di fabbricabilità riassorbendole nel tessuto edificato immediatamente limitrofo più densamente edificato.

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, ritipizzando come sottozona B2 esclusivamente quelle che, dalle verifiche operate, risultarono aver rispettato entrambi i parametri di cui all'art. 2 del D.M. 1444/1968 e stralciando le altre sottozone, confermando per esse la tipizzazione come zone di espansione residenziale C3 costituenti unità di minimo intervento.

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 sono state operate delle ulteriori verifiche finalizzate a venire meglio incontro alle finalità di recepire le sentenze esecutive del TAR Puglia sui ricorsi.

L'Amministrazione Comunale, anche a seguito della pronuncia delle Sentenze del TAR Bari sui ricorsi amministrativi proposti da diversi cittadini, ha inteso dare esecuzione alle stesse, promuovendo la redazione di una variante generale tematica al P.R.G.C. per la ratifica ed adeguamento del Piano alle sentenze T.A.R. ex art. 16 commi 2 e 15 della L.R. 56/1980: si tratta della parte concernente le indicazioni metodologiche e descrittive, che

comprende i necessari richiami alle normative generali e ai riferimenti legislativi nazionali e regionali.

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 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 la presente 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

La presente variante al Piano Regolatore Generale Comunale di Sannicandro di Bari nasce dall'esigenza di adeguare il PRGC a tutte le Sentenze che il Tribunale Amministrativo Regionale ha emanato a partire da agosto del 2008, decidendo così sulla quasi totalità dei ricorsi che sono stati rivolti all'Autorità Giudiziaria: in questo senso, pur dovendo – a parere della Regione Puglia – adoperare la procedura ordinaria ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/1980, la presente variante può considerarsi a tutti gli effetti una "variante tematica", in quanto rivolge la sua attenzione quasi esclusivamente all'esecuzione delle Sentenze TAR ed a tutti quei casi ad esse riconducibili, anche per analogia.

In funzione delle modifiche che sono state fatte, la presente variante tematica al Piano Regolatore Generale del Comune di Sannicandro di Bari è costituita dai seguenti elaborati:

VST-RG Relazione Generale

Tavole degli elaborati grafici

VST-E1	Progetto generale del PRGC Dettaglio Centro Urbano – Parte Nord Nuova zonizzazione con indicazioni delle sentenze recepite	1:2.000
VST-E2	Progetto generale del PRGC Dettaglio Centro Urbano – Parte Sud Nuova zonizzazione con indicazioni delle sentenze recepite	1:2.000
VST-E3	Progetto generale del PRGC Schede di raffronto tra le differenti versioni del PRGC attraverso i diversi stadi di adozione ed approvazione	1:2.000

Così come riportato all'art. 2 delle Norme Tecniche di Attuazione, 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 artt. 32, 32bis e 32ter delle NTA).

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.

Si riporta di seguito in corsivo il comma 6 introdotto all'art. 32 "Zone omogenee di tipo B" delle Norme Tecniche di Attuazione, che devono intendersi così modificate ed integrate:

- «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.»*

Si riporta inoltre di seguito in corsivo la porzione del comma 2 degli artt. 32bis e 32ter delle Norme Tecniche di Attuazione relativa al distacco dalla strada, che devono quindi intendersi così modificati ed integrati:

«Ds *distacco dalla strada: secondo DM 1444/68, salvo allineamento prevalente, purché sia fatta salva la disposizione relativa al distacco tra i fabbricati;*»

3. L'ADEGUAMENTO DEL PIANO ALLE SENTENZE T.A.R.

3.a. Le sentenze delle sottozone "C3 ex B2"

Sulla base delle argomentazioni che hanno portato prima la Giunta e poi il Consiglio Comunale a deliberare gli indirizzi, gli obiettivi ed i criteri di impostazione della variante tematica per la ratifica ed adeguamento del Piano Regolatore Generale alle sentenze del T.A.R. ex art. 16 commi 2 e 15 della L.R. 56/1980, in questa relazione viene data una soluzione per il rapido recepimento di tutte le sentenze, e non solo di quelle che hanno una esito inequivocabile e non implicano una più pesante rielaborazione del quadro di carichi urbanistici in gioco.

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

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

Infatti il TAR ha riconosciuto la legittimità del metodo utilizzato del Comune, annullando invece gli atti del Commissario ad Acta prima e della Regione poi, che ne avevano messo in dubbio la fondatezza, e pertanto inevitabilmente non solo le sottozone oggetto di ricorso, ma tutte le sottozone "C3 ex B2" debbono essere ritipizzate come sottozone "B2", dato anche atto che il dispositivo del Consiglio Comunale n. 22 del 19.04.2005 con il quale erano state adottate le decisioni sulle modifiche ai sensi dell'art. 16, comma 11, L.R. 56/1980, già rammentava alla Regione che *"in ragione delle perimetrazioni di maglia corrispondenti agli ambiti delle zone di completamento B già adottate dai redattori del P.R.G. (i quali, si ripete, hanno optato per una perimetrazione complessa delle maglie corrispondente agli ambiti delle zone di completamento B, che pertanto ricomprendono le zone tipizzate come completamento B - con le relative sottozone B1 e B2 - e le zone tipizzate come Standard Urbanistici e attrezzature di interesse generale), i parametri del D.M. 1444/1968 risulterebbero rispettati"*.

Il TAR, con le Sentenze in questione, ha chiarito che la Regione ha adottato quindi una decisione, con la Delibera di Giunta Regionale n. 1798 del 06.12.2005, che il Comune di Sannicandro di Bari era il solo a poter prendere, e di cui quindi oggi il Comune di Sannicandro di Bari deve finalmente ri-appropriarsi in forma esclusiva, confermando il metodo di perimetrazione complessa delle maglie delle zone di completamento, che peraltro è stato operato nell'ambito della redazione del Piano Particolareggiato delle Zone di Completamento, adottato ed approvato unitamente al P.R.G.C., che consiste in uno studio dettagliato di ogni singolo isolato già edificato, proprio grazie al quale sono state definite tutte le maglie.

