



10 LEGGI, REGOLAMENTI, NORMATIVE E INDIRIZZI GIURIDICI UTILIZZATI PER LA REDAZIONE DEL PROGETTO DEL PIANO

L'elaborazione del Piano Particolareggiato di Loseto è stata effettuata nel rispetto della legislazione nazionale, regionale e nel rispetto delle NTA del PRG vigente per il comune di Bari.

In questo paragrafo abbiamo ritenuto opportuno evidenziare i riferimenti legislativi e normativi utilizzati e gli argomenti dell'attività progettuale ad essi correlati con le procedure da attivare per l'ottenimento dei pareri da parte degli organismi sovracomunali. Non si tratta di una semplice elencazione di leggi e norme, ma di una attenta disamina rapportata all'intervento di progettazione del Piano di Riqualificazione dell'Abitato di Loseto e Piano Particolareggiato della Zona di Interesse Ambientale A2 in Variante al PRG.

Per evitare una semplice enunciazione normativa, priva di significato applicativo -, si è ritenuto opportuno illustrare, attraverso il metodo *dell'analisi discriminante lineare*, l'individuazione della normativa o della legge che consentisse la soluzione progettuale discriminante rispetto ad un'altra.

Nella progettazione di uno strumento pianificatorio, le variabili normative sono diverse e correlate tra loro, tanto da sottoporre a continue verifiche le varie parti (o argomenti) che compongono la progettazione del piano, a mano a mano che questa avanza (analisi delle corrispondenze), individuando i parametri che soggiacciono alla dimensione dei problemi pianificatori e che riassumono l'intreccio di relazioni di "interdipendenza" tra le variabili originarie.

Non dobbiamo dimenticare che i progetti di pianificazione territoriale, comportano riferimenti normativi e legislativi che afferiscono, sia al territorio (la vincolistica le NTA del PRG, ecc.), sia la realizzazione di opere di infrastrutturazione (opere pubbliche o di interesse pubblico). Inoltre il sistema legislativo di riferimento, non sempre consente, l'individuazione del/i parametro/i e la sua (o loro) successiva applicazione per il dimensionamento, con una semplice considerazione di carattere matematico (vale per tutti il calcolo della volumetria attraverso l'indice di fabbricabilità stabilito dalle NTA). In alcuni casi, come il dimensionamento dell'infrastruttura viaria (fondamentale in un processo di pianificazione attento e rispettoso delle esigenze della comunità), è necessario stabilire prima le esigenze della comunità al cui servizio l'infrastruttura viaria viene posta. Questa operazione, consente la definizione delle categorie di traffico ammesse e pertanto la definizione del tipo di rete viaria da utilizzare (primaria, principale, secondaria, locale), il tipo di strade (autostrade, strade extraurbane principali, strade extraurbane secondarie, strade urbane di scorrimento, strade urbane di quartiere, strade locali) ed infine la scelta della sezione minima stradale, che nella legislazione italiana, risulta già individuata in termini di grafico (*vedi D.M. 5 novembre 2001, n. 6792 modificato dal D.M. 22.04.2004*).

Nell'elaborazione del progetto del piano, attraverso l'analisi della normativa, si è cercato di analizzare il raggruppamento delle soluzioni possibili per le varie parti del progetto (zona di interesse ambientale, nuove zone di espansione ovvero aree di trasformazione perequativa, sistemazione viaria, norme tecniche di attuazione per le varie zone, ecc.). Per ciascun raggruppamento di soluzioni coerenti con le leggi e la normativa vigente, sono state individuate le soluzioni sovrapponibili o molto prossime alla sovrapponibilità (concetto di distanza delle soluzioni nell'analisi clustering), non sempre ottimali, ma che considerano e risolvono diversi obiettivi: esigenze dell'utenza, rapportate soprattutto al *customer satisfaction* e al rispetto delle leggi e normative (*laws and regulations*).

Conseguentemente, per i motivi su esposti, in questo capitolo, vengono sinteticamente individuate le scelte progettuali (che saranno oggetto di apposita trattazione nei capitoli successivi) e le valutazioni circa l'applicazione delle normative e delle leggi.

La disamina delle leggi e normative necessarie alla progettazione del Piano di Riquilificazione dell'abitato di Loseto e Piano Particolareggiato della zona di Interesse Ambientale A2 in variante al PRG, è posta in rapporto all'inquadramento territoriale dell'intervento, evitando di considerare la campagna come zona di frontiera da conquistare ma al contrario creando i presupposti per armonizzare gli aspetti urbanistici con lo sviluppo del territorio: diretto e indotto. Ne consegue che le scelte progettuali, ancorché adeguati ai riferimenti normativi richiesti per la specifica previsione pianificatoria o per la specifica previsione dell'opera pubblica, sono coerenti con il regime vincolistico (compresi gli effetti di interventi pubblici sovracomunali) e con le finalità stesse del piano, il cui scopo principale rimane il soddisfacimento delle richieste della comunità (vedi capitolo 6 "l'ascolto"). Questa, non viene considerata una entità parametrica ma raggruppamento delle varie esigenze, anche singole, raccordate, nei limiti del possibile, a richieste anche diverse le une dalle altre. Tutto questo per evitare conflittualità di interessi diversi, che ritarderebbero l'attuazione del piano particolareggiato.

Pertanto la proposta progettuale per la **riqualificazione dell'abitato di Loseto**, è stata definita sulle seguenti ipotesi:

- Ø Azioni finalizzate alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- Ø Azioni finalizzate all'integrazione dello stesso (centro storico compreso), con altri interventi edilizi:
 - § sopraelevazioni;
 - § nuova edificazione per regolarizzare il tessuto urbano all'interno della zona di interesse ambientale A2 e rivitalizzare le zone più antiche dell'abitato;
 - § nuova edificazione da realizzare ai confini con la zona di interesse ambientale per soddisfare le esigenze di azioni esogene in corrispondenza biunivoca tra loro, definite dal ripopolamento dell'abitato e dallo sviluppo economico di quella parte di città.

Gli obiettivi su citati e le modalità per raggiungerli sono strettamente connessi al "*Suolo e allo Sviluppo Urbano*". Pertanto l'attività di progettazione impone delle domande:

- Ø quali sono i fattori determinanti nella localizzazione degli interventi di piano sul territorio ?
- Ø quali relazioni si possono delineare tra l'accessibilità e le caratteristiche ambientali di un terreno e il prezzo di vendita o di affitto del terreno stesso?
- Ø tali relazioni come possono variare a seconda degli interventi che si propone di localizzare?
- Ø Si tratta di relazione stabili, oppure variabili rispetto a fattori quali: il tempo, le congiunture economiche, la crescita urbana, la rete delle infrastrutture di comunicazione?

E' evidente che tutte le considerazioni su citate, richiedono necessariamente l'individuazione di un percorso normativo definito che consenta al progettista l'esame di tutte le soluzioni coerenti con gli obiettivi del piano



NTA del PRG vigente approvato con deliberazione della Giunta Regione Puglia n. 2699 del 03.05.1976 e Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1475 dell'08.7.1976

Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 - "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967"-.

Le aree oggetto del Piano di Riqualficazione dell'Abitato di Loseto e Piano Particolareggiato della Zona di Interesse Ambientale A2 in Variante al PRG, nella vigente strumentazione urbanistica generale del Comune di Bari sono collocate nell'ambito delle seguenti tipizzazioni (Tav.1):

§ Verde Urbano ¹;

§ Aree di interesse ambientale A₂ - art. 46 delle NTA allegate al vigente PRG ²;

¹ ART. 31 Disciplina delle aree a verde pubblico di tipo A (verde urbano) e di tipo B (verde di quartiere). NTA PRG

Le aree a verde pubblico sono destinate al tempo libero e sono di proprietà pubblica.

In esse sono curate le alberature e realizzati nuovi impianti arborei per la creazione di parchi e giardini e possono essere ubicate, secondo le disposizioni che seguono, attrezzature per lo svago, come chioschi, bar, teatri all'aperto, impianti sportivi per allenamento e spettacolo e simili.

