



Comune di Noicàttaro

(Provincia di Bari)

COPIA

N. 15/2016 del 09/05/2016

DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

ADOTTATA CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: ESECUZIONE SENTENZA T.A.R. PUGLIA - SEZIONE DI BARI, N. 775 DEL 25.5.2011, RITIPIZZAZIONE SUOLI SOCIETÀ ZAFARANA S.R.L.

L'anno **duemilasedici** il giorno **nove** del mese di **maggio**, in sede di **Palazzo di Città'**, il Commissario Straordinario **Dr.ssa Rosa Maria Padovano**, nominato con Decreto del Presidente della Repubblica del 17 aprile 2015, con l'assistenza del Segretario Generale **Dr.ssa Floriana Gallucci**, ha adottato il provvedimento di cui all'oggetto.

Sulla base dell'istruttoria del Dirigente del IV settore Urbanistica.

Premessa:

- Con ricorso del 15/11/2004, reg. gen. Tar n. 2720/2004, la Soc. Zafarana S.r.l. (in seguito ricorrente) ha adito il TAR Puglia per l'annullamento, nei limiti del proprio interesse, degli atti con i quali il Comune di Noicàttaro e la Regione Puglia avevano, rispettivamente, adottato ed approvato il nuovo P.R.G., eccependo la illegittimità della destinazione vincolistica soprattutto, "Parco di quartiere" ascrivita ai suoli di detta Società dal nuovo strumento urbanistico generale.

- Con sentenza n. 775/2011, passata in giudicato, il T.A.R. Puglia, Bari, Sez. III, ha accolto il ricorso annullando gli atti impugnati, così motivando: *"Lo stesso Comune di Noicattaro...non contestando il difetto di motivazione e la necessità per il Comune di ridisciplinare le aree in questione decurtando la percentuale di standards superiore a quella prevista dalla normativa in materia; risulta quindi pacifica la previsione di una percentuale eccessiva rispetto al numero di abitanti previsto. [ndr: 32.360, anziché 30.200]. Il Comune dovrà quindi provvedere nuovamente alla disciplina delle aree in questione tenendo conto anche di tale limite, oltre a quelli già derivanti dai precedenti giudicati di annullamento ottenuti dalla ricorrente e dai suoi danti causa [ndr: piano di lottizzazione, presentato dai danti causa della Soc. Zafarana, ed adottato con delibera del C. C. di Noicattaro n. 71 del 27/06/1979, in vigenza del precedente P.diF.]"*.

- Da ultimo, con atto di *"significazione e diffida"* notificato all'Ente in data 16/02/2015, prot. n. 4294 del 17.2.2015, la ricorrente ha invitato e diffidato il Comune ad *"avviare e concludere il procedimento di ritipizzazione dei suoli di proprietà della Soc. Zafarana S.r.l., in doverosa esecuzione della sentenza del TAR Puglia, Sede di Bari, Sez. III, n. 775/2011"*, onde evitare l'ineludibile ricorso all'autorità giudiziaria con riserva di azione risarcitoria dei danni patrimoniali subiti e subendi nonchè di indennizzo ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 2 bis l.n. 241/1990 e 28, comma 1 del D. L. n. 69/2013, convertito in L. n. 98/2013.

- Il Comune di Noicàttaro ha l'obbligo dunque di adeguare la propria strumentazione urbanistica in esecuzione della sentenza del TAR Puglia n. 775/2011 relativamente alla ritipizzazione delle aree di proprietà della ricorrente e al ridimensionamento delle aree a standard. Il provvedimento da assumersi non confligge con il divieto di cui all'art. 55 della LR 31/05/80 n. 56, trattandosi non di "variante" a strumento urbanistico vigente, bensì più propriamente di obbligatoria reintegrazione della pianificazione divenuta parzialmente inoperante (v. Sentenza n. 7/1984 del Consiglio di Stato-Adunanza Plenaria), atteso che la PA deve, in ogni momento, assicurare la vigenza di una disciplina urbanistica che copra il territorio comunale nella sua interezza (v. Sentenza n. 745/1995 del Consiglio di Stato - IV Sezione, relativa a fattispecie in ambito territoriale pugliese, ed inoltre: Sentenza n. 377/1987 del TAR di Bari, Sentenza n. 539/1989 del TAR di Lecce, Sentenza n. 2025/1999 del TAR di Bari).