A nulla vale qualsiasi tipo di eccezione sulla competenza esclusiva e sulla legittimità delle scelte pianificatorie adottate dal Comune di Sannicandro di Bari, su cui la Regione non avrebbe potuto entrare nel merito, in quanto se la Regione avesse voluto rivendicare la propria competenza avrebbe dovuto farlo nelle sedi opportune, e cioè costituendosi in Giudizio prima e ricorrendo in Appello poi.

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.

La Sentenza N. 02025/2008 REG.SEN. sul ricorso numero di registro generale 1072 del 2006, proposto da Giannone Michele e Giannone Giuseppe, parte da requisiti differenti rispetto alle altre. Sostanzialmente nella sentenza non si accenna a due fatti fondamentali che qui di seguito vengono illustrati:

a) la particella di proprietà dei ricorrenti fu presentata in fase di adozione del piano già tipizzata come sottozona di espansione residenziale C3 e non di completamento B2, e non fu oggetto di ritipizzazione ad opera del Commissario ad Acta;

b) durante la fase di controdeduzione alle osservazioni fu il Commissario ad Acta a decidere di accogliere l'osservazione e proporre per l'approvazione la sottozona come B2, per via del fatto che la particella era circondata per un lato da strada, per due lati da particelle edificate e per l'ultimo lato da una zona che lo stesso Commissario aveva riqualificato – sempre e solo in fase di controdeduzione – come sottozona di completamento B2: essendo venuto meno proprio il presupposto giuridico di quest'ultimo dei quattro lati, in quanto in sede di approvazione definitiva la Regione Puglia non ritipizzò la sottozona adiacente quella dei ricorrenti come B2, la stessa Regione Puglia non potette ratificare l'accoglimento del Commissario e riportò la particella alla sua destinazione urbanistica originaria, la C3;

La ritipizzazione della particella di proprietà dei ricorrenti come zona di completamento B2 potrà venir meno esclusivamente nella remota ipotesi in cui la ritipizzazione della sottozona B2 (ex C3) adiacente (isolato T15-I13-I14) dovesse essere negata dall'Amministrazione Regionale, non essendo più verificato il requisito di base per la proposizione del ricorso.

Dato atto che alcune delle sottozone B2 non possiedono una delimitazione precisa dei lotti edificabili, è stata introdotta una modifica all'art. 32ter delle NTA, finalizzata a rendere le zone B2 in esso disciplinate effettivamente attuabili, mediante l'introduzione di un "Piano di Assetto e di Sviluppo delle Urbanizzazioni Primarie", strumento intermedio tra un piano attuativo vero e proprio ed un piano della viabilità. Tale Piano deve servire a definire tutti gli elementi mancanti per arrivare alla delimitazione dei lotti edificabili, tramite la progettazione preliminare delle strade e dei sottoservizi necessari.

Si riportano di seguito in corsivo i commi da 4 a 8 dell'art. 32ter delle Norme Tecniche di Attuazione, contenenti tale disciplina, che devono quindi intendersi così integrati:

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

5. *Il Piano di Assetto e di Sviluppo delle Urbanizzazioni Primarie di cui sopra potrà essere di iniziativa pubblica o privata: in quest'ultimo caso dovrà essere operata una ricognizione accurata da parte dell'ufficio comunale competente che dovrà rilasciare il proprio parere vincolante propedeutico all'approvazione in Consiglio Comunale. Il piano avrà come unità di minimo intervento la maglia di zona B2, così come definita nei grafici di PRG, e dovrà comprendere tutte le viabilità e le urbanizzazioni primarie che la circondano, oltre a verificare ed assicurare che i sottoservizi siano già collegati o possano essere collegati a quelli esistenti.*
6. *La materiale realizzazione delle urbanizzazioni eventualmente mancanti o l'adeguamento di quelle esistenti sarà a carico del Comune, ovvero potranno essere realizzate dai privati a scomputo del contributo di costruzione, secondo le procedure previste dalle norme vigenti e dal Codice dei Contratti Pubblici.*
7. *In ogni caso il rilascio o la formazione del titolo abilitativo edilizio, o quantomeno la realizzazione materiale del relativo intervento, dovranno essere successivi alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie mancanti necessarie all'allaccio ed al funzionamento dell'organismo edilizio richiesto o autorizzato.*
8. *In sede di formazione del Piano di Assetto e di Sviluppo delle Urbanizzazioni Primarie, potranno meglio precisarsi le suddivisioni dei lotti edificabili, lo studio esecutivo della viabilità, la localizzazione dei sottoservizi e, nel complesso, l'insieme del disegno urbano, tenendo conto dell'effettivo stato dei luoghi.»*

3.b. Le sentenze riguardanti la viabilità

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 in questo caso 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. Rilevato che l'intero tronco di viabilità – in prolungamento dalla via Massimo D'Azeglio – da via Pirandello al prolungamento di via Crollalanza, possiede le stesse caratteristiche di fatto e di diritto della particella di proprietà dei ricorrenti per la quale è stata pronunciata la Sentenza, tale tratto è stato completamente ritipizzato, in analogia alle prevalenti destinazioni urbanistiche delle zone immediatamente adiacenti, come zona di completamento B1. Per dare correttamente esecuzione alla Sentenza, nel nuovo disegno di P.R.G. già adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 25/2010 ai sensi del comma 3 dell'art. 12 della L.R. 20/2001, in ossequio alla lettera b) è stata inserita via Pirandello come viabilità nel P.R.G., come precisazione del tracciato viario derivante dalla sua esecuzione.

Sentenza N. 02024/2008 REG.SEN. sul ricorso numero di registro generale 573 del 2006, proposto da Perna Domenica e Perna Francesco Antonio: per dare correttamente esecuzione alla Sentenza occorre tenere in debita considerazione non solamente l'interesse dei ricorrenti, ma anche quello dei residenti della zona, che da sempre lamentano il problema delle acque meteoriche che ruscellano superficialmente sulla strada e, non avendo alcuno sfogo al termine della stessa, si accumulano in prossimità degli edifici terminali provocando dei disagi. Certamente il diritto dei ricorrenti deve essere preso in considerazione ma, essendo una piccola parte dell'area scoperta di loro proprietà l'unica zona nella quale sarebbe possibile realizzare il collegamento tra via Di Geso e via Cimarosa, risolvendo un problema di prevalente carattere di utilità pubblica, si ritiene di poter sì ritipizzare l'area in analogia alle prevalenti destinazioni urbanistiche delle zone immediatamente adiacenti, e cioè come zone di completamento B1, ma con l'esclusione dell'area strettamente necessaria alla realizzazione della viabilità e di un eventuale tronco di fogna bianca. Tanto anche in considerazione che, pur essendo le strade di quella zona sostanzialmente a servizio di singoli edifici o insediamenti, le viabilità cieche devono essere per lo più evitate, ed anche questo per motivazioni di prevalente carattere di utilità pubblica: in sostanza le affermazioni di cui sopra equivalgono alla ponderata valutazione degli interessi in gioco e che alle condizioni sopra descritte il sacrificio da imporre alla proprietà privata sia ben proporzionato in funzione dell'utilità per l'interesse pubblico che si ricaverebbe dalla nuova viabilità e dalla conseguente razionalizzazione del sistema di deflusso delle acque meteoriche.