Le aree di verde pubblico sono così suddivise:

a) aree accorpate fino a 50.000 mq. nelle quali è ammessa l'installazione di chioschi, bar, biblioteche, giochi per bambini, impianti sportivi per allenamento, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Um. unità operativa minima: 100%;
If. indice di fabbricabilità territoriale: max 0,05 mc/mq;
Rc. rapporto di copertura: max 2% dell'area;
P. parcheggi: min. 10% dell'area;
Vp. verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti: min. 88% dell'area;
Dc. distanza dei fabbricati dai confini: min. 20 ml.;
Ds. distanza dalle strade: min. 15 ml.;

b) aree accorpate di oltre 50.000 mq. e fino a 100.000 mq. nelle quali sono ammesse le installazioni riportate sotto la lettera a) nonché impianti sportivi, ritrovi, ristoranti e simili, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Um. unità operativa minima: 100%;
If. indice di fabbricabilità territoriale: max 0,06 mc/mq.;
Rc. rapporto di copertura: max 3% dell'area;
P. parcheggi pubblici: min. 12% dell'area;
Vp. verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti min. 85% dell'area;
Dc. distanza dei fabbricati dai confini fra i fabbricati min. ml. 20;
Ds. distanza dalle strade: min. ml.15;

c) aree accorpate di oltre 100.000 mq. nelle quali sono ammesse le installazioni riportate sotto le lettere a) e b) nonché impianti sportivi per spettacolo, cinematografi e teatri all'aperto e simili, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Um. unità operativa minima: 100%;
If. indice di fabbricabilità territoriale: max 0,10 mc./mq.;
Rc. rapporto di copertura: max 4% dell'area;
P. parcheggi pubblici: min. 16% dell'area;
Vp. verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti: min. 80% dell'area.

In tutte le aree destinate a verde pubblico la costruzione di edifici ed impianti è subordinata all'approvazione di un piano particolareggiato o di un progetto planovolumetrico.

Ogni intervento nelle presenti aree è subordinato alla redazione dei piani particolareggiati o dei piani particolareggiati - quadro dei servizi, di cui al successivo art. 59.

² ART. 46 - Aree di interesse ambientale A2. NTA PRG

Nelle zone di interesse ambientale può edificarsi con piani particolareggiati informati alle prescrizioni dei programmi di attuazione, redatti a cura dell'Amministrazione.

Detti programmi definiscono, per ogni zona, le aree da considerare di prevalente interesse storico e quelle che concorrono con le precedenti alla determinazione dell'interesse ambientale.

Nelle prime, si procede mediante piani di risanamento conservativo che possono prevedere anche operazioni di nuovo intervento dirette a migliorare, nella funzione e nell'estetica, la organizzazione del quartiere.

Nella seconda sono previste operazioni di ristrutturazione, anche integrale, che ripropongono, con forme attuali, lo spirito e la unità dell'abitato esistente.

Alle operazioni previste nel presente articolo si applicano le seguenti prescrizioni:

Piano di Riqualficazione dell'Abitato di Loseto e Piano Particolareggiato della Zona di Interesse Ambientale A2 in Variante al PRG

§ Infrastrutture viarie;

§ Aree e servizi per la residenza

Le NTA sono state oggetto di variante approvata dalla Giunta Regionale con proprio atto n.1358 del 03.08.2007 “ **Variante normativa delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano regolatore Generale, giuste deliberazioni di C.C. n. 186 del 22/12/2005 e n. 9 del 06/02/2006 e successive deliberazione n. 132 del 15/11/2006 di controdeduzione alle osservazioni presentate**”. Con “ *l'introduzione negli atti delle prescrizioni, modifiche ed integrazioni di cui al parere del C.U.R. n. 28 del 28/06/2007, parte integrante del provvedimento; il tutto previo iter di controdeduzioni e/o adeguamento alle innanzi citate prescrizioni, modifiche ed integrazioni da parte del Consiglio Comunale di Bari, con apposito atto deliberativo...*”.

Lo stato attuale, riferito alla tipizzazione dell'area interessata, è riportato nella Tav. 1 – Analisi – INQUADRAMENTO URBANISTICO.

In particolare l'elaborazione del Piano Particolareggiato di cui in narrativa è coerente con:
- le disposizioni di cui all'art. 46, sia per quanto concerne la definizione delle **zone di interesse storico**, sia per quanto attiene le zone che, insieme a quelle di interesse storico concorrono alla determinazione **dell'interesse ambientale A2**. L'applicazione delle prescrizioni alle su citate aree, *soprattutto per ciò che concerne lff*, è coerente con quanto riportato al 5° co. dell'art. 46 NTA;

- Per quanto attiene alle **nuove zone di espansione** (successivamente definite “*aree di trasformazione perequativa AT_i*”), previste nel piano particolareggiato di Loseto in variante al PRG, la proposta progettuale, prevede il loro inserimento, in quota parte del territorio, attualmente tipizzato a *verde urbano (verde pubblico di tipo A)*, previa verifica della sufficienza degli standards residui di piano riguardante la tipizzazione del territorio, secondo il P.R.G., a “*verde pubblico di tipo A: verde Urbano*”. Pertanto il progetto di cui in narrativa, nel capitolo dedicato al “**progetto di riqualificazione**”, ha preso in esame:

Ø Il fabbisogno di verde urbano previsto dal PRG al 2011;

Ø La verifica della sufficienza degli standards residui di verde urbano al 2006, effettuata dal Settore Pianificazione del Territorio – PRG, *a seguito degli interventi di programmi edilizi ex art.18 L.203/91 e L. 136/99*, giusta relazione del 23.08.2006 prot. 225154 a firma del Direttore del Settore;

Ø Il fabbisogno di verde urbano al 2023 considerato il quindicennio successivo all'elaborazione del “piano di riqualificazione dell'abitato di Loseto e Piano Particolareggiato della Zona di Interesse Ambientale A2 in Variante al PRG” (elaborazione al 2008).

Il dimensionamento del piano oltre ad esaminare tutti gli aspetti di carattere socio economico, è rispondente al quadro normativo di cui al Titolo II – Capo II delle NTA allegate al vigente PRG.

Le **nuove zone di espansione residenziale** (in fase di progettazione definite “*aree di trasformazione perequativa AT_i*”) saranno realizzate mediante la formazione di **comparti**

Iff. per le operazioni di risanamento conservativo e per le altre trasformazioni consentite, la densità edilizia (lff) di zone fondiarie non può eccedere quella preesistente, computata senza tener conto delle sovrastrutture o superfetazioni di epoca recente, prive di valore storico - ambientale, mentre per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non può eccedere il 50% della densità fondiaria media della zona e in nessun caso i 3 mc/mq.;

Rc. rapporto di copertura per le eventuali nuove costruzioni: max 60% della superficie netta;

H. altezza: media delle altezze esistenti computate senza tener conto delle nuove costruzioni in contrasto con l'ambiente;

Dc. distanza dai confini, eccetto il caso di costruzioni in aderenza: H. x 0,5 min. ml.5;

Df. distanza tra i fabbricati, per operazioni di risanamento conservativo e per eventuali ricostruzioni: non inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti; per eventuali nuove costruzioni: semisomma delle altezze min. ml. 10;

P. parcheggi per le costruzioni ammesse e per gli eventuali nuovi edifici: 1 mq. per ogni 20 mc.

edificatori costituiti anche mediante la riunione di diverse proprietà (giusta art.870³ codice civile). Il dimensionamento delle su citate zone ha richiesto l'individuazione, al loro interno, delle aree necessarie per la realizzazione di servizi per la residenza dimensionalmente coerenti ai parametri urbanistici imposti dall'art. 43⁴ delle NTA allegata al vigente PRG di Bari. Le caratteristiche degli interventi previsti, tra quelli di cui all'art. 43 delle NTA del vigente PRG sono dimensionalmente rispondenti ai dispositivi di cui agli artt. 52⁵, 53⁶, 54⁷, 55⁸ 56⁹ e 57¹⁰ NTA allegata al vigente PRG .

