

COMUNE DI SANNICANDRO DI BARI



PROVINCIA DI BARI

Medaglia d'Argento al Merito Civile

Cod. Fisc. 00827390725



Copia Deliberazione Consiglio Comunale

Numero 48 Del 15-12-2011

OGGETTO:	APPROVAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEL COMPARTO EDIFICATORIO C04
-----------------	---

L'anno **duemilaundici** il giorno **quindici** del mese di **dicembre** alle ore **16:00** con seguito in Sannicandro di Bari, nella Sala Consiliare del Palazzo Comunale, previo espletamento delle formalità prescritte dalle disposizioni vigenti, si è riunito il Consiglio Comunale in **Prima** convocazione.

Alla trattazione dell'argomento riportato in oggetto risultano presenti o assenti i Consiglieri come appresso indicati:

Avv. Baccellieri Antonio	P	Prof. Gigante Giacomo	P
Rag.Silletti Nicola	P	Prof. Racanelli Nicola	P
Sig. Giannone Vito Nicola	P	Dott. Clarizio Vitantonio	P
Dott. Piccolo Michele	A	Dott.Novielli Vito M.le D.co	A
Sig.ra Giannone Albina	P	Arch. Giannone Giuseppe	P
Prof. Loiacono Giuseppe	P	Prof. Turchiano Giovanni	P
Sig. Beato Vincenzo	A	Dott. Zuccaro Massimo	P
Rag.Rizzi Pasquale	P	Sig. Valerio Giuseppe	P
Sig. Bellino Vito	P		

Presiede il Dott. Clarizio Vitantonio - Presidente del Consiglio

Assiste il Segretario Comunale DOTT. LOZZI ERNESTO

Parere di REGOLARITA' TECNICA
Favorevole , 09-12-011
Ing. Satalino Domenico

In apertura di seduta il Presidente dà lettura del punto n.1 all'ordine del giorno avente ad oggetto: "Approvazione del piano di lottizzazione del comparto edificatorio C04" e cede la parola al Sindaco che relaziona brevemente sull'argomento.

Nessuno chiede di intervenire e pertanto

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE

- 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 vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Sannicandro di Bari;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 10.07.2006 sono state ratificate ed approvate 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 è stato 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;
- 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;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 22.02.2010 è stato adottato il Piano di Lottizzazione del Comparto Edificatorio Residenziale C04;
- con Delibere di Consiglio Comunale n. 10 del 13.05.2011 e n. 41 del 30.09.2011, il Comune di Sannicandro di Bari ha rispettivamente adottato ed approvato la variante non sostanziale ex art.12 L.R.20/2001 del Piano Regolatore Generale del Comune di Sannicandro di Bari;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 31.08.2011, l'Amministrazione Comunale ha approvato la variante al Piano Particolareggiato dei Servizi ex art. 21 della Legge Regionale 56/1980, consentendo a tutti gli effetti che anche i piani di comparto presentati da parte dei privati possano essere approvati;
- con nota prot. n. 13242 del 17.10.2008 è stato presentato da parte dell'ing. Francesco Tassielli, dell'arch. Vito Scuralli, dell'arch. Isabella Di Turi e del Geom. Vito Fazio il Piano di Lottizzazione del Comparto C04 composto dai seguenti elaborati:
 - Relazione Tecnica Generale;
 - Tavola 1 – individuazione del comparto e riepilogo dei dati dimensionali delle aree comprese e degli standards;
 - Tavola 2 – individuazione del comparto e zonizzazione da PRG;
 - Tavola 3 – mappatura particelle incluse ed escluse dal calcolo della superficie netta comparto;
 - Tavola 4 – destinazione di uso delle aree su base catastale;
 - Tavola 5 – destinazione di uso delle aree su base aerofotogrammetrica;
 - Tavola 6 – destinazione di uso delle aree su base P.R.G.;
 - Tavola 7 – rete idrica – rete nera su base aerofotogrammetrica;
 - Tavola 8 – tipi edilizi;
 - Tavola 9 – tipi edilizi;
 - Computo Metrico opere di urbanizzazione e costruzioni edilizie.
- con nota prot. n. 12999 del 09.11.2011 sono state presentate da parte dell'ing. Francesco Tassielli, dell'ing. Paola Chimienti e del Geom. Vito Fazio le integrazioni al Piano di Lottizzazione del Comparto Edificatorio Residenziale C04, composto dai seguenti elaborati, sostitutivi degli analoghi precedentemente presentati:
 - Relazione generale di comparto – tabelle conteggi superfici – cubature – standard – computi metrici opere di urbanizzazione – costi di costruzione immobili;