- Il vigente P.R.G. approvato con delibera di Giunta Regionale n. 1352 del 31.08.2004 ed entrato in vigore a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 110 del 15.09.2004 è adeguato alla L.R. n. 56/1980 e pertanto qualora il presente provvedimento si potesse configurare come variante urbanistica, la stessa, sotto il profilo amministrativo, è consentita dalle LL. RR. n. 56/1980 e n. 20/2001.

- Attesa la necessità di dare esecuzione alla innanzi citata sentenza del TAR n. 775/2011 e considerando al contempo il regime di tutela vincolistica previsto su parte dei suoli di proprietà della ricorrente dall'impugnato e vigente P.R.G., è stata avviata e conclusa una concertazione, necessaria alla condivisione delle valutazioni tecnico-urbanistiche indispensabili alla definizione dei nuovi indici e parametri aderenti al dettato della citata sentenza T.A.R. n. 775 - 28/04 del 25/05/2011, i cui esiti sono stati riportati nella nota dell'ufficio urbanistico comunale, prot. n. 14447 del 6.7.2015 alla quale la ricorrente ha risposto tramite p.e.c. in data 27.7.2015, assunta al protocollo con il n. 15711 e successiva nota dell'Ufficio Urbanistico comunale, prot. n. 19265 del 29.09.2015 .

Dato atto che:

- L'area di proprietà della ricorrente oggetto di sentenza è compresa tra la Lama Giotta, ad Ovest, e la strada Coppe di Bari ad Est, mentre a Nord confina con la viabilità a servizio del complesso residenziale "Poggio delle ginestre" e con la ferrovia statale RFI e a Sud con insediamenti residenziali realizzati in conformità al previgente P. di F. e confermati nel vigente P.R.G..

- Il P.R.G. vigente ha inserito le particelle della ricorrente in un unico "Comparto di Servizio CS4" e che, all'interno di una zona tipizzata come "Parco di quartiere", prevede l'attuazione attraverso la cessione gratuita di una superficie pari all'80% del comparto e la trasformazione edilizia in un'area di "concentrazione volumetrica" con superficie pari al 20% dell'intero; con una volumetria rinveniente dall'applicazione di un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,15 mc/mq.

- La sentenza del T.A.R. n. 775/2011, di fatto, soppresso la tipizzazione operata dal P.R.G. e che pertanto si rende necessario ridisciplinare l'area assegnando una nuova destinazione coerentemente con le indicazioni della Sentenza del TAR che così conclusivamente si esprime: *"Il Comune dovrà quindi provvedere nuovamente alla disciplina delle aree in questione tenendo conto anche di tale limite (sovradimensionamento delle superfici a standards) oltre a quelli già derivanti dai precedenti giudicati di annullamento ottenuti dalla ricorrente...."*.

- Le aree di proprietà della ricorrente hanno una superficie catastale complessiva di 88.263 mq così suddivisa, con riferimento al PRG vigente, stralciato, per effetto della sentenza innanzi citata:

- Fig. 21, P.Illa 167: 41.952 mq interessata per la quasi totalità dal "Parco di quartiere" e dalla Zona di rispetto ambientale naturalistico - Lama Giotta;
- Fig. 21, P.Illa 169: 23.524 mq interessata per la quasi totalità dal "Parco di quartiere" e in piccola parte dalla Zona di rispetto ambientale naturalistico - Lama Giotta;
- Fig. 21, P.Illa 438: 80 mq esterna al comparto CS4 interessata da viabilità;
- Fig. 21, P.Illa 662: 9.807 mq interessata totalmente dal "Parco di quartiere" e dalla Zona di rispetto cimiteriale;
- Fig. 21, P.Illa 664: 12.900 mq interessata totalmente dal "Parco di quartiere" ed in parte dalla Zona di rispetto cimiteriale.