Il Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, recepito dalle NTA allegata al PRG, è stato utilizzato per la determinazione dell'indice di fabbricabilità territoriale (ovvero densità

³ **Art. 870 Comparti (codice civile)**

Quando è prevista la formazione di comparti, costituenti unità fabbricabili con speciali modalità di costruzione e di adattamento, gli aventi diritto sugli immobili compresi nel comparto devono regolare i loro reciproci rapporti in modo da rendere possibile l'attuazione del piano. Possono anche riunirsi in consorzio per l'esecuzione delle opere. In mancanza di accordo, può procedersi all'espropriazione a norma delle leggi in materia.

⁴ **ART. 43 -Aree per i servizi della residenza e verde di quartiere. –NTA PRG vigente**

Le aree per i servizi della residenza, sono le seguenti :

-aree per asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo: mq./ab. 4,50

-aree per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi e simili: mq./ab. 2,00

-aree per parchi e giuochi: mq./ab.11,00

-aree per parcheggi di zona: mq./ab 2,50

-per un totale di mq./ab.20,00

Per le zone di espansione gli elaborati del piano non vincolano attraverso localizzazioni esplicite le aree dei servizi: queste sono tuttavia da ricavarsi e da individuarsi entro la zona omogeneamente definita di espansione, attraverso piani particolareggiati, o lottizzazioni convenzionate.

⁵ **ART. 52 - Aree per i servizi delle zone residenziali di rinnovamento urbano, di espansione e di completamento, identificate nelle tavole di piano con apposita simbologia. NTA PRG vigente**

Le aree per i servizi delle residenze, zone residenziali di rinnovamento urbano, di espansione e di completamento, identificate nelle tavole di piano con apposita simbologia sono destinate esclusivamente alle attività elencate nel precedente articolo 40, 3° comma e sono riservate all'intervento pubblico.

⁶ **ART. 53 - Aree per asili nido e per scuole materne e dell'obbligo – NTA PRG vigente**

Gli interventi nelle aree destinate ad asili nido e a scuole materne e dell'obbligo sono regolati dalle disposizioni legislative in materia scolastica.

⁷ **ART. 54 - Aree per chiese ed opere parrocchiali, nonché per centri civici e sociali. NTA** Gli interventi nelle aree destinate a chiese, opere parrocchiali e centri civici e sociali sono regolati dalle seguenti prescrizioni:

Gli interventi nelle aree destinate a chiese, opere parrocchiali e centri civici e sociali sono regolati dalle seguenti prescrizioni:

Sf.: superficie fondiaria: min. mq.5.000;

Iff.: indice di fabbricabilità fondiaria: mc./mq;

Rc.: rapporto di copertura: per le chiese ed opere parrocchiali. 40% dell'area netta per i centri civici e sociali: 60% dell'area netta;

h: altezza massima per le chiese: senza limitazione;

per le opere parrocchiali e i centri civici e sociali:15 ml.

Dc.: distanza dai confini: H x 0,5, con un minimo di ml.7,50

Df.: distanza tra i fabbricati: semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti, con un min. di ml.10,00

Ds.: distanza dal ciglio stradale: min. ml.15

Vc.: verde attrezzato condominiale: per le chiese ed opere parrocchiali: min. 30% dell'area netta per i centri civici e sociali: min. 20% dell'area netta

P.: parcheggi: per le chiese ed opere parrocchiali: min. 30% dell'area netta

per i centri civici e sociali: min. 20% dell'area netta, in ogni caso in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione.

In particolari casi sono ammesse deroghe agli indici precedenti, ferme restando le destinazioni consentite.

Nelle aree per chiese ed opere parrocchiali non è ammessa la costruzione di collegi, convitti e monasteri.

⁸ **ART. 55 - Aree per parchi e giuochi. NTA PRG vigente**

Le aree per parchi e giuochi sono destinate al tempo libero: in esse sono curate le alberature esistenti e sono poste a dimora nuove alberature.

Nelle stesse aree possono ubicarsi attrezzature per lo svago, come chioschi bar, giuochi per bambini, attrezzature minute di allenamento e simili, proporzionate alle dimensioni dell'area destinata a verde e conformi alle prescrizioni del precedente art. 31 per le aree a verde attrezzato.

⁹ **ART. 56 - Aree per parcheggi pubblici di zona. NTA PRG vigente**

Le aree da destinare a parcheggi pubblici di zona devono essere ubicate in ogni settore pianificato, nella proporzione minima di mq.2,5 per ogni abitante insediato.

In aree di parcheggio con superficie non inferiore a mq.10.000 è ammessa la concessione temporanea per la collocazione di colonnine per la distribuzione di carburante.

¹⁰

ART. 57 - Aree per i servizi della residenza entro i limiti delle zone omogenee di completamento. NTA PRG vigente

Le costruzioni destinate ai servizi della residenza su aree individuate entro i limiti delle zone omogenee di completamento e le eventuali ricostruzioni di esse possono eseguirsi anche senza il rispetto di uno o più indici tra quelli previsti negli artt. 54 e 55, compreso l'indice di fabbricabilità.

territoriale) necessario per il corretto dimensionamento del piano, per la parte riguardante le nuove zone di edilizia residenziale(successivamente definite “*aree di trasformazione perequativa AT_i*”).

Infatti l'art. 7¹¹ del su citato decreto, fornisce indicazioni utili per il dimensionamento delle parti di territorio nelle quali saranno allocati nuovi complessi insediativi dedicati alla residenza (zone C). Il dimensionamento delle nuove aree destinate alla residenza, previste nel progetto del piano particolareggiato di Loseto (*nel progetto individuate come Aree di trasformazione perequativa AT_i*), è rispondente alle indicazioni di cui al combinato disposto degli artt. 3,4, 5, 8 e 9 al quale, il su citato art. 7 fa esplicito richiamo e che, risulta indispensabile per l'approccio ai criteri dimensionali che, si avvalgano della procedura della perequazione.

Infatti, in fase di progettazione della zona per l'edilizia residenziale, utilizzeremo la perequazione urbanistica, che rappresenta una metodica dimensionale dei piani urbanistici, utile per l'individuazione della volumetria residenziale rapportata all'esigenza di realizzare interventi pubblici, coerentemente ai principi di equità tra proprietà privata ed interesse pubblico.

Per comprendere meglio di cosa tratti la perequazione, iniziamo a capire che cosa essa sia, cercando di farlo attraverso le definizioni date da due diffusi dizionari della lingua italiana: il “*Vocabolario della lingua italiana*” Devoto-Oli definisce la perequazione come una «*distribuzione o attribuzione in base a criteri di equità, pareggiamento*». Il “*Dizionario fondamentale della lingua italiana*” De Agostini, dà inoltre la seguente definizione: «*(termine burocratico) il rendere pari, uguale secondo un criterio di equità*». Dalle due definizioni riportate, si evince che, con il termine perequazione, si intenda un modo di operare che porti ad una distribuzione uniforme, ma soprattutto equa, di vantaggi e svantaggi tra due o più soggetti, accomunati da un qualche fattore unificante.

Rapportando queste definizioni alla nostra esperienza, ci accorgiamo che potremmo applicare la perequazione, all'ambito di cui si occupa la pianificazione territoriale, urbanistica e ambientale. Leggiamo nella perequazione fondiaria la possibilità di ricomporre la fratture che possono sorgere tra i proprietari terrieri da un lato e le amministrazioni pubbliche dall'altro, nel momento in cui gli uffici tecnici comunali preparino un nuovo piano per la città; e ancora, la perequazione territoriale ci appare essere un utilissimo strumento per cercare di giungere, nella localizzazione di un impianto di interesse territoriale, ad un accordo tra i proponenti un progetto, da una parte, e le opposizioni a questo dall'altra, così da arrivare ad una soluzione equa e comunemente accettata.