- Tavola 1/5 – definizione del comparto con divisione sub comparti su base a.f.t. e P.R.G.;
- Tavola 2/5 – definizione del comparto su base catastale;
- Tavola 3/5 – definizione del comparto su base a.f.t.;
- Tavola 4/5 – definizione del comparto su base P.R.G.;
- Tavola 5/5 – definizione del comparto con impianti su base a.f.t.;

DATO ATTO CHE

- al fine di ottimizzare la qualità ed il coordinamento nella progettazione e realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie, la bozza di convenzione tra i proprietari e l'Amministrazione è stata predisposta da parte della Sezione Urbanistica Edilizia Manutenzioni ed è disponibile agli atti presso la Sezione stessa;
- che sono pervenute n. 2 (due) osservazioni ai sensi dell'art. 21, comma 3, della Legge Regionale n. 56/1980, già recepite negli elaborati integrativi consegnati con nota prot. n. 12999 del 09.11.2011, la prima da parte della signora Angela Racanelli con nota prot. n. 13637 del 26.10.2009, successivamente dettagliata con nota prot. n. 15936 del 17.12.2009, preliminare all'adozione, la seconda da parte del signor Onofrio Soranno con nota prot. n. 5791 del 03.05.2011;
- che il Responsabile della Sezione Urbanistica Edilizia Manutenzioni, dott. ing. Domenico Satalino, in data 06.07.2009 ha espresso il seguente parere sul Piano di Lottizzazione del Comparto Edificatorio C04:
 - *«Esaminati gli elaborati, si esprime parere favorevole dal punto di vista urbanistico, a condizione che in fase esecutiva venga accertata di concerto con Acquedotto Pugliese S.p.A. la fattibilità della deviazione del collettore presente su via Amelio e di quello ad esso confluyente, che nel piano presentato si trovano al di sotto di alcuni lotti edificabili. Inoltre per i lotti per i quali la destinazione d'uso è diversa da quella residenziale, si prescrive che possano essere utilizzati per la realizzazione di fabbricati con qualsiasi destinazione d'uso, ivi compresa quella residenziale, purché tale destinazione sia tra quelle ammesse dalle Norme Tecniche di Attuazione di PRG per le zone C3, non essendo vincolante la percentuale dell'80% di cui all'art.33 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione nel caso di specie, ma unicamente per il calcolo della volumetria residenziale fittizia propedeutica alla determinazione del volume perequativo di atterraggio dalle zone a servizi ai comparti. Infine la particella 226 del foglio 5, per la quale è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 04/2009 come lotto inficiato, è obbligata a partecipare alla costituzione ed alle spese del comparto edificatorio di cui fa parte, e pertanto deve essere considerata nel calcolo della suscettività edificatoria e nella verifica degli standard solo per il volume residuo già concesso e per quello ancora utilizzabile»*
- che il Responsabile della Sezione Urbanistica Edilizia Manutenzioni, dott. ing. Domenico Satalino, in data 23.08.2011 ha espresso il seguente ulteriore parere sul Piano di Lottizzazione del Comparto Edificatorio C04:
 - *«Esaminati gli elaborati, così come integrati a seguito dell'accoglimento dell'osservazione presentata con nota prot. n. 3621 del 15.03.2010, avvenuto con nota prot. n. 5808 del 03.05.2010, ed alla luce del provvedimento di adozione della variante al Piano Particolareggiato dei Servizi (Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 13.05.2011), si ritiene di poter esprimere parere favorevole dal punto di vista urbanistico, a condizione che la particella 226 del foglio 5, per la quale è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 04/2009 con vincolo incondizionato di adesione al comparto di appartenenza, venga effettivamente inclusa nel conteggio dei volumi e dei relativi standard solo per il volume residuo già concesso e per quello ancora utilizzabile, che il consorzio di proprietari a costituirsi stabilisca l'area da far cedere ai proprietari, e che l'eventuale inadempienza dell'adesione, della cessione o della*