Considerato che:

- Al fine di proporre la ritipizzazione delle aree ad integrazione del vigente PRG, si è analizzato il sistema dei beni, ambientali e paesaggistici, tutelati dai Piani sovraordinati quali il PPTR e il PAI, nonché la strumentazione urbanistica generale, vigente (P.R.G.) e previgente (P. di F.), acclarando che i vincoli presenti non incidono in termini di inedificabilità assoluta, in quanto di natura soltanto "indiretta" ossia riguardanti la sola allocazione delle volumetrie realizzabili (documentazione in atti).

- E' stata verificata la concreta possibilità di salvaguardare, all'interno dell'area in questione, i beni ambientali e paesaggistici con le relative fasce di rispetto e pertanto si può procedere alla proposta di ritipizzazione dell'area di proprietà della ricorrente.

- La ritipizzazione che si propone costituisce "integrazione al P.R.G. in adeguamento alla Sentenza del TAR Puglia, sezione di Bari n. 775/2011" e conferma la suscettività edificatoria, riconosciuta anche dal P.R.G.;

- Scopo primario è tutelare l'interesse pubblico generale connesso all'attuazione del disegno complessivo del P.R.G. e nel contempo operare un'adequata considerazione dell'istanza del ricorrente;

- Sono stati determinati in sede di concertazione, di cui agli atti in premessa, i criteri tecnico-urbanistici per la ritipizzazione dei suoli in questione, ex Comparto "Cs 4" del P.R.G. vigente tenendo conto dei criteri di impostazione dello stesso strumento generale che prevede l'edificabilità dell'area all'interno di un comparto di servizi, analogamente a quelle limitrofe, come "*Zona di espansione di nuovo impianto a bassa densità*" – ex Comparto "Cs 4" zona mare, secondo indici e parametri simili a quelli dell'ex art. 15 delle N.T.A. del P. di F. relativo alle zone residenziali ex "C 4", anche per aderire al dettato della Sentenza T.A.R. n. 775 del 28/04 - 25/05/2011, applicando all'intera area di proprietà l'indice di fabbricabilità di 0,6 mc/mq (valore medio tra il minimo e massimo consentiti per la zona ex "C4" del P. di F.), ubicando l'edificazione in un'area di concentrazione volumetrica pari al 45% della superficie territoriale, in modo che le superfici da cedere risultano pari al 55% della superficie complessiva della ricorrente. Detta area di concentrazione può essere individuata in una zona distante dalla Lama Giotta, coerentemente con i criteri di impostazione del P.R.G. vigente, in prossimità della via Coppe di Bari per tutta la lunghezza che fronteggia la strada stessa.

La nuova destinazione impressa ai suoli in questione, unitamente agli standard da prevedersi nel successivo Piano di lottizzazione, in misura superiore a quelli previsti dal D.M. n. 1444/1968, nonché i sopravvenuti vincoli paesaggistici, che impongono distanze predeterminate per le nuove costruzioni, consentono, nel contempo, ed in uno con l'adottanda procedura di integrazione del P.R.G., di elidere il così detto "vincolo cimiteriale" attualmente correlato non al Cimitero di Noicàttaro bensì a quello di Bari, comune limitrofo, il quale, peraltro, ha limitato nel proprio P.R.G. il vincolo cimiteriale in direzione Noicàttaro a soli 100 mt, meno di quanto previsto nel P.R.G. di Noicàttaro.

Dato atto che i suddetti criteri tecnico-urbanistici per la ritipizzazione delle aree hanno determinato la seguente necessaria integrazione delle N.T.A. del P.R.G.:

Zona "Cz" – "*Zona di espansione di nuovo impianto a bassa densità*" – ex Comparto "Cs 4" zona mare, secondo i seguenti nuovi indici e parametri:

- Modalità di intervento: PUE (Piano Urbanistico Esecutivo);
- Superficie catastale di proprietà: 88.263 mq;
- Superficie territoriale del comparto [St] (pari alla Superficie di proprietà al netto delle aree esterne al comparto da destinare esclusivamente a verde privato): 85.336 mq;
- Rapporto di copertura territoriale [Rct] = 45% di [St] = 38.401 mq;
- Indice di fabbricabilità territoriale [Ift]: 0,6 mc/mq (valore massimo);
- Volumetria massima realizzabile [V max] = St x Ift = 85.336 x 0,6 = 51.202 mc;
- Servizi per la residenza: 20% di V max = 10.240 mc;
- Volumetria residenziale massima realizzabile: 40.962 mc
- Abitanti insediabili: 410 ab (100 mc/vano ab);
- Superficie Standard minimo (D.M. 1444/68) da cedere gratuitamente al Comune: 18 mq/ab = 410 ab x 18 mq/ab = 7.380 mq;