Infatti la *compromissione dell'accettazione sociale della pianificazione* impone misure politiche di compensazione e perequazione al fine di ri-legittimare le scelte pubbliche, distribuendo equamente costi e benefici delle trasformazioni¹².

La riflessione sul tema dell'equità, che ha rappresentato uno dei principi ispiratori classici della disciplina urbanistica, offre infatti l'opportunità di una ridefinizione, efficace ed innovativa, degli strumenti di piano.

¹¹ art. 7 Limiti di densità edilizia DI 1444/68

(omissis)

3) Zone C: i limiti di densità edilizia di zona risulteranno determinati dalla combinata applicazione delle norme di cui agli artt. 3, 4 e 5 e di quelle di cui agli artt. 8 e 9, nonché dagli indici di densità fondiaria che dovranno essere stabiliti in sede di formazione degli strumenti urbanistici, e per i quali non sono posti specifici limiti.

¹² Curti, F., “Trasparenza e responsabilità fiscale, equità spaziale e fattibilità del piano”, in Curti, F. (a cura di), *La politica urbanistica in regime di autonomia fiscale*, Atti del convegno, Milano, aprile 1997.

Piano di Riqualficazione dell'Abitato di Loseto e Piano Particolareggiato della Zona di Interesse Ambientale A2 in Variante al PRG



La *questione dell'equità nella pianificazione urbanistica viene convenzionalmente* riferita al regime dei suoli, ma abbraccia altri temi afferenti all'istanza etica, come la questione della partecipazione sociale, le politiche per la casa, le politiche per i servizi pubblici.

In merito alla prima motivazione (*la compromissione dell'accettazione sociale della pianificazione*), vista la sostanziale impossibilità di applicare il meccanismo attuativo previsto dalla LU 1150/1942, si riconosce la necessità di sperimentare nuovi meccanismi attuativi, coerenti con i caratteri delle attuali trasformazioni urbane e territoriali. I nuovi strumenti di attuazione devono in particolare affrontare il problema della disponibilità di suolo pubblico. Infatti, il divario fra previsioni ed esiti del processo di piano ha provocato, in molte città italiane, una rilevante carenza di *standard* e, da un punto di vista non meramente tecnico, una carenza di qualità urbana.

La seconda motivazione (*equità nella pianificazione urbanistica*) è collegata alla più rilevante distorsione dell'attuale modello di pianificazione: il "doppio regime dei suoli", fonte di sperequazione fra i proprietari di aree pubblicizzate e proprietari aree non pubblicizzate. L'indifferenza delle scelte di piano alle pressioni della rendita non può prescindere da un trattamento equo della proprietà immobiliare.

La soluzione perequativa, emersa dal dibattito disciplinare degli ultimi anni, sembra la risposta più concreta alle due necessità richiamate: *"essa garantisce infatti sia il principio di uguaglianza fra i cittadini, offrendo a tutti gli utenti della città la possibilità di migliori condizioni insediative, sia un identico trattamento delle proprietà coinvolte nel processo di trasformazione urbana"*¹³.

Il modello perequativo pare offrire l'opportunità di costruire la città pubblica (intesa come insieme di spazi, servizi, attrezzature, infrastrutture e qualità ambientale), attraverso la cessione al pubblico di aree e la realizzazione privata di servizi e infrastrutture, ma anche attraverso la costruzione di un rapporto fra pubblico e privato, esplicito e concreto¹⁴.

Sullo sfondo del dibattito sulla perequazione urbanistica, va ricordata la prospettiva generale, comunemente accolta, nella quale affrontare i nodi irrisolti della pianificazione: la *sostenibilità* urbana.

Il mutamento del modello di sviluppo urbano, dall'espansione alla trasformazione, unitamente alla diffusione delle istanze ecologiche, porta la pianificazione ad orientarsi alla valorizzazione ed alla conservazione delle risorse economiche, sociali ed ecologiche delle città.

Con la perequazione urbanistica si ricerca uno strumento di attuazione del piano che, oltre a perseguire l'equità sociale (con la socializzazione del capitale fondiario) e l'efficienza delle trasformazioni, garantisca la tutela ecologica delle trasformazioni urbanistiche¹⁵.

¹³ Oliva, 1995, *op. cit.*, pag. 10.

¹⁴ Barbieri, C.A., "Perequazione urbanistica: quattro buone ragioni per la riforma urbanistica", *Urbanistica Informazioni*, n. 157, 1998, pp. 4-5.

¹⁵ Fusco Girard, L., "Uno strumento per lo sviluppo urbano sostenibile", *Urbanistica*, n. 109, 1997, pp. 51-54. Secondo l'Autore citato "[...] lo sviluppo sostenibile della città è da intendersi come capacità di autosostenibilità, cioè come capacità di sostenere la propria dinamica nel medio-lungo periodo senza "supporti" esterni, in quanto in grado di auto riprodurre le varie forme di capitale di cui c'è bisogno: non solo quello naturale, umano/sociale, manufatto ma innanzitutto quello finanziario". Si possono inoltre ricordare le definizioni (riportate in Campos Venuti et al., 1998, pp. 103-104) di sviluppo che "[...] consenta di fornire servizi ambientali, sociali ed economici a tutti gli abitanti di una comunità senza minacciare l'operatività dei sistemi naturale, edificato e sociale da cui dipende la fornitura di tali servizi", e come "[...] processo di integrazione sinergica e di co-evoluzione fra i grandi sottosistemi di cui la città è composta, che garantisce un livello non decrescente di benessere alla popolazione locale nel lungo periodo, senza compromettere le possibilità di sviluppo delle aree circostanti e contribuendo alla riduzione degli effetti nocivi dello sviluppo sulla biosfera".

Piano di Riqualificazione dell'Abitato di Loseto e Piano Particolareggiato della Zona di Interesse Ambientale A2 in Variante al PRG

La perequazione (termine cui è riferito un ampio ed eterogeneo insieme di strumenti¹⁶) è, come detto, uno dei grandi temi innovativi emersi dal dibattito disciplinare degli anni '90. Essa riguarda *“il modo in cui il piano si misura con il regime immobiliare, riguarda cioè il meccanismo di pianificazione e attuazione prescelto per realizzare la trasformazione urbana, rispettando per ragioni etiche e operative, sia il principio di uguaglianza fra gli utenti della città, sia il principio di perequazione per tutte le proprietà immobiliari investite dal piano”*¹⁷.

Il ricorso a strumenti di attuazione con carattere perequativo deriva dall'inadeguatezza degli strumenti tradizionali nel passaggio dalla fase dell'*espansione* urbana alla fase della *trasformazione*.

Un primo obbiettivo dell'azione pubblica nella città è finalizzato alla correzione delle imperfezioni e delle inefficienze che alterano il funzionamento del mercato fondiario, che riguardano: la formazione di effetti esterni, positivi o negativi; la carenza nella produzione di beni pubblici; l'esistenza di forme di monopolio o oligopolio nella produzione di suoli edificabili o di servizi.

Un secondo obbiettivo dell'azione pubblica, discendente dal primo, riguarda la possibilità di recuperare le rendite o plusvalori fondiari. La rendita fondiaria urbana, fin dalle formulazioni originarie dell'economia classica, è stata considerata come un ostacolo allo sviluppo economico ed una fonte di squilibrio nella distribuzione della ricchezza a favore di una classe improduttiva (i proprietari fondiari) a danno dei produttori. Lo Stato nell'interesse dello sviluppo economico e nel perseguimento della giustizia sociale può intervenire per recuperare il plusvalore fondiario alla collettività (reddito non prodotto dall'impiego di risorse) in genere attraverso politiche fiscali (tassazione degli incrementi di valore “non guadagnati”) o con la progressiva appropriazione dei terreni urbanizzabili.

Il piano urbanistico, in generale, crea necessariamente delle disparità di trattamento tra i proprietari delle aree interessate dalle politiche urbanistiche.