compartecipazione alle spese, porti il fabbricato realizzato allo stato giuridico di edificio costruito conformemente alla strumentazione urbanistica vigente ma in assenza di titolo abilitativo. Il consorzio di proprietari a costituirsi potrà eventualmente stabilire che la aree a standard da reperire per il volume realizzato con il P.d.C. n. 04/2009 possano eventualmente essere reperite in zone differenti dalla stessa particella 226.

Vanno di conseguenza riviste le quantificazioni delle suscettività edificatorie, e quindi le verifiche delle aree per standard da reperire, dato atto delle nuove quantificazioni adottate con la Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 13.05.2011, ed in via di approvazione, sulla base della quale vanno reperiti le superfici di standard seguenti: Parcheggio Pubblico AP16P 1.202mq, Verde Attrezzato AV20P 4.326mq e Attrezzatura Religiosa AR08P 961mq, ovvero quelle rivenienti dal nuovo calcolo della suscettività edificatoria in misura proporzionale a 18mq/100mc e proporzionalmente al tipo di urbanizzazione stabilito dalla variante al Piano Particolareggiato dei Servizi.

Per quel che concerne gli standard urbanistici in esubero, si auspica un incremento delle superfici destinate ai lotti edificabili, al fine di diminuire l'Indice di Fabbricabilità Fondiaria e rendere il comparto edificatorio più sostenibile finanziariamente e più appetibile dal punto di vista commerciale, fermo restando che le quantificazioni sopra riportate costituiscono le dimensioni minime della aree per servizi, e che spetta ai redattori del piano di lottizzazione decidere le superfici da adottare»

- a seguito di attenta disamina degli elaborati presentati e più volte messi a punto, in collaborazione con i progettisti, anche al fine di garantire l'utilità pubblica del piano e degli interventi in esso previsti, il Responsabile della Sezione Urbanistica Edilizia Manutenzioni, dott. ing. Domenico Satalino, in data 07.12.2011 ha espresso il seguente parere finale sul Piano di Lottizzazione del Comparto Edificatorio C07 presentato per l'approvazione:

“Esaminate le integrazioni presentate con nota prot. n. 12999 del 09.11.2011 a seguito dell'adozione, alla luce del provvedimento di approvazione della variante al Piano Particolareggiato dei Servizi (Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 31.08.2011), si ritiene di poter esprimere parere favorevole dal punto di vista urbanistico in quanto il piano è conforme alla strumentazione urbanistica vigente, nonché coerente con le osservazioni presentate e controdedotte tecnicamente d'ufficio, a condizione che venga presentato per il convenzionamento con il Comune il progetto definitivo delle urbanizzazioni primarie che dovrà contenere i seguenti ulteriori elementi:

- *rete elettrica e telefonica a servizio dei lotti edificabili;*
- *rete di fognatura dinamica pluviale in ossequio a quanto prescritto con nota prot. n. 29808 del 09.05.2011 della Regione Puglia;*
- *deviazione del tronco di fognatura nera ricadente sulla particella 1060 del foglio 8 su viabilità di PRGC;*
- *abbassamento di tutti i sottoservizi al di sotto di 100cm dal piano viabile»*

VISTI

- gli artt. 19, 20, 21 e 37 della Legge Regionale 56/1980;
- l'art. 42 comma 2 lettera b) del D.Lgs. n. 267/2000;
- il Piano di Lottizzazione del Comparto Edificatorio Residenziale C04 presentato da parte dell'ing. Francesco Tassielli, dell'arch. Vito Scuralli, dell'arch. Isabella Di Turi e del Geom. Vito Fazio, con nota prot. n. 13242 del 17.10.2008, integrato successivamente e composto dagli elaborati sopra citati;
- il parere espresso in data 07.12.2011 sotto l'aspetto della conformità urbanistica dal responsabile della Sezione Urbanistica Edilizia Manutenzioni ing. Domenico Satalino, sopra riportato;
- il parere espresso dall'Ufficio Sismico e Geologico della Regione Puglia, con nota prot. n. AOO_064 09/05/2011 – 29808, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001, “...si esprime

parere favorevole per i solo aspetti inerenti l'art. 89 del D.P.R. 380/2001, fatti salvi gli ulteriori accertamenti geognostici da esperirsi in fase esecutiva dei singoli interventi edilizi... ”;