- Superficie fondiaria [Sf] = Rct – S Standard = 38.401 mq – 7.380 mq = 31.021 mq
- Superficie in aggiunta a quella di cui al D.M. 1444/68 da destinare a parco urbano e da cedere gratuitamente al Comune: 46.935 mq
- Altezza massima dei fabbricati: 9,50 m;
- Numero massimo di piani: 3 (compreso il piano terra);
- Rapporto di copertura fondiario massimo [Rcf]: 50% di [Sf] = 15.510 mq;
- Indice di permeabilità minimo [Ip]: 30% di [Sf];
- Verde piantumato [Vp]: min. 1 alto fusto/100 mq [Sf] + min. 2 arbusti/100 mq di [Sf]
- Tipologia edilizia: Case a schiera, case singole e/o binate;
- Destinazioni d'uso: residenza, residenza turistica, studi professionali, negozi e servizi per la residenza.

Visto il parere pro veritate dell'Avv. Franco Gagliardi La Gala, legale di fiducia dell'Amministrazione comunale, acquisito al protocollo dell'ente con il n. 8865 del 27.4.2016.

Ritenuto di dover ritipizzare il Comparto “Cs 4” del P.R.G. vigente così come innanzi riportato onde aderire al dettato della Sentenza T.A.R. in premessa citata e come concordato in sede di concertazione

Tutto ciò premesso si propone:

1. Di prendere atto della Sentenza n. 775 del 28/04 - 25/05/2011, passata in giudicato, con la quale il T.A.R. Puglia, Bari, Sez. III, ha accolto il ricorso del 15/11/2004 della Soc. Zafarana S.r.l., avverso al P.R.G. vigente, annullando gli atti impugnati in parte qua, così motivando: *"Lo stesso Comune di Noicattaro...non contestando il difetto di motivazione e la necessità per il Comune di ridisciplinare le aree in questione decurtando la percentuale di standards superiore a quella prevista dalla normativa in materia; risulta quindi pacifica la previsione di una percentuale eccessiva rispetto al numero di abitanti previsto. [ndr: 32.360, anziché 30.200]. Il Comune dovrà quindi provvedere nuovamente alla disciplina delle aree in questione tenendo conto anche di tale limite, oltre a quelli già derivanti dai precedenti giudicati di annullamento ottenuti dalla ricorrente e dai suoi danti causa [ndr: piano di lottizzazione, presentato dai danti causa della Soc. Zafarana, ed adottato con delibera del C. C. di Noicattaro n. 71 del 27/06/1979, in vigenza del precedente P.diF.]".*

2. Di prendere atto dell'atto di "significazione e diffida" notificato all'Ente in data 16/02/2015, prot. n. 4294 del 17.2.2015, con il quale la ricorrente ha invitato e diffidato il Comune ad *"avviare e concludere il procedimento di ritipizzazione dei suoli di proprietà della Soc. Zafarana S.r.l., in doverosa esecuzione della sentenza del TAR Puglia, Sede di Bari, Sez. III, n. 775/2011"*, onde evitare l'ineludibile ricorso all'autorità giudiziaria con riserva di azione risarcitoria dei danni patrimoniali subiti e subendi nonchè di indennizzo ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 2 bis l.n. 241/1190 e 28, comma 1 del D. L. n. 69/2013, convertito in L. n. 98/2013.

3. Di prendere atto degli esiti della concertazione, così come riportati nella nota dell'ufficio urbanistico comunale prot. n. 14447 del 6.7.2015, condivisi dalla ricorrente giusta p.e.c. trasmessa in data 27.7.2015 ed assunta al protocollo con il n. 15711 e successiva nota conclusiva dell'Ufficio Urbanistico comunale, prot. n. 19265 del 29.09.2015.