Si possono evidenziare, in prima approssimazione, due meccanismi distorsivi generati dal piano stesso: un meccanismo di *“creazione di valori privati”* per effetto di esternalità di carattere pubblico, contro il quale si può operare attraverso una tassazione dei plusvalori fondiari, ed un meccanismo che provoca una *“disparità di trattamento tra eguali”* per effetto delle decisioni pubbliche sull'uso del suolo, contro il quale si possono attuare procedure perequative¹⁸. Pertanto, per *esternalità*¹⁹ si intendono, gli effetti prodotti sul benessere di alcuni individui dalle scelte ed azioni di altri individui, che non si riflettono sui prezzi di mercato (un esempio tipico è dato dall'inquinamento atmosferico). Si afferma che esiste un'esternalità quando un'operazione è accompagnata da 2 caratteristiche fondamentali: l'*interdipendenza*, cioè l'interazione tra le decisioni di 2 operatori economici (azioni e scelte degli agenti - individui e imprese- influenzano il benessere di altri agenti), e la *non compensazione*, in quanto l'operare di un agente economico crea danni o benefici

¹⁶ Per inciso, si ricorda la posizione di L. Mazza sull'indeterminatezza della terminologia tecnica: se nei processi di mediazione politica la decisione migliore è “[...] la decisione più condivisa che, pur se in qualche misura ambigua, consente a ciascuno una rappresentazione un po' diversa delle scelte operate, più vicina ai suoi fini ed alle sue esigenze”, nel linguaggio tecnico l'ambiguità “perde ogni virtù e ruolo” e rischia di precludere la possibilità stessa di sviluppare e di comunicare il sapere disciplinare. La citazione è tratta da: Mazza, L., “Piano e contesto, caratteri strutturali, perequazione”, in Nigro, G., *Urbanistica innovazione possibile*, Roma, 1997, pp.83-88.

¹⁷ Campos Venuti, G., “Le innovazioni del piano: perequazione ed ecologia”, *Urbanistica*, n. 103, 1995c, pp.66-75.

¹⁸ Camagni, R., “Trasformazioni urbane ed equità: riflessioni di un economista sulla proposta di nuova legge urbanistica”, *Urbanistica Quaderni*, n. 7, 1995, pp. 51-54.

¹⁹ Brosio, G., *Economia e finanza pubblica*, Roma, 1986. In particolare si fa riferimento al cap. 8, “Interdipendenze ed esternalità”, pp. 205-219. Le esternalità possono essere: *positive* (economie esterne) o *negative* (diseconomie esterne); *unilaterali*, quando l'effetto va in un'unica direzione: da chi produce l'esternalità a chi la riceve, o *reciproche*; *esauribili*, quando gli effetti sono attribuibili ad un numero limitato di persone, o *inesauribili*, quando il beneficio goduto (o il danno subito) da un individuo, o impresa, non riduce quello goduto (o subito) da altri.

Piano di Riqualficazione dell'Abitato di Loseto e Piano Particolareggiato della Zona di Interesse Ambientale A2 in Variante al PRG

ad un soggetto economico senza che questo sia obbligato a pagare o ad essere rimborsato per la sua azione²⁰.

Data quest'ultima caratteristica, coloro che le producono non hanno alcun incentivo a tenere conto degli effetti, positivi o negativi, causati su coloro che li ricevono²¹.

È utile introdurre alcune sintetiche definizioni su concetti che ritroviamo successivamente nella progettazione del piano particolareggiato di Loseto, almeno per quanto attiene i criteri perequativi utilizzati nel dimensionamento del piano.

La disciplina urbanistica ha da tempo assimilato il concetto di rendita fondiaria urbana.

La rendita fondiaria urbana è la **differenza fra il valore normale del terreno (pari al suo costo di produzione, formato dal valore del suolo agricolo e delle urbanizzazioni) ed il valore di mercato del terreno edificabile.**

È possibile rilevare una duplice natura della rendita fondiaria urbana²².

La rendita assoluta, che si manifesta a livello macro-territoriale e aggregato, **rappresenta la differenza tra il valore delle aree agricole ed il valore delle aree destinate dal piano all'uso urbano.** La formazione della rendita assoluta avviene per effetto delle opere di urbanizzazione di cui è dotato il suolo, per la prossimità di altri suoli urbanizzati, per effetto di una previsione del PRG, ed anche soltanto per la presunzione del proprietario sulle possibilità edificatorie dell'area.

La rendita differenziale, a livello micro-territoriale, scaturisce dalla **differenza di valore tra le aree, all'interno dell'aggregato urbano, dotate di maggiore accessibilità e qualità, e quelle meno dotate.** La maggiore o minore appetibilità di un'area, che condiziona la rendita differenziale, deriva dalla prossimità al centro, dalla presenza di servizi ed attrezzature, ma anche dalla presenza di fattori storici, paesistici, ambientali.

La rendita è interpretabile come *fallimento del mercato* (in quanto reddito non prodotto dall'impiego di risorse, essa genera una distribuzione inefficiente di risorse) cui l'azione pubblica deve porre rimedio per ripristinare condizioni di efficienza allocativa ed assicurare equità di trattamento alla proprietà privata.

Le considerazioni sul carattere speculativo della rendita fondiaria urbana e sulla necessità per la pianificazione di contrastarla hanno avuto grande risalto nel dibattito disciplinare italiano.

Negli anni dell'urbanistica riformista la socializzazione della rendita è perseguita attraverso l'**esproprio a valore agricolo** delle aree destinate all'espansione urbana, in quanto *"l'incremento di valore dei suoli che passano dallo sfruttamento agricolo a quello edificatorio avviene per merito esclusivo e prevalente della collettività: sia per quanto concerne la sanzione giuridica, sia per quanto concerne gli investimenti di capitale pubblico"*²³. Tale impostazione, che nega al proprietario qualsiasi diritto alla rendita, riconoscendogli unicamente il valore agricolo, ha caratterizzato, senza successo, sia la proposta di riforma Sullo sull'esproprio generalizzato, che la legge 10/77 sullo *ius aedificandi*.

²⁰ Capello, R., "Una tassonomia di esternalità di rete e una teorizzazione dei loro effetti sulle performance delle regioni", in Pasquini, F., Pompili, T., Secondini, P. (a cura di), *Modelli d'analisi e d'intervento per un nuovo regionalismo*, Milano, 1994, pp.107-125.

²¹ Di conseguenza, in termini economici, l'attività di produzione o di consumo da cui deriva l'esternalità viene spinta ad un livello non efficiente, definito come quello a partire dal quale non sono possibili aumenti della produzione in oggetto senza ridurre la produzione di altri beni; Brosio, 1986, *op. cit.*

²² I riferimenti teorici originari risalgono, per la rendita assoluta, al contributo di Marx, e, per la rendita differenziale, ai contributi di Ricardo e Von Thünen. Si vedano, per una trattazione esaustiva: Evans, A., *Economia urbana*, Bologna, 1988; Camagni, R., *Economia urbana: principi e modelli teorici*, Roma, 1992, in particolare il cap. 9, "La rendita fondiaria urbana", pp. 279-314; Ferraioli, P., "Contenuti economici che condizionano la progettazione urbanistica", in Forte, F., Fusco Girard, L., *Principi teorici e prassi operativa nella pianificazione urbanistica*, Rimini, 1997, pp. 111-141.

²³ Campos Venuti, G., *Amministrare l'urbanistica*, Torino, 1967, pp. 30-41.

Piano di Riqualificazione dell'Abitato di Loseto e Piano Particolareggiato della Zona di Interesse Ambientale A2 in Variante al PRG

Oggi invece, *“la rendita fondiaria e i processi di valorizzazione territoriale, anziché combattuti e (illusoriamente) compressi, divengono, come la teoria economica da sempre insegna, lo specchio e la controfaccia dell'utilità sociale e dell'efficienza localizzativa, non più il nemico da contrastare ma lo strumento attraverso cui orientare la trasformazione della città”²⁴*.

L'azione pubblica si è orientata da un lato, a garantire il principio di equità tra i proprietari attraverso un'uniforme distribuzione di una quota della rendita, ottenuta attribuendo a tutti i suoli destinati ad usi urbani un indice convenzionale di edificabilità, e dall'altro, ad assicurare la socializzazione della quota restante²⁵.