3.c. Le sentenze riguardanti le urbanizzazioni secondarie

Per quel che riguarda la Sentenza N. 01913/2008 REG.SEN. sul ricorso numero di registro generale 769 del 2006, proposto da Traversa Pietro Giovanni e Traversa Grazia Rosa, trattandosi di un fabbricato privato già esistente in una zona a servizi, questa non lascia dubbi su ciò che l'Autorità Amministrativa deve eseguire, e pertanto sono state ritipizzate le relative aree come sottozona di completamento B1, in analogia alla destinazione urbanistica della zona immediatamente adiacente, sempre di proprietà dei ricorrenti.

Anche per quel che riguarda la Sentenza N. 01915/2008 REG.SEN. sul ricorso numero di registro generale 1517 del 2006, proposto da Dimatera Fedele, questa non lascia dubbi su ciò che l'Autorità Amministrativa deve eseguire, e pertanto le porzioni delle particelle nn. 646, 1077 e 1080 del foglio di mappa 53, e n. 1 del foglio di mappa 17 di proprietà del ricorrente, che nel precedente Piano Regolatore Generale del 1976 erano a destinazione residenziale di completamento, sono state ritipizzate in analogia alle prevalenti destinazioni urbanistiche delle zone immediatamente adiacenti, e cioè in parte (99mq) come zona omogenea di tipo A, "Sottozona omogenea A2. Espansione storica: tessuti urbani consolidati", ed in parte (163mq) come zona omogenea di tipo B, "sottozona omogenea B1". La rimanente area di proprietà del ricorrente, che nel precedente Piano Regolatore Generale del 1976 era destinata ad area a parcheggio, è stata

confermata come tale.

Le altre Sentenze T.A.R. sulle zone a servizi, pur possedendo la caratteristica di vincoli giuridicamente rilevanti, riguardando l'annullamento del PRGC nella parte in cui prevede l'allocazione di aree per servizi alla residenza sulle aree dei ricorrenti, pongono l'Amministrazione Comunale davanti ad una scelta sul modo di ottemperare, scelta che deve quindi essere sottoposta alla verifica complessiva delle ripercussioni che la decurtazione di tali aree avrebbe su tutto il dimensionamento del PRGC, sia in termini di aree per standard urbanistici, sia in termini di maggior carico urbanistico. Tali verifiche sono state opportunamente descritte nel capitolo seguente, nel quale vengono anche anticipate alcune considerazioni della variante al Piano Particolareggiato dei Servizi, indispensabili per la dimostrazione della sufficienza degli standard urbanistici e dell'esiguità dell'incremento del carico urbanistico conseguentemente all'accoglimento delle Sentenze TAR.

Cominciamo con le Sentenze N. 01916/2008 REG. SEN. sul ricorso numero di registro generale 987 del 2006, proposto da Calò Maria Stella e Mariani Giuseppe, e N. 01917/2008 REG.SEN. sul ricorso numero di registro generale 986 del 2006, proposto da Di Tardo Domenico, Chiara Lucia e Silvia: operare una ritipizzazione, così come richiesto nel ricorso, 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", se da un lato aumenterebbe cospicuamente le aree a destinazione commerciale, dall'altro lato esigerebbe una conferma che il fabbisogno calcolato in sede di redazione del Piano previgente si sia successivamente rivelato inadeguato per garantire le necessità della cittadinanza in tal senso. Quest'ultima considerazione trova solo in piccola parte la sua ragione in alcuni nuovi elementi che ad oggi sono intervenuti e che consentirebbero di incrementare tali aree.

Infatti è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 26.02.2008, ed è in corso di realizzazione, il Piano di Lottizzazione del Comparto Terziario Direzionale DT, e sono stati successivamente manifestati degli interessi per la realizzazione di piccole e medie strutture di vendita al dettaglio nel settore alimentare, cui l'Amministrazione Comunale ha dato seguito con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 20.04.2009, con la quale è stato approvato il piano della rete distributiva commerciale comunale ed i criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita: da questo piano, che peraltro contiene uno studio dettagliato sui consumi e sulla determinazione dei contingenti del settore alimentare e non alimentare, emerge chiaramente che il contingente residuo del settore alimentare e quello del settore non alimentare possono trovare tranquillamente spazio nelle aree commerciali esistenti ed all'uopo urbanisticamente tipizzate.

Le due strutture M1 ed M2 del settore alimentare autorizzabili a norma del Piano Comunale del Commercio hanno già trovato spazio e sono in corso di realizzazione, la prima in convenzione con il Comune in virtù delle due Delibere di Consiglio Comunale n. 28/2010 e n. 38/2010, la seconda nell'ambito del Piano di Lottizzazione del Comparto Terziario Direzionale DT.

Per quel che riguarda il settore non alimentare, se si analizza sempre il Piano di Lottizzazione del Comparto Terziario Direzionale DT, emerge chiaramente che la somma della superficie commerciale di vendita residua e realizzabile è pari a 1.591mq, contro un contingente residuo del settore non alimentare stimato dal Piano Comunale del Commercio pari a 1.780mq.

Ne consegue che l'esiguità del contingente residuo, pari a circa 200mq, certamente realizzabile nell'altra zona DT del PRGC, non consente di poter operare una ritipizzazione dell'area come "zona DT, aree per attività direzionali e terziarie", senza che ciò provochi pesanti ripercussioni al dimensionamento del Piano in termini di aree per attività direzionali e terziarie, inflazionando tali aree e contravvenendo ad uno dei principi fondamentali della pianificazione territoriale ed urbanistica: l'uso razionale e sostenibile della "risorsa territorio".