4. Di adottare ai sensi dell'art. n. 16 della L.R. n. 56/1980, la integrazione al P.R.G. in adeguamento alla Sentenza del TAR Puglia, sezione di Bari n. 775/2011 e per l'effetto ritipizzare l'intera area di proprietà della Soc. Zafarana S.r.l., della superficie catastale complessiva di

88.263 mq così suddivisa, con riferimento al PRG vigente, stralciato, per effetto della sentenza innanzi citata:

- Fg. 21, P.IIa 167: 41.952 mq interessata per la quasi totalità dal "Parco di quartiere" e dalla Zona di rispetto ambientale naturalistico - Lama Giotta;
- Fg. 21, P.IIa 169: 23.524 mq interessata per la quasi totalità dal "Parco di quartiere" e in piccola parte dalla Zona di rispetto ambientale naturalistico - Lama Giotta;
- Fg. 21, P.IIa 438: 80 mq esterna al comparto CS4;
- Fg. 21, P.IIa 662: 9.807 mq interessata totalmente dal "Parco di quartiere" e dalla Zona di rispetto cimiteriale;
- Fg. 21, P.IIa 664: 12.900 mq interessata totalmente dal "Parco di quartiere" ed in parte dalla Zona di rispetto cimiteriale.

Con la nuova tipizzazione "Cz" – "*Zona di espansione di nuovo impianto a bassa densità*" – ex Comparto "Cs 4" zona mare, secondo i seguenti nuovi indici e parametri:

- Modalità di intervento: PUE (Piano Urbanistico Esecutivo);
- Superficie catastale di proprietà: 88.263 mq;
- Superficie territoriale del comparto [St] (pari alla Superficie di proprietà al netto delle aree esterne al comparto da destinare esclusivamente a verde privato): 85.336 mq;
- Rapporto di copertura territoriale [Rct] = 45% di [St] = 38.401 mq;
- Indice di fabbricabilità territoriale [Ift]: 0,6 mc/mq (valore massimo);
- Volumetria massima realizzabile [V max] = St x Ift = 85.336 x 0,6 = 51.202 mc;
- Servizi per la residenza: 20% di V max = 10.240 mc;
- Volumetria residenziale massima realizzabile: 40.962 mc
- Abitanti insediabili: 410 ab (100 mc/vano ab);
- Superficie Standard minimo (D.M. 1444/68) da cedere gratuitamente al Comune: 18 mq/ab = 410 ab x 18 mq/ab = 7.380 mq;
- Superficie fondiaria [Sf] = Rct – S Standard = 38.401 mq – 7.380 mq = 31.021 mq
- Superficie in aggiunta a quella di cui al D.M. 1444/68 da destinare a parco urbano e da cedere gratuitamente al Comune: 46.935 mq
- Altezza massima dei fabbricati: 9,50 m;
- Numero massimo di piani: 3 (compreso il piano terra);
- Rapporto di copertura fondiario massimo [Rcf]: 50% di [Sf] = 15.510 mq;
- Indice di permeabilità minimo [Ip]: 30% di [Sf];
- Verde piantumato [Vp]: min. 1 alto fusto/100 mq [Sf] + min. 2 arbusti/100 mq di [Sf]
- Tipologia edilizia: Case a schiera, case singole e/o binate;
- Destinazioni d'uso: residenza, residenza turistica, studi professionali, negozi e servizi per la residenza.

5. Di elidere il vincolo cimiteriale attualmente correlato non al Cimitero di Noicàttaro bensì a quello di Bari, comune limitrofo, il quale, peraltro, ha limitato nel proprio P.R.G. il vincolo cimiteriale in direzione Noicàttaro, a soli 100 mt, meno di quanto previsto nel P.R.G. di Noicàttaro.

6. Di stabilire che l'eventuale acquisizione, dei pareri e/o nulla-osta prescritti in relazione a vincoli e/o disposizioni di legge, ove dovuta, previa predisposizione di atti tecnici documentali è a carico dei proprietari dei suoli.

7. Di allegare al presente provvedimento:

- Sentenza del TAR Puglia, sezione di Bari n. 775/2011;
- Atto stragiudiziale di "*significazione e diffida*" notificato dalla ricorrente all'Ente in data 16/02/2015;
- Nota dell'ufficio urbanistico comunale, prot. n. 14447 del 6.7.2015;

- Nota della ricorrente soc. Zafarana s.r.l. trasmessa in data 27.7.2015 ed assunta al protocollo con il n. 15711;
- Nota dell'Ufficio Urbanistico comunale prot. n. 19265 del 29.09.2015 .