L'effetto di un intervento urbanistico è, inevitabilmente, ripartire tra i cittadini vantaggi e svantaggi sociali nella fruizione risorse, valori, beni, opportunità²⁶.

Vista in quest'ottica la pianificazione urbana e territoriale si configura come un'attività intrinsecamente distributiva²⁷.

Le circostanze in cui opera il piano, infatti, sono caratterizzate da un lato dalla scarsità di risorse spaziali e ambientali, e dall'altro dalle esigenze confliggenti di gruppi ed individui rispetto all'impiego delle si citate risorse.

La questione nodale della legittimazione delle scelte di piano può essere quindi riformulata come un problema di giustizia distributiva, relativo cioè alla giustificabilità della distribuzione promossa dalla pianificazione stessa: è necessario stabilire un criterio (o più criteri) alla luce del quale giustificare (riconoscere come giusto o meno) un determinato provvedimento²⁸.

Per far sì che la perequazione urbanistica possa operare in maniera equa, bisogna che il piano preveda la ripartizione delle aree interessate in classi che tengano conto della destinazione funzionale, del livello di infrastrutturazione e delle norme di piano esistenti; in seguito «ad ogni classe viene attribuito un indice di edificabilità, assegnato indistintamente alle aree destinate ad usi privati ed a quelle ad uso pubblico. Ogni classe viene quindi suddivisa in comparti, al cui interno i proprietari si devono accordare per sfruttare le volumetrie loro attribuite» (Micelli in Las Casas-Properti, 2002).

Coloro i cui terreni si trovino ad essere destinati ad attrezzature collettive e ad infrastrutture pubbliche, devono impiegare il proprio diritto edificatorio nella realizzazione di strutture ad uso privato. La perequazione, inoltre, permette ai proprietari terrieri le cui aree siano destinate ad unità residenziali o ad attività economiche, di “ospitare” i diritti volumetrici di altri soggetti, in aggiunta alla volumetria accordata loro (Figura 126).

²⁴ Camagni, 1995, *op. cit.*

²⁵ Forte, F., “Una nuova intelligenza nella progettazione del piano regolatore comunale attraverso la perequazione”, *Urbanistica Informazioni*, n. 140, 1995, pp. 10-12; Forte, F., “La perequazione immobiliare”, *Urbanistica Informazioni*, supplemento al n. 146, 1996, pp. 21-32.

²⁶ Non solo semplicemente come assegnazione diretta di un beneficio a qualcuno, ma anche come istituzione di uno schema di relazioni dal quale discendono vantaggi e svantaggi nel tempo per i vari gruppi.

²⁷ Moroni, S. “Urbanistica e teorie della giustizia”. *DST Territorio*, n. 13, 1992, pp. 131-145. Si veda inoltre: Moroni, S. “Il carattere distributivo della pianificazione territoriale e il problema della giustizia: un'introduzione”. In Moroni, S. (a cura di). *Territorio e giustizia distributiva*. Milano, 1994, pp. 11-33.

²⁸ Veca, S. “Tre modelli di valutazione e giustificazione delle scelte collettive”. *DST Territorio*, n. 13, 1992, pp. 118-120. Si veda inoltre: Veca, S. “Il piano e le teorie della giustizia”. In Moroni, S. (a cura di). *Territorio e giustizia distributiva*. Milano, 1994, pp. 35-45.

Piano di Riqualificazione dell'Abitato di Loseto e Piano Particolareggiato della Zona di Interesse Ambientale A2 in Variante al PRG

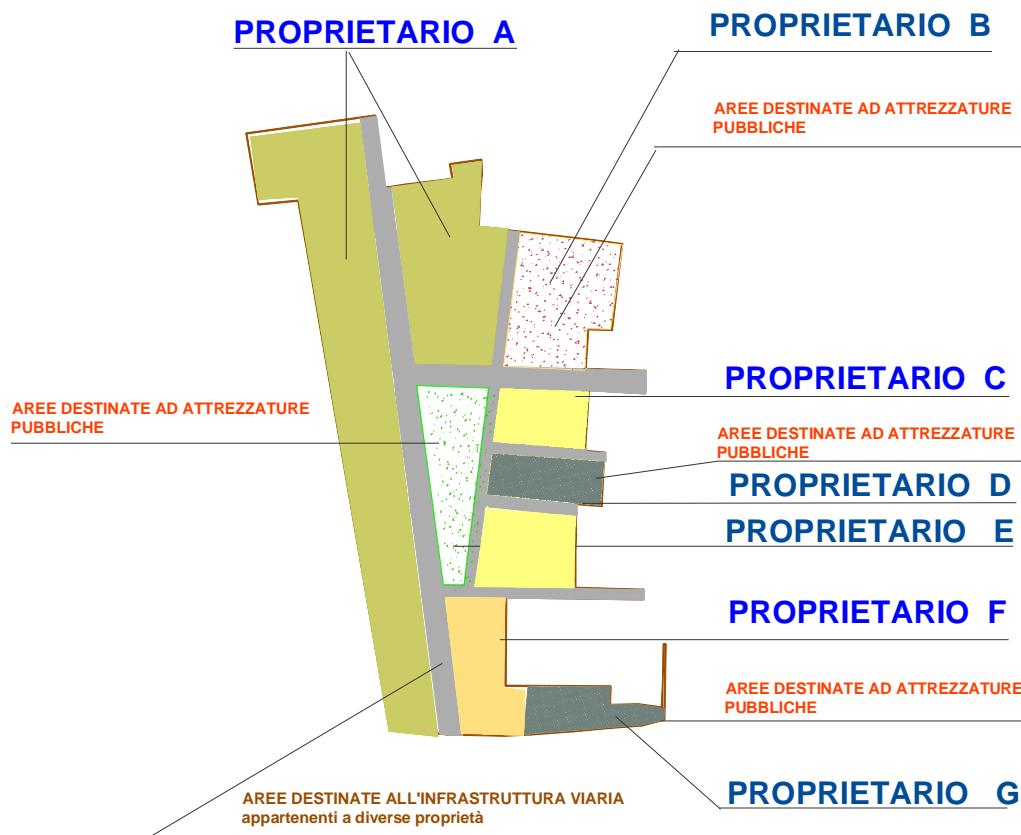


Figura 126 - Le volumetrie realizzabili sulle aree dei proprietari B – D - E e G (sulle quali saranno ospitate le attrezzature pubbliche), saranno trasferite sulle aree individuate dal piano per la concentrazione dell'indice di edificabilità (aree dei proprietari A – C ed F)

Questa maniera di operare permette di raggiungere due importanti obiettivi:

- Ø permette alla P.A. di poter acquisire i suoli a prezzi agricoli, assicurando, allo stesso tempo, ai proprietari terrieri una parte della rendita fondiaria;
- Ø equilibra le rendite, rendendo indifferenti le localizzazioni rispetto alle decisioni prese dal pianificatore che, non sarà più interessato a dirottare gli interessi pubblici verso gli interessi privati.

L'acquisto di particelle territoriali a prezzi agricoli e l'omogeneizzazione delle rendite, permettono l'applicazione di due diverse tipologie di strategie in cui la perequazione fondiaria può essere inserita:

- Ø la prima strategia prevede che la perequazione urbanistica divenendo lo strumento principale di regolazione dell'uso dei suoli, sia usata dall'amministrazione per governare le modificazioni dell'area sia urbana che agricola; ovvero la perequazione interviene in tutti gli elementi territoriali che formano il sistema comunale governato dall'ente locale.
- Ø La seconda vede lo strumento della perequazione applicato solo ad una quota parte di aree destinate alla trasformazione urbanistica (non a tutte, come nel caso precedente), e ad essa viene attribuito un ruolo attuativo di gestione del progetto di

rinnovamento previsto dal piano. Dal momento che questo modello perequativo trova applicazione solo su di una parte delle aree in cui è prevista una modificazione, all'interno del piano si potrebbero trovare a convivere due diversi regimi:

- a) il regime di *zoning* e di apposizione degli eventuali vincoli;
- b) il regime di perequazione applicato solo ad una parte dei suoli.