Va inoltre osservato che le aree libere ricadenti in "zona DT, aree per attività direzionali e terziarie" sono attualmente pari a circa 32.500mq, mentre la maglia da ritipizzare di cui le particelle interessate dal ricorso fanno parte, ed a cui deve essere estesa la stessa ritipizzazione dei ricorrenti, e di circa 36.500mq, determinandosi per l'effetto un carico urbanistico più che raddoppiato rispetto a quello attuale, oltre al fatto che vi sarebbe anche un cospicuo carico residenziale aggiuntivo legato alla percentuale massima realizzabile di residenza pari al 20% di quella complessiva.

Un'alternativa coerente potrebbe essere quella di ritipizzare l'area secondo l'altra destinazione urbanistica prevalente tra quelle contigue, quella artigianale D2, in potenziale estensione della zona PIP Artigianale D2.1, le cui aree sono state quasi completamente assegnate, e che avrebbe bisogno di uno sfogo in quella direzione, anche per ottimizzare i costi per gli allacci alle urbanizzazioni primarie esistenti.

In alternativa a quanto sopra, in ossequio alla Deliberazione Consiglio Comunale n. 32 del 04.09.2009 con la quale si era preso "atto, in ottemperanza alla Legge Regionale n. 12/2008 "Norme urbanistiche finalizzate ad aumentare l'offerta di edilizia residenziale sociale", della proposta di realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale pervenuta con nota prot. n. 9348 del 17.07.2009 da parte dei proprietari delle aree di cui alle Sentenze NN. 01916/2008 REG. SEN. e 01917/2008 REG.SEN., confermando gli indirizzi espressi nella Deliberazione di Giunta Comunale n. 85 del 07.07.2009 e cioè assegnando alle aree una suscettività edificatoria pari a quella delle altre zone a servizi e delle altre zone di espansione residenziale C3, da utilizzare per mezzo del trasferimento dei diritti edificatori in compensazione perequativa, anche nel rispetto delle disposizioni della Legge Regionale n. 12/2008", rilevato che l'individuazione della zona F1 "Aree per attrezzature scolastiche di grado superiore ed universitarie e centri di ricerca applicata e di sperimentazione" è stata operata esclusivamente in sede di pianificazione generale e non attuativa, non scaturendo dal Piano dei Servizi approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 05.03.2007, e che quindi ad essa non possa applicarsi il meccanismo perequativo approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 96 del 08.08.2007, si ritiene di poter altresì eseguire la sentenza in questione rendendo applicabile alle aree oggetto di ricorso di proprietà

dei ricorrenti lo stesso meccanismo perequativo già previsto per le "Aree per le Urbanizzazioni primarie e tecnologiche" e per le "Aree per le Urbanizzazioni secondarie e sociali", fatte salve le quantificazioni del fabbisogno di edilizia residenziale sociale che l'Amministrazione Comunale sta predisponendo.

Si 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.

Sentenza N. 01895/2008 REG.SEN. sul ricorso numero di registro generale 983 del 2006, proposto da Chimienti Maria Rita, De Pinto Domenico Francesco, De Simini Vito, Pistilli Antonio, Pistilli Marisa, Cea Rosa: il ricorso è stato promosso dalla maggioranza dei proprietari della zona a servizi AL01P, situata all'incrocio tra via Pertini e via Casamassima, e, possedendo tutta la zona le stesse caratteristiche di fatto e di diritto delle particelle per le quali il ricorso è stato accolto, si ritiene che le decisioni dell'Amministrazione vadano applicate a tutta la maglia omogeneamente tipizzata. La zona a servizi in questione fa parte di una macro-maglia più ampia che comprende anche due sottozone di completamento B1 che sono percentualmente prevalenti (56% contro il 44%), ed inoltre il tipo di urbanizzazione secondaria in essa insediabile è analogo a quanto si è già realizzato o è in corso di realizzazione nel parco urbano di via Pertini. L'Amministrazione Comunale ha infatti candidato a finanziamento nel Piano Strategico dell'Area Metropolitana di Bari l'intervento di completamento del Parco Urbano di via Pertini, nell'ambito del quale è previsto che si realizzi un anfiteatro, mentre l'area sportiva dello stesso Parco Urbano è stata già finanziata dalla Provincia di Bari.

Tutto ciò premesso si ritiene ritipizzabile l'intera maglia omogeneamente tipizzata in questione come zona di completamento B2, tanto al fine di non eccedere significativamente il fabbisogno di edilizia residenziale stimato per il Piano Regolatore Generale vigente.

Infatti, seppur inserita in una macro-maglia di completamento B insieme con due sottozone di completamento B1, tale area costituisce una cerniera tra dette sottozone di completamento B1, zone di espansione residenziale e zone a servizi. Pertanto sia dal punto di vista prettamente urbanistico-architettonico sia al fine di non eccedere significativamente il fabbisogno di edilizia residenziale già stimato, si ritiene opportuno tipizzare come zona di completamento B2 la maglia di che trattasi.

Sentenza N. 01919/2008 REG.SEN. sul ricorso numero di registro generale 985 del 2006, proposto da Novielli Teresa: l'Amministrazione Comunale ha già recepito la sentenza annettendo la particella di proprietà della ricorrente al piano particolareggiato della zona A2 da cui l'area è sostanzialmente

circondata, approvando tale piano attuativo con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 07.10.2008. La decisione presa dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del Piano Particolareggiato va comunque ratificata nella presente variante tematica.