8. Di assoggettare la integrazione al P.R.G. di adeguamento alla Sentenza del TAR Puglia, sezione di Bari n. 775 del 25.05.2011 alle procedure di cui alla Legge regionale n. 56/1980 e per l'effetto incaricare l'Ufficio di Segreteria di procedere al deposito ed alla pubblicizzazione nelle forme previste dalla medesima legge.

9. Di trasmettere copia del presente provvedimento alla Regione Puglia – ufficio urbanistico, al Presidente del TAR Bari - Sezione Terza, alla ditta ricorrente soc. Zafarana s.r.l..

10. Di pubblicare il presente atto all'Albo pretorio on line del sito informatico istituzionale del Comune, ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii..

Il Dirigente
Arch. Vincenzo Lasorella

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Vista la proposta tecnica del Dirigente del Settore Urbanistica e ritenutola meritevole di approvazione.

DATO ATTO che con decreto prefettizio n. 12657 del 30.03.2015 la dott.ssa Rosa Maria Padovano è stata nominata Commissario Prefettizio e con successivo D.P.R. del 17 aprile 2015 la stessa è stata nominata Commissario Straordinario del Comune di Noicattaro con i poteri spettanti al consiglio comunale, alla giunta e al sindaco.

Viste le Norme Tecniche di Attuazione e il Regolamento Edilizio del P.R.G. vigente, approvati con delibera di Consiglio comunale n. 13 del 08.3.2004.

Vista la delibera di Giunta regionale n. 1352 del 31.08.2004, di approvazione del P.R.G., pubblicata sul B.U.R.P. n. 110 del 15.09.2004.

Vista la delibera di Consiglio comunale n. 53 del 19.12.2005 di approvazione dell'Atto d'Indirizzo per l'Attuazione del P.R.G..

Vista la Sentenza del TAR Puglia, sezione di Bari n. 775/2011.

Visto l'atto di "*significazione e diffida*" notificato dalla ricorrente all'Ente in data 16/02/2015, prot. n. 4294 del 17.2.2015,

Preso atto degli esiti della concertazione fra le parti, così come riportati nella nota prot. n. 14447 del 6.7.2015 dell'ufficio urbanistico comunale alla quale la ricorrente ha risposto tramite p.e.c. in

data 27.7.2015, assunta al protocollo con il n. 15711 e successiva nota dell'Ufficio Urbanistico comunale, prot. n. 19265 del 29.09.2015.

Visto il parere pro veritate dell'Avv. Franco Gagliardi La Gala, legale di fiducia dell'Amministrazione comunale, acquisito al protocollo dell'ente con il n. 8865 del 27.4.2016.

Viste

le leggi urbanistiche dello Stato n. 1150/42, n. 865/71, n. 10/77, n. 136/99 n. 166/02 e regionali n. 6/79, n. 66/79, n. 56/80, n. 20/01, n. 24/04, n. 22/06.

Preso atto del parere favorevole, espresso in data 27/04/2016 ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "T.U.EE.LL.", approvato con Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, dal Dirigente Dott. Arch. Vincenzo Lasorella, Direttore del IV Settore Urbanistica.

Dato atto che il presente provvedimento non comporta oneri finanziari a carico dell'Ente e pertanto non soggetto a visto di regolarità contabile che attesti, giusta art. 151, comma 4, del "T.U.EE.LL.", approvato con Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, la copertura finanziaria della spesa.

Acquisita la consulenza giuridica amministrativa del Segretario Generale in data 02/05/2016.