La prima strategia analizzata, applicando il sistema perequativo in maniera estesa e diffusa, e facendo sì che esso diventi il dispositivo di riferimento nell'ambito di realizzazione del piano, viene definito dal Micelli «*perequazione generalizzata dei suoli destinati a trasformazione urbana*»; mentre il secondo sistema, cercando la salvaguardia degli interessi di quella parte della proprietà fondiaria che si trova ad essere svantaggiata dalle scelte disposte dal pianificatore, garantisce una forma di «*compensazione fondiaria*» ai proprietari terrieri anche se il piano non permetterebbe loro uno sfruttamento economicamente proficuo dei suoli (Micelli in Las Casas-Properti, 2002).

Per rendere lo strumento perequativo realmente rispondente alle necessità espresse dal piano, e poter giungere ad un bilanciamento delle rendite, l'ente comunale deve compiere due importanti passi preliminari a qualsiasi altra azione così che il meccanismo perequativo possa rispondere realmente alle necessità della città in cui viene attuato:

- Ø esso deve riconoscere la differente natura dei suoli che compongono il territorio in esame, in modo da poter quindi giungere ad una loro classificazione attraverso la lettura di questa diversità.

Questa divisione in classi avverrà tenendo in considerazione sia criteri urbanistici, sia criteri economici. In base ai primi, un'area urbana è destinata a subire un processo di trasformazione urbanistica che avvenga sulla base delle informazioni che provengono, ai diversi livelli di dettaglio, dalle indicazioni normative e di esecuzione che gli strumenti urbanistici forniscono; queste indicazioni vengono applicate alle aree che da agricole divengono urbane e a quelle zone che da "dismesse" ritornano al "patrimonio" delle aree urbane passibili di interventi urbanistico - architettonici.

Per quanto riguarda l'impianto economico, le aree in cui è prevista la trasformazione urbanistica mutano il loro valore in base al mutare delle destinazioni d'uso; mutano cioè la *rendita d'attesa* che costituisce il valore che il mercato si attende esse assumano allorché vengano attivati interventi urbanistico - architettonici: sono questi ultimi, infatti, che "decidono" la dotazione delle infrastrutture e delle attrezzature di servizio la cui presenza, o la cui assenza, costituiscono gli elementi su cui ci basa il mercato nello stabilire il valore dell'area. Questo è il passaggio che la perequazione urbanistica vuole governare: attribuendo alle singole parcelle territoriali uno stesso indice di edificabilità, a prescindere quindi dalla loro posizione nel tessuto urbano, accorda ad esse uno stesso valore di mercato; in questo modo si raggiunge un grado di equità maggiore. Tutti i proprietari, essendo assegnatari di uno stesso *jus edificandi*, sono trattati in maniera imparziale dal piano.

Ad ogni area potrebbe teoricamente corrispondere una classe di suolo, in base alle differenze giuridiche ed economiche che i tecnici e gli amministratori locali assegnano alle singole proprietà immobiliari destinate alla trasformazione: essi, infatti, basando le singole scelte di piano innanzitutto sulla descrizione dello stato di fatto e di diritto dei suoli, pervengono alla elaborazione dei criteri e delle

metodologie che garantiscono la classificazione delle unità territoriali, e quindi il trattamento equo ed imparziale delle proprietà.

- Ø Dopo aver proceduto alla suddivisione del territorio comunale in classi dalle caratteristiche analoghe, il pianificatore deve procedere all'attribuzione dei diritti edificatori, degli indici che stabiliscono quanta superficie utile potrà essere edificata; questo è un passaggio fondamentale perché la volumetria delle singole aree costituisce il reale valore ad esse assegnato. Inoltre, dagli indici di cubatura usati, si può leggere il tipo di reazione che verrà dalla proprietà fondiaria: indici di edificabilità elevati, usati nel caso in cui ci si trovi di fronte ad aree dismesse, sottoutilizzate o in progressivo abbandono, favoriscono un rapido accordo tra i proprietari e l'amministrazione; viene però concessa alla P.A. una minore estensione di superfici da destinare ad uso pubblico. Al contrario, indici più contenuti, usati soprattutto in presenza di terreni agricoli, permettono al Comune di recuperare un buon patrimonio di aree a destinazione pubblica, anche se la situazione di malcontento che può generare tra i proprietari coinvolti, richiede un delicato processo negoziale per la stipula di un accordo. In base alla tipologia di indici usati, si parlerà di "perequazione verso l'alto" nel caso in cui si riconoscano alla proprietà indici relativamente elevati; mentre, nel caso opposto, si userà il termine di "perequazione verso il basso".

Il problema della determinazione degli indici riflette la natura strumentale della perequazione fondiaria: essa, infatti, garantendo l'equità nel processo di generazione e gestione del piano, favorisce un accordo a più vasta base di consenso nell'attuazione del progetto di città che la comunità ha deciso di intraprendere. Indici più contenuti staranno ad indicare che l'amministrazione ha deciso di indirizzare lo sviluppo della città verso modelli insediativi a bassa densità ma con un'elevata dotazione di zone verdi, di attrezzature e di servizi ad uso pubblico; indici più elevati, invece, saranno usati qualora l'amministrazione voglia favorire una densificazione dei tessuti, cosa che avviene soprattutto nelle aree centrali della città.

La necessità di articolare il rapporto tra attori pubblici e privati, attraverso la redazione di un piano urbanistico complesso, porta alla legittimazione degli indici di edificabilità attribuiti alle classi. La determinazione di questi può avvenire o attraverso un atto di imperio della P.A. che, se assegnasse gli indici ai vari comparti senza aver prima consultato le parti interessate, potrebbe, far insorgere malcontento contro quegli indici ritenuti troppo ingiusti; oppure, onde evitare un conflitto con la proprietà fondiaria, potrebbe agire di concerto con essa, così da stipulare un importante accordo sulla socializzazione di parte della rendita fondiaria.

Ed è in quest'ultimo elemento che va letta la grande innovazione apportata dalla perequazione urbanistica: l'ente comunale, attraverso l'accorto uso dello strumento perequativo, può raggiungere l'importante risultato di recuperare una gran parte dei suoli da destinare alla realizzazione dei progetti presenti nel piano urbanistico, senza fare ricorso a strumenti autoritativi; attraverso la stipula di accordi liberamente sottoscritti con i proprietari terrieri, la questione si può risolvere in un "gioco a somma positiva", in cui tutti gli attori che hanno partecipato al processo di redazione del piano, riescono a trarre vantaggi maggiori delle concessioni che hanno dovuto necessariamente fare.

L'operatività dello strumento perequativo, oltre a necessitare di una vasta base di consenso, esige anche una corretta gestione nel tempo, e deve essere calibrato e approntato anche attraverso il rapporto con gli altri strumenti usati nel piano. Così, le

destinazioni d'uso devono essere considerate in maniera flessibile, come pure la ripartizione tra superficie a standard e superficie insediativa; essa deve essere rapportata alle regole che concorrono alla determinazione della qualità ecologica degli insediamenti e alle tipologie insediative che sono più richieste dal mercato. In buona sostanza, la perequazione non deve essere presa in maniera autosufficiente in quanto risultano altresì importanti i caratteri che concorreranno alla trasformazione urbanistica della città.

Nel caso in cui un proprietario risulti insoddisfatto degli indici a lui assegnati, egli potrebbe decidere di rifiutarli e ricorrere ad una strategia di attesa, per capire il comportamento che ha intenzione di tenere l'amministrazione pubblica, così da riuscire magari a "ottenere" altra superficie edificabile. Questo comportamento, seppure comprensibile, è tale da bloccare il processo di sviluppo e attuazione dei progetti previsti nello strumento di piano. In casi simili, dato che la perequazione si trova impossibilitata all'azione, occorrerebbe ricorrere ad altri strumenti, come per esempio l'esproprio forzoso: il suo costo, se riferito a poche aree, non è proibitivo per le casse del comune, ed è tale da risolvere il problema legato all'attuazione del piano.