Sentenza N. 01918/2008 REG.SEN. sul ricorso numero di registro generale 982 del 2006, proposto da Pistilli Vito: nella zona a servizi in questione, tra la particella del ricorrente e le pratiche di condono edilizio già presentate e/o ritirate, le aree da rendere o già di fatto rese edificabili ammontano a circa 3.069 mq, su una superficie complessiva dell'area a verde di circa 6.278 mq, oltre al fatto che nelle vicinanze vi è già l'area a verde di Piazza Ing. Andriola, e che l'area omogenea è circondata quasi completamente da zone residenziali, costituendo una cerniera tra zone di completamento B1 (5 mc/mq), zone di espansione (0,6 mc/mq). Per queste motivazioni tutta la zona a servizi AV05P possiede le stesse caratteristiche di fatto e di diritto della particella per la quale il ricorso è stato accolto, e si ritiene che le decisioni dell'Amministrazione vadano applicate a tutta la maglia omogeneamente tipizzata. Tutto ciò premesso si ritiene ritipizzabile l'intera maglia in questione come zona di completamento B2, tanto al fine di non eccedere significativamente il fabbisogno di edilizia residenziale stimato per il Piano Regolatore Generale vigente.

Sentenza N. 01914/2008 REG.SEN. sul ricorso numero di registro generale 1174 del 2006, proposto da Racanelli Michele: l'ubicazione delle aree è al foglio 4 particelle 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705 e 296. Al fine di dare esecuzione alla sentenza occorre consentire l'edificazione sulla porzione delle aree di proprietà del ricorrente che ricadono sulle aree con destinazione urbanistica "Aree per le Urbanizzazioni primarie e tecnologiche" ed "Aree per le Urbanizzazioni secondarie e sociali", quindi con l'esclusione delle aree con destinazione urbanistica agricola, anche perché per le urbanizzazioni primarie e secondarie la norma attuale di P.R.G. già prevede la stessa cubatura delle zone di espansione residenziale C3, mentre aggiungere aree esterne comporterebbe un aumento ingiustificato oltre i calcoli approvati del fabbisogno di edilizia residenziale. Tra l'altro l'Amministrazione Comunale deve perseguire il principio di non discriminazione, e la ritipizzazione deve essere fatta secondo le tipizzazioni delle aree adiacenti, e quindi come zona di espansione residenziale C3, considerando l'estensione delle stesse come superficie minima di intervento ai fini dell'applicabilità dell'art. 14.4 delle vigenti Norme Tecniche di attuazione.

Insistere nell'applicazione della compensazione perequativa, sulla quale il Tribunale Amministrativo si è espresso con relativo scetticismo, anche perché comunque ciò che costituisce la più forte motivazione a corredo della sentenza è la reiterazione non sufficientemente motivata del vincolo che solamente in parte può essere superata con il ricorso alla compensazione perequativa, non appare esaustivo al fine di dare correttamente esecuzione alla sentenza.

4. LE VERIFICHE DEL CARICO URBANISTICO E DEGLI STANDARD

4.a. Il carico urbanistico aggiuntivo

La redazione della previgente variante, nel suo epilogo, ha portato alla determinazione di un carico urbanistico pari a 11.058 abitanti insediabili complessivamente fino al 2011, sulla scorta dei dati e degli indici di cui al Censimento della Popolazione 2001, ma senza alterare il bilancio delle zone edificabili dal punto di vista degli indici e delle estensioni rispetto alla versione presentata dai redattori per l'adozione: per quel che concerne il ritorno delle sottozone "C3 ex B2" in "B2", nella sostanza il fabbisogno residenziale del P.R.G.C. previgente è già stato calcolato considerando ancora le sottozone "C3 ex B2" con l'indice di fabbricabilità delle sottozone "B2" e non delle sottozone "C3", cosa che viene oggi confermata con la presente variante tematica.

Piuttosto nel PRGC previgente le zone residenziali non erano sufficienti per garantire l'insediamento di tutti gli abitanti calcolati e previsti, mentre con il ritorno delle sottozone "C3 ex B2" in sottozone "B2" la popolazione di target troverà spazio secondo le iniziali previsioni di P.R.G.C.

Non si deve pertanto effettuare alcun nuovo calcolo della popolazione residente di target del P.R.G.C., né alcun calcolo di fabbisogno delle aree per i servizi alla residenza per il ritorno delle sottozone "C3 ex B2" in sottozone "B2", che possono quindi anche da questo punto di vista essere ritipizzate senza alcun problema.

Per quel che riguarda il carico urbanistico introdotto nel recepimento della Sentenza N. 01915/2008 REG.SEN. sul ricorso numero di registro generale 1517 del 2006, proposto da Dimatera Fedele, l'area è stata ritipizzata in parte (99mq) come zona omogenea di tipo A, "Sottozona omogenea A2. Espansione storica: tessuti urbani consolidati", ed in parte (163mq) come zona omogenea di tipo B, "sottozona omogenea B1": calcolando la suscettività edificatoria con un prudenziale lff di 4,0mc/mq per la zona A2 e con l'iff di 5,0mc/mq per la zona B1, si ha un volume di 1.211mc, equivalente a 12 stanze, che – moltiplicate per l'indice di affollamento 0,68ab/stanza utilizzato per il calcolo ratificato dalla Regione Puglia in occasione dell'approvazione del PRG previgente – fa scaturire un carico urbanistico aggiuntivo di 8 (otto) unità.

Per quel che riguarda il carico urbanistico introdotto nel recepimento della Sentenza N. 02026/2008 REG.SEN. sul ricorso numero di registro generale 1236 del 2006, proposto da Merlo Pietro e Monno Anna Antonia, l'area del prolungamento stradale stralciato è stata ritipizzata come zona di completamento B1: riguardando una superficie di 60mq e calcolata la suscettività edificatoria con l'iff della zona B1 di 5,0mc/mq, si ha un volume di 300mc, equivalente a 3 stanze, che – moltiplicate per l'indice di affollamento 0,68ab/stanza utilizzato per il calcolo ratificato dalla Regione Puglia in occasione dell'approvazione del PRG previgente – fa scaturire un carico urbanistico aggiuntivo di 2 (due) unità.