- il parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 267/2000 sotto l'aspetto della regolarità tecnica dal responsabile della Sezione Urbanistica Edilizia Manutenzioni ing. Domenico Satalino;

RITENUTO

- di poter approvare il Piano di Lottizzazione del Comparto Edificatorio Residenziale C04 presentato da parte dell'ing. Francesco Tassielli, dell'arch. Vito Scuralli, dell'arch. Isabella Di Turi e del Geom. Vito Fazio, con nota prot. n. 13242 del 17.10.2008, integrato successivamente e composto dagli elaborati sopra citati, pubblicato nelle forme e nei modi previsti dalla L.R. 56/1980;

DATO ATTO del parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 267/2000 sotto l'aspetto della regolarità tecnica dal responsabile della Sezione Urbanistica Edilizia Manutenzioni ing. Domenico Satalino;

CON voti favorevoli unanimi, espressi per alzata di mano dai n. 14 consiglieri presenti e votanti

DELIBERA

per le motivazioni espresse in narrativa e che qui s'intendono tutte riportate quale parte integrante e sostanziale del presente atto

- DI DARE ATTO che le osservazioni pervenute sono state già controdedotte tecnicamente favorevolmente d'ufficio ed introdotte negli elaborati definitivi del Piano di Lottizzazione del Comparto Edificatorio Residenziale C04, e che pertanto nulla osta all'approvazione;
- DI APPROVARE ai sensi della Legge Regionale n. 56/1980, il Piano di Lottizzazione del Comparto Edificatorio Residenziale C04 presentato da parte dell'ing. Francesco Tassielli, dell'arch. Vito Scuralli, dell'arch. Isabella Di Turi e del Geom. Vito Fazio, con nota prot. n. 13242 del 17.10.2008, integrato successivamente e contenente già l'adeguamento alle controdeduzioni tecniche d'ufficio, composto dagli elaborati sopra citati, pubblicato nelle forme e nei modi previsti dalla L.R. 56/1980;
- DI DARE ATTO che l'approvazione del Piano di Lottizzazione del Comparto Edificatorio Residenziale C04 equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere pubbliche e private in esso previste, ai sensi dell'art. 37 della Legge Regionale n. 56/1980;
- DI DEMANDARE alla Sezione Urbanistica Edilizia Manutenzioni, alla Sezione Affari Generali ed alla Sezione Finanze e Tributi tutti gli adempimenti affinché la presente deliberazione sia pubblicata, anche per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione, depositata nella Segreteria del Comune, e notificata, a norma del codice di procedura civile o tramite messo comunale a ciascun proprietario degli immobili eventualmente vincolati dal piano, ai sensi dell'art. 21, comma 10, della Legge Regionale n. 56/1980;
- DI DICHIARARE, con voti favorevoli unanimi, espressi per alzata di mano dai n. 14 consiglieri presenti e votanti, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ex art.134, comma 4, del D.Lgs 267/2000.

IL PRESIDENTE

f.to Dott. Clarizio Vitantonio

IL SEGRETARIO COMUNALE

f.to DOTT. LOZZI ERNESTO

N.

PUBBLICAZIONE

Pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Sannicandro di Bari il e vi rimarrà per 15 giorni.

IL SEGRETARIO COMUNALE

f.to DOTT. LOZZI ERNESTO

Per copia conforme all'originale ad uso amministrativo.

Sannicandro di Bari, lì

IL SEGRETARIO COMUNALE

DOTT. LOZZI ERNESTO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Sannicandro di Bari dal
al

IL SEGRETARIO COMUNALE

f.to DOTT. LOZZI ERNESTO