Con i poteri del Consiglio comunale,

D E L I B E R A

1. Di prendere atto della Sentenza n. 775 del 28/04 - 25/05/2011, passata in giudicato, con la quale il T.A.R. Puglia, Bari, Sez. III, ha accolto il ricorso del 15/11/2004 della Soc. Zafarana S.r.l., avverso al P.R.G. vigente, annullando gli atti impugnati in parte qua, così motivando: *"Lo stesso Comune di Noicattaro...non contestando il difetto di motivazione e la necessità per il Comune di ridisciplinare le aree in questione decurtando la percentuale di standards superiore a quella prevista dalla normativa in materia; risulta quindi pacifica la previsione di una percentuale eccessiva rispetto al numero di abitanti previsto. [ndr: 32.360, anziché 30.200]. Il Comune dovrà quindi provvedere nuovamente alla disciplina delle aree in questione tenendo conto anche di tale limite, oltre a quelli già derivanti dai precedenti giudicati di annullamento ottenuti dalla ricorrente e dai suoi danti causa [ndr: piano di lottizzazione, presentato dai danti causa della Soc. Zafarana, ed adottato con delibera del C. C. di Noicattaro n. 71 del 27/06/1979, in vigore del precedente P.diF.]".*

2. Di prendere atto dell'atto di "significazione e diffida" notificato all'Ente in data 16/02/2015, prot. n. 4294 del 17.2.2015, con il quale la ricorrente ha invitato e diffidato il Comune ad *"avviare e concludere il procedimento di ritipizzazione dei suoli di proprietà della Soc. Zafarana S.r.l., in doverosa esecuzione della sentenza del TAR Puglia, Sede di Bari, Sez. III, n. 775/2011"*, onde evitare l'ineludibile ricorso all'autorità giudiziaria con riserva di azione risarcitoria dei danni patrimoniali subiti e subendi nonché di indennizzo ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 2 bis l.n. 241/1190 e 28, comma 1 del D. L. n. 69/2013, convertito in L. n. 98/2013.

3. Di prendere atto degli esiti della concertazione, così come riportati nella nota dell'ufficio urbanistico comunale prot. n. 14447 del 6.7.2015, condivisi dalla ricorrente giusta p.e.c. trasmessa in data 27.7.2015 ed assunta al protocollo con il n. 15711 e successiva nota dell'Ufficio Urbanistico comunale prot. n. 19265 del 29.09.2015 .

4. Di adottare ai sensi dell'art. n. 16 della L.R. n. 56/1980, la integrazione al P.R.G. in adeguamento alla Sentenza del TAR Puglia, sezione di Bari n. 775 del 25.05.2011 e per l'effetto ritipizzare l'intera area di proprietà della Soc. Zafarana S.r.l., della superficie catastale complessiva di 88.263 mq così suddivisa, con riferimento al PRG vigente, stralciato, per effetto della sentenza innanzi citata:

- Fg. 21, P.IIIa 167: 41.952 mq interessata per la quasi totalità dal "Parco di quartiere" e dalla Zona di rispetto ambientale naturalistico - Lama Giotta;
- Fg. 21, P.IIIa 169: 23.524 mq interessata per la quasi totalità dal "Parco di quartiere" e in piccola parte dalla Zona di rispetto ambientale naturalistico - Lama Giotta;
- Fg. 21, P.IIIa 438: 80 mq esterna al comparto CS4;
- Fg. 21, P.IIIa 662: 9.807 mq interessata totalmente dal "Parco di quartiere" e dalla Zona di rispetto cimiteriale;
- Fg. 21, P.IIIa 664: 12.900 mq interessata totalmente dal "Parco di quartiere" ed in parte dalla Zona di rispetto cimiteriale.

Con la nuova tipizzazione "Cz" – "*Zona di espansione di nuovo impianto a bassa densità*" – ex Comparto "Cs 4" zona mare, secondo i seguenti nuovi indici e parametri:

- Modalità di intervento: PUE (Piano Urbanistico Esecutivo);
- Superficie catastale di proprietà: 88.263 mq;
- Superficie territoriale del comparto [St] (pari alla Superficie di proprietà al netto delle aree esterne al comparto da destinare esclusivamente a verde privato): 85.336 mq;
- Rapporto di copertura territoriale [Rct] = 45% di [St] = 38.401 mq;
- Indice di fabbricabilità territoriale [Ift]: 0,6 mc/mq (valore massimo);
- Volumetria massima realizzabile [V max] = St x Ift = 85.336 x 0,6 = 51.202 mc;
- Servizi per la residenza: 20% di V max = 10.240 mc;
- Volumetria residenziale massima realizzabile: 40.962 mc
- Abitanti insediabili: 410 ab (100 mc/vano ab);
- Superficie Standard minimo (D.M. 1444/68) da cedere gratuitamente al Comune: 18 mq/ab = 410 ab x 18 mq/ab = 7.380 mq;
- Superficie fondiaria [Sf] = Rct – S Standard = 38.401 mq – 7.380 mq = 31.021 mq
- Superficie in aggiunta a quella di cui al D.M. 1444/68 da destinare a parco urbano e da cedere gratuitamente al Comune: 46.935 mq
- Altezza massima dei fabbricati: 9,50 m;
- Numero massimo di piani: 3 (compreso il piano terra);
- Rapporto di copertura fondiario massimo [Rcf]: 50% di [Sf] = 15.510 mq;
- Indice di permeabilità minimo [Ip]: 30% di [Sf];
- Verde piantumato [Vp]: min. 1 alto fusto/100 mq [Sf] + min. 2 arbusti/100 mq di [Sf]
- Tipologia edilizia: Case a schiera, case singole e/o binate;
- Destinazioni d'uso: residenza, residenza turistica, studi professionali, negozi e servizi per la residenza.

5. Di elidere il vincolo cimiteriale attualmente correlato non al Cimitero di Noicàttaro bensì a quello di Bari, comune limitrofo, il quale, peraltro, ha limitato nel proprio P.R.G. il vincolo cimiteriale in direzione Noicàttaro, a soli 100 mt, meno di quanto previsto nel P.R.G. di Noicàttaro.

6.

Di stabilire che l'eventuale acquisizione, dei pareri e/o nulla-osta prescritti in relazione a vincoli e/o disposizioni di legge, ove dovuta, previa predisposizione di atti tecnici documentali è a carico dei proprietari dei suoli.

7. Di allegare al presente provvedimento:

- Sentenza del TAR Puglia, sezione di Bari n. 775/2011;
- Atto stragiudiziale di "*significazione e diffida*" notificato dalla ricorrente all'Ente in data 16/02/2015;
- Nota dell'ufficio urbanistico comunale, prot. n. 14447 del 6.7.2015;
- Nota della ricorrente soc. Zafarana s.r.l. trasmessa in data 27.7.2015 ed assunta al protocollo con il n. 15711;
- Nota dell'Ufficio Urbanistico comunale prot. n. 19265 del 29.09.2015 .

8. Di assoggettare la integrazione al P.R.G. di adeguamento alla Sentenza del TAR Puglia, sezione di Bari n. 775/2011 alle procedure di cui alla Legge regionale n. 56/1980 e per l'effetto incaricare l'Ufficio di Segreteria di procedere al deposito ed alla pubblicizzazione nelle forme previste dalla medesima legge.

9. Di trasmettere copia del presente provvedimento alla Regione Puglia – ufficio urbanistico, al Presidente del TAR Bari - Sezione Terza, alla ditta ricorrente soc. Zafarana s.r.l..

10. Di pubblicare il presente atto all'Albo pretorio on line del sito informatico istituzionale del Comune, ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii..

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue

Il Commissario Straordinario
F.to (Dr.ssa Rosa Maria Padovano)

Il Segretario Generale
F.to (Dr.ssa Floriana Gallucci)

Pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. D.Lgs. n. 267/00

REGOLARITÀ TECNICA

Per quanto concerne la regolarità tecnica sono stati ottenuti i visti necessari.

Noicàttaro
27/4/2016

Il Responsabile del Servizio
F.to (Arch. Vincenzo Lasorella)

CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Reg. n.

Il sottoscritto Segretario Generale, su conforma attestazione del Messo Comunale, certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune il _____ e vi rimarrà sino al _____ per quindici giorni consecutivi .

Dalla Sede Municipale, data _____

Il Messo Comunale

Il Segretario Generale
F.to (Dr.ssa Floriana Gallucci)

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____ ;
Decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (comma 3° - art.134, D.Lgs. 267/2000).

Il Segretario Generale
F.to (Dr.ssa Floriana Gallucci)

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Noicàttaro, venerdì 13 maggio 2016

Il Segretario Generale