Per quel che riguarda il carico urbanistico introdotto nel recepimento della Sentenza N. 01913/2008 REG.SEN. sul ricorso numero di registro generale 769 del 2006, proposto da Traversa Pietro Giovanni e Traversa Grazia Rosa, l'area è stata ritipizzata come zona di completamento B1: riguardando una superficie di 250mq e calcolata la suscettività edificatoria con l'If della zona B1 di 5,0mc/mq, si ha un volume di 1250mc, equivalente a 12,5 stanze, che – moltiplicate per l'indice di affollamento 0,68ab/stanza utilizzato per il calcolo ratificato dalla Regione Puglia in occasione dell'approvazione del PRG previgente – fa scaturire 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 che si è deciso di dover trasformare in zone edificabili residenziali, nella tabella seguente si possono desumere i dati indispensabili per il calcolo:

AREE RITIPIZZABILI PER SENTENZE TAR ESECUTIVE		INDICE	SUPERFICIE	Sentenza N.
AL01P	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 verifica del carico urbanistico residenziale aggiuntivo di cui alla tabella precedente ha consentito di determinare il volume complessivo esprimibile, che ammonta a circa 13.813,5mc; dividendo per 100 mc/stanza si ottengono 138 stanze, che, moltiplicate per 0,68 (Indice di affollamento al 2001 (ab/stanza)), restituiscono un totale di ulteriori 102 abitanti insediabili. La nuova popolazione target di piano diventerebbe quindi di 11.179 unità, con un incremento in termini percentuali dell'1% rispetto a quello approvato nel piano previgente. Tale carico urbanistico è certamente inferiore a quello teoricamente assorbibile dall'utilizzo del parametro dell'Indice di affollamento di riferimento per il 2011, che è pari a 0,65 ab/stanza. Rapportando i due indici si potrebbe addirittura arrivare ad un incremento percentuale del 4,62%, corrispondente ad un incremento volumetrico pari a 23.150mc, senza alterare la popolazione target di piano, che rimarrebbe di 11.058 unità, se non addirittura inferiore.

4.a. Il carico urbanistico aggiuntivo

Il conteggio delle superfici degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, è stato ovviamente adeguato tenendo conto di tutte le ulteriori ritipizzazioni operate per l'adeguamento a tutte le Sentenze; di seguito si elencano le tabelle degli standard di tipo esplicito, dove con tale termine si intendono le aree esterne ai comparti edificatori ed ai piani attuativi in generale che non siano già di proprietà comunale:

RELAZIONE GENERALE

18

ATTREZZATURE SCOLASTICHE		ESISTENTE	PIANIFICATA	UBICAZIONE
AS01	ASILO NIDO IN VIA A. DIAZ	1532		ABITATO
AS03P	ASILO NIDO NELLA ZONA 167 SUD		1090,5	167SUD
AS04P	ASILO NIDO IN VIA S. PERTINI		1048	ABITATO
AS05	SCUOLA MATERNA S. MARIA DEL CARMINE	2250		ABITATO
AS06P	SCUOLA MATERNA IN VIA LENOCI		5992	ABITATO
AS07P	SCUOLA MATERNA IN VIA S. PERTINI		1048	ABITATO
AS08P	SCUOLA MATERNA NELLA ZONA 167 SUD		1090,5	167SUD
AS09	SCUOLA ELEMENTARE DON BOSCO	4501		ABITATO
AS10	SCUOLA ELEMENTARE IN VIA CALAMBRA	2941		ABITATO
AS11P	SCUOLA ELEMENTARE E ASILO NIDO IN VIA CALAMBRA ⁽¹⁾		9517	CO9
AS12P	SCUOLA ELEMENTARE IN VIA S. PERTINI		8397	ABITATO
AS13	SCUOLA MEDIA STATALE MANZONI	2209		ABITATO
AS14P	SCUOLA MEDIA IN VIA CALAMBRA		3701	ABITATO
		13433	31884	
			45317	

⁽¹⁾ in un comparto ma esplicita

ATTREZZATURE RELIGIOSE		ESISTENTE	PIANIFICATA	UBICAZIONE
AR01	CHIESA MATRICE	1335		ABITATO
AR02	CHIESA DEL CARMINE	926		ABITATO
AR03	CHIESA DEL CROCIFISSO	390		ABITATO
AR04	CHIESA DI SAN PIETRO	75		ABITATO
AR05	CHIESA DELLO SPIRITO SANTO	160		ABITATO
AR06	CAPPELLA PRIVATA DI VIA DUCA D'AOSTA ⁽²⁾	0		ABITATO
AR07	CAPPELLA DI VIA MARTIRI DI KINDU'	40		ABITATO
		2926	0	
			2926	

⁽²⁾ eliminata (Sentenza N. 01913/2008)

ATTREZZATURE CULTURALI E RICREATIVE		ESISTENTE	PIANIFICATA	UBICAZIONE
AL01P	ATTREZZATURA CULTURALE E/O RICREATIVA IN VIA S. PERTINI ⁽³⁾		0	ABITATO
AL04	UFFICIO PROMOZIONALE ATTIVITA' CULTURALI	1761		ABITATO
		1761	0	
			1761	

⁽³⁾ eliminata (Sentenza N. 01895/2008)

ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE E CIVICHE		ESISTENTE	PIANIFICATA	UBICAZIONE
AC01	MUNICIPIO	503		ABITATO
AC02	CASERMA DEI CARABINIERI	1388		ABITATO
AC03	MERCATO COPERTO	1965		ABITATO
AC04	UFFICIO POSTALE	986		ABITATO
AC06P	ATTREZZATURA AMMINISTRATIVA E CIVICA IN VIA A. VOLTA		1158	ABITATO
		4842	1158	
			6000	

ATTREZZATURE ASSISTENZIALI E SOCIALI		ESISTENTE	PIANIFICATA	UBICAZIONE
AA01	VILLAGGIO DEL FANCIULLO	10620		ABITATO
AA02	CASA DI RIPOSO	4849		ABITATO
AA03	RESIDENZA PER PARTICOLARI CATEGORIE SOCIALI	816		167SUD
AA04P	ATTREZZATURA ASSISTENZIALE E/O SANITARIA ⁽⁴⁾		5378	ABITATO
		16285	5378	
			21663	

⁽⁴⁾ adeguato ai titoli abilitativi edilizi rilasciati

RELAZIONE GENERALE

19

VERDE ATTREZZATO		ESISTENTE	PIANIFICATA	UBICAZIONE
AV01	CAMPO SPORTIVO	9627		ABITATO
AV02	VILLA COMUNALE PIAZZA ING. ANDRIOLA	4540		ABITATO
AV03	PIAZZA UNITA' D'ITALIA	1755		ABITATO
AV04P	VERDE ATTREZZATO IN VIA CALAMBRA ⁽⁵⁾		1357	ABITATO
AV05P	VERDE ATTREZZATO IN VIA A. VOLTA ⁽⁶⁾		0	ABITATO
AV06P	VERDE ATTREZZATO NELLA LOTTIZZAZIONE SERRONE		752	SERRONE
AV10P	VERDE ATTREZZATO IN VIA LOBALSAMO		3868	ABITATO
AV11	PARCO URBANO IN VIA S. PERTINI	13656		ABITATO
AV12P	VERDE ATTREZZATO IN VIA DON SAVERIO RICCARDI ⁽⁷⁾		587	ABITATO
AV13P	VERDE ATTREZZATO IN VIA S. PERTINI		10919	ABITATO
AV14P	VERDE ATTREZZATO IN VIA S. PERTINI		2005	ABITATO
AV15P	VERDE ATTREZZATO IN VIA S. PERTINI ⁽⁸⁾		10193	ABITATO
AV16P	VERDE ATTREZZATO IN VIA S. PERTINI		328	ABITATO
AV34P	VERDE ATTREZZATO DELL'EX SCUOLA AGRARIA ⁽⁹⁾		6900	EXTRAURBANA
		29578	36909	
			66487	

⁽⁵⁾ adeguato al netto della viabilità esistente⁽⁶⁾ eliminata (Sentenza N. 01918/2008)⁽⁷⁾ adeguata (Sentenza N. 01919/2008)⁽⁸⁾ adeguata (Sentenza N. 01914/2008)⁽⁹⁾ ritipizzata con Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 30.04.2010

AREE PER PARCHEGGI		ESISTENTE	PIANIFICATA	UBICAZIONE
AP01	PARCHEGGIO NELLA LOTTIZZAZIONE ZONNO-SQUICCIARINI	1078		ZONNO
AP02	PARCHEGGIO E AMPLIAMENTO A SERVIZIO DEL CIMITERO	12031		CIMITERO
AP03	PARCHEGGIO NELLA ZONA 167 SUD	254		167SUD
AP02P	PARCHEGGIO PUBBLICO IN VIA CRISPI		877	ABITATO
AP03P	PARCHEGGIO PUBBLICO IN VIA ANTONELLI ⁽¹⁰⁾		656	ABITATO
AP04P	PARCHEGGIO PUBBLICO IN VIA PASTRENGO ⁽¹¹⁾		1135	ABITATO
AP05P	PARCHEGGIO PUBBLICO IN VIA GEN. C. A. DALLA CHIESA		582	ABITATO
AP06P	PARCHEGGIO PUBBLICO IN VIA GEN. C. A. DALLA CHIESA		577	ABITATO
AP07P	PARCHEGGIO PUBBLICO IN VIA PROF. CASAMASSIMA		642	ABITATO
AP08P	PARCHEGGIO PUBBLICO IN VIA DON SAVERIO RICCARDI		839	ABITATO
AP09P	PARCHEGGIO PUBBLICO IN VIA MARTIRI DI KINDU'		1489	ABITATO
AP10P	PARCHEGGIO PUBBLICO IN VIA MISTELLA		3068	ABITATO
AP11P	PARCHEGGIO PUBBLICO IN VIA PROF. CASAMASSIMA		1937	ABITATO
AP13P	PARCHEGGIO PUBBLICO NELLA LOTTIZZAZIONE SERRONE		2007	SERRONE
AP30P	PARCHEGGIO PUBBLICO IN VIA CRISPI		203	ABITATO
AP31P	PARCHEGGIO PUBBLICO INTERRATO IN PIAZZA UNITA' D'ITALIA		3244	ABITATO
		13363	17256	
			30619	

⁽¹⁰⁾ adeguata (Sentenza N. 01915/2008)⁽¹¹⁾ adeguato ai titoli rilasciati

In riferimento al conteggio degli standards, va rammentato che con Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 30.04.2010 "APPROVAZIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE AI SENSI ART. 58 LEGGE 133 DEL 6.08.2008. ANNO 2010", anche ai sensi dell'art. 17 L.R. 25 febbraio 2010, n. 5, è stata operata la ritipizzazione della pertinenza dell'ex Istituto Professionale di Stato per l'Agricoltura di proprietà pubblica, distinta in Catasto con la particella 1132 del foglio 17, attualmente tipizzata come "Aree per attrezzature scolastiche di grado superiore ed universitarie e centri di ricerca applicata e di sperimentazione" ai sensi dell'art. 21 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione di P.R.G., aggiungendo anche la possibilità di realizzare quanto previsto per le "Aree per le Urbanizzazioni secondarie e sociali" ai sensi dell'art. 20 delle stesse N.T.A.: il tutto non solo al fine di favorire il processo di valorizzazione previsto per legge, ma anche per contribuire alla dotazione di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport. Tale superficie è stata pertanto inserita nell'elenco delle aree a servizi che contribuiscono al raggiungimento dei 18 mq/ab ai sensi dell'art. 3 del

DM1444/1968, ed è denominata "AV34P" "VERDE ATTREZZATO DELL'EX SCUOLA AGRARIA".

Inoltre l'Amministrazione Comunale ha approvato un progetto preliminare per la realizzazione di un parcheggio interrato in Piazza Unità d'Italia con due piani sotterranei confermando la sovrastante area a verde attrezzato: tale opera è stata inserita nella programmazione comunale delle opere pubbliche fin dal 2008, oltre ad essere utilmente inserita nella graduatoria delle opere di completamento della passata programmazione delle opere co-finanziate dall'Unione Europea, nell'ambito del Piano Strategico per l'Area Metropolitana di Bari 2015, per cui sono state inserite le relative superfici nelle rispettive tipologie di standard, "AV03" ed "AP31P".

Il conteggio delle superfici degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, è stato riadeguato tenendo conto di tutte le ritipizzazioni operate sui fabbricati ubicati in tali aree e regolarmente licenziati o condonati precedentemente alla data di approvazione dello strumento urbanistico generale: la ritipizzazione è stata operata calcolando la pertinenza sulla base della cartografia catastale o sulla base dell'applicazione inversa della norma riguardante le distanze dei fabbricati dai confini, dai fabbricati o dalle strade. In tal senso si rimanda a quanto già inserito nei grafici, fermo restando che l'incremento urbanistico non è quantificabile in quanto già esistente alla data di adozione o approvazione del P.R.G.C. e come tale già ricompreso nell'approssimazione dei calcoli eseguiti sui fabbricati esistenti.

Va detto che la zona ritipizzata come C3 nell'ambito della Sentenza 01914/2008 – seppur contribuendo all'incremento del carico urbanistico di P.R.G.C. – dovrà reperire gli standard nell'ambito delle aree del comparto edificatorio che essa stessa costituisce, e pertanto il carico urbanistico aggiuntivo non è stato preso in considerazione nel calcolo degli standard di tipo esplicito: infatti per tutti i comparti residenziali le superfici delle attrezzature pianificate all'interno dei comparti stessi sono state oggetto di rielaborazione nell'ambito del Piano Particolareggiato dei Servizi – cui si rimanda – che tiene conto delle aree a standards necessarie per ottemperare al reperimento dei 18 mq/100mc all'interno di ogni comparto residenziale, con una verifica disaggregata per tipologia di standard su tutti i comparti messi insieme.

Come si evince dalle tabelle sotto riportate, verificando il fabbisogno sia in funzione dell'attuale popolazione, pari a 9.758 abitanti, che della nuova popolazione di target del P.R.G.C., pari a 11.179 abitanti (considerando che nei comparti edificatori residenziali la dotazione minima di servizi da prevedere è di 18mq/100mc e che vi è una suscettività edificatoria aggiuntiva per la volumetria perequativa di atterraggio proveniente dalle zone a servizi), la dotazione complessiva di standard in entrambi i casi dimostra che le considerazioni circa il soddisfacimento del fabbisogno valgono sia per la popolazione residente attuale che per la popolazione di target, essendo rispettati i minimi anche in forma disaggregata:

RELAZIONE GENERALE

21

STANDARDS URBANISTICI E SERVIZI URBANI DI TIPO ESPlicito	ESISTENTE	PIANIFICATA	TOTALE
ATTREZZATURE SCOLASTICHE	23925	31884	55809
ATTREZZATURE RELIGIOSE	5852	0	5852
ATTREZZATURE CULTURALI E RICREATIVE	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

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2010	ABITANTI	STANDARDS (18mq/ab)
	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 PER PARCHEGGI	24395	35169	(2,5mq/ab)
TOTALE	175644	229011	(18mq/ab)

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

STANDARDS COMPLESSIVI PER LA POPOLAZIONE DI TARGET	NECESSARI	DI PIANO	
ATTREZZATURE SCOLASTICHE	50305	79531	(4,5mq/ab)
ATTREZZATURE RELIGIOSE, CULTURALI E RICREATIVE, AMMINISTRATIVE E CIVICHE, ASSISTENZIALI E SOCIALI	22358	58911	(2,0mq/ab)
VERDE ATTREZZATO	100610	139695	(9,0mq/ab)
AREE PER PARCHEGGI	27947	48348	(2,5mq/ab)
TOTALE	201219	326485	(18mq/ab)

Si precisa che nelle tabelle di verifica di cui sopra, diversamente da quanto riportato negli elenchi delle aree a servizi di tipo esplicito, a norma dell'art. 4 del DM1444/1968, le aree destinate agli spazi di cui all'art. 3 dello stesso DM1444/1968 ricadenti nell'ambito delle zone A) e B) sono state computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo, in misura doppia di quella effettiva.

La verifica degli standard di tipo esplicito per la popolazione di 9.758 abitanti residente al 2010 nel Comune di Sannicandro di Bari, ha dato esito ampiamente positivo, sia in forma disaggregata che aggregata: per le attrezzature scolastiche si ha una dotazione pro-capite di 5,7 mq/ab contro il minimo di legge di 4,5 mq/ab, per le attrezzature religiose, culturali e ricreative, amministrative e civiche, assistenziali e sociali si ha una dotazione pro-capite di 5,0 mq/ab contro il minimo di legge di 2,0 mq/ab, per il verde attrezzato si ha una dotazione pro-capite di 9,5 mq/ab contro il minimo di legge di 9,0 mq/ab, ed infine per le aree per parcheggi si ha una dotazione pro-capite di 3,6 mq/ab contro il minimo di legge di 2,5 mq/ab. Complessivamente quindi il P.R.G.C. prevede una quantità di standard di tipo esplicito per la popolazione residente al 2010 pari a 23,7 mq/ab, decisamente superiore al limite minimo di legge pari a 18 mq/ab. Tale dotazione di standard urbanistici è quindi più che sufficiente per soddisfare il fabbisogno di tutte le ritipizzazioni introdotte nel presente piano, ed il surplus di carico urbanistico non è tale da determinare una eventuale carenza di standard nelle aree residue all'uopo tipizzate.

Ad un analogo risultato si giunge riverificando il fabbisogno in funzione

della nuova popolazione di target di piano, pari a 11.179 abitanti: considerando che nei comparti edificatori residenziali la dotazione minima di servizi da prevedere è di 18mq/100mc, la dotazione complessiva di standard per la popolazione di target di piano sale fino a 29,2 mq/ab, e pertanto le considerazioni svolte in precedenza valgono sia per la popolazione residente attuale che per la popolazione di target, essendo rispettati i minimi anche in forma disaggregata.

Si ritiene quindi che - anche in ossequio al DM1444/1968 ed alle Sentenze TAR che hanno riconosciuto una sovrabbondanza di aree per standards, oltre che in virtù dell'art. 33.8 delle NTA - nella pianificazione attuativa delle zone di espansione residenziale possano e debbano essere utilizzati i rapporti di cui all'art. 3 del DM1444/1968 (18mq/ab), conservando la sola tipologia di standard previsto dal Piano dei Servizi: il Piano Particolareggiato dei Servizi è stato rielaborato e modificato in quest'ottica, in maniera da ottimizzare il consumo di territorio per le aree di espansione residenziale, arrivando a rendere più sostenibili e contemporaneamente più appetibili tali zone.

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 - come esaurientemente illustrato - rientra ampiamente nella dotazione prevista. In conclusione sia il carico urbanistico aggiuntivo che i relativi standard da reperire sono talmente esigui da poter essere ritenuti trascurabili, confermando la non sostanzialità della variante proposta.