Un ulteriore problema potrebbe sorgere nel momento in cui più proprietari si debbano accordare per trasferire l'edificabilità su di un unico terreno: i costi di transazione potrebbero essere così proibitivi da indurli ad abbandonare il meccanismo perequativo. È necessario che i soggetti operanti nei comparti perequativi, cioè i gruppi di proprietari che si accordano per trasferire i diritti ad edificare sul terreno di uno solo di essi, non abbiano la preoccupazione di dover sopportare ingenti spese dato che non hanno, nell'immediato, una prospettiva sicura per rientrare dei costi.

L'indice convenzionale assicura anche il ripristino dell'efficienza allocativa, che impone ai beneficiari delle esternalità positive generate dall'espansione della città (e legate alla realizzazione pubblica di servizi e infrastrutture) di restituirle a chi le ha prodotte. Infatti un indice convenzionale opportunamente dimensionato (minore è la quota riconosciuta alla proprietà fondiaria, maggiore è la quota di cui si riappropria la collettività²⁹) consente alla collettività di recuperare il *valore pubblico* delle aree di espansione.

Per la sua natura intrinseca, però, l'indice convenzionale risulta uno strumento efficace *"per ridistribuire equamente la rendita assoluta che sorge per effetto dell'espansione urbana, ma del tutto inadatto laddove il processo di formazione della rendita non è connesso alla variazione quantitativa della città, bensì alla variazione della qualità e della accessibilità di sue parti esistenti"*³⁰, in quanto non consente di riappropriarsi della rendita differenziale presente nella città costruita.

La capacità di pianificare della P.A., avviene attraverso l'uso attento degli strumenti di pianificazione che configurano l'efficacia e l'efficienza del piano. Essi sono volti a favorire l'indifferenza dei proprietari rispetto alle decisioni espresse dall'ente comunale nel piano, ed a favorire la disponibilità dei soggetti privati a cedere quelle superfici e quei beni che vengono richiesti dal piano per attuare gli indirizzi progettuali in esso contenuti. Principi di equità prevedono che lo strumento di programmazione urbanistica definisca le modalità di sfruttamento del suolo, favorendo l'applicazione di indici omogenei a bassa densità: indici di fabbricazione territoriale inferiori a 0,70 mc/mq (con densità territoriale fino a 85 abitanti per ettaro),

Trovando il giusto equilibrio tra perequazione, esproprio e prassi urbanistica, si può giungere ad un processo che favorisca l'indifferenza della rendita al piano, e la

²⁹ La ripartizione delle quote non si riduce ad una mera valutazione economica, ma implica una non facile scelta politica. Si noti, comunque, che le sentenze della Corte Costituzionale relative alle indennità di esproprio possono essere interpretate come un'argomentazione giuridica sulla quota di rendita (assoluta) da attribuire alla proprietà fondiaria.

³⁰ Micelli, E., "Gli strumenti della perequazione", *Archivio di studi urbani e regionali*, n. 58, 1997, pp. 73-83.

Piano di Riqualficazione dell'Abitato di Loseto e Piano Particolareggiato della Zona di Interesse Ambientale A2 in Variante al PRG



redistribuzione delle volumetrie su tutte le superfici di trasformazione. I maggiori costi che un proprietario è costretto a subire per le scelte compiute dallo strumento urbanistico, vengono bilanciate dalle compensazioni che riceverà, in termini sia di beni sia di servizi sul proprio territorio.

I vantaggi che l'amministrazione può trarre dalla perequazione sono evidenti: gli accordi stretti con il settore privato favoriscono l'applicazione immediata del piano, senza che esso incontri proteste importanti; inoltre, il risparmio che essa otterrà sarà notevole:

- Ø molti interventi, infatti, saranno condotti dai privati, come pure, a loro carico saranno gli oneri di urbanizzazione e la maggior parte delle spese per le compensazioni;
- Ø le amministrazioni potranno chiudere i bilanci in pareggio;
- Ø mentre la tutela ambientale verrà assicurata dalla bassa densità prevista dagli indici di edificabilità, e dalle ingenti aree a verde che il piano prevede come standard e a scopo di compensazione.

L'adozione di misure perequative e di compensazione, come si può intuire dalle precedenti considerazioni, rende espliciti e trasparenti i criteri adottati dai pianificatori nella distribuzione di utili ed oneri, consentendo di valutare l'equità della distribuzione stessa e fornendo la base per la sua legittimazione.



L.R. 31 maggio 1980 n. 56 (G.U. 18/11/1980 n. 316). Tutela ed uso del territorio (suppl. al B.U. della Reg. 26/06/1980)

La progettazione del piano è coerente alle disposizioni normative della legge regionale 56/80, in particolare:

- con l'art. 19³¹ per quanto attiene i contenuti del piano particolareggiato;
- con l'art. 20³² per quanto attiene gli elaborati del piano particolareggiato;
- con l'art. 51 per quanto attiene: “ *le limitazioni delle previsioni insediative fino all'entrata in vigore dei piani territoriali*”.

Inoltre, la formazione e l'approvazione del piano particolareggiato di Loseto sarà rispondente alle indicazioni di cui all'art. 21³³.

³¹ Art. 19 - Piano particolareggiato: contenuti - L.R. 56/80

Il piano particolareggiato (P.P.) precisa ed esegue le prescrizioni e previsioni del piano regolatore.

Il piano particolareggiato:

- a) delimita il perimetro della zona interessata
- b) determina la rete stradale, gli spazi pubblici, e le altre attrezzature di servizio;
- c) individua la disposizione planivolumetrica degli edifici esistenti e previsti;
- d) indica gli edifici destinati a demolizione totale o parziale, ovvero specifica gli interventi sugli edifici soggetti a recupero;
- e) precisa le destinazioni d'uso delle aree e degli edifici;
- f) precisa le tipologie edilizie e l'arredo urbano;
- g) detta le norme di attuazione.

Per il piano particolareggiato di zone industriali ed artigianali la disposizione di cui al precedente punto c) é facoltativa.

Il piano particolareggiato deve contenere la previsione delle fasi necessarie alla sua esecuzione

³² Art. 20 - Piano particolareggiato: elaborati - L.R. 56/80

Gli elaborati del piano particolareggiato di esecuzione sono i seguenti:

- a) relazione illustrativa con specifici riferimenti alle prescrizioni e previsioni del piano regolatore;
- b) stralci degli elaborati del piano regolatore attinenti il piano particolareggiato;
- c) planimetrie di piano particolareggiato ridotte alla scala delle tavole di piano regolatore;
- d) rappresentazione del piano particolareggiato su mappe catastali;
- e) progetti schematici delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- f) studi compositivi e tipologici, con profili e sezioni in scala tecnicamente adeguata; suddivisione in unità di intervento minimo delle aree edificabili; specificazioni in ordine all'arredo urbano;
- g) elenchi catastali della proprietà ricadenti nel piano particolareggiato;
- h) norme urbanistico-edilizie per l'esecuzione del piano particolareggiato;
- i) relazione finanziaria con l'indicazione sommaria degli oneri da ripartire tra il comune ed i privati.

³³ Art. 21 - Piano particolareggiato: formazione ed approvazione - L.R. 56/80

Il piano particolareggiato é adottato con delibera del consiglio comunale, previo parere obbligatorio del dirigente dell'ufficio tecnico comunale corredato delle scheda di controllo di cui al successivo art. 35 della presente legge, nonché' previo parere obbligatorio delle commissioni urbanistica e/o edilizia comunale:

Entro quindici giorni dalla sua adozione, il piano particolareggiato viene depositato presso la segreteria del comune per dieci giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione. Dell'avvenuto deposito é data notizia mediante i quotidiani a maggiore diffusione locale e manifesti affissi nei luoghi pubblici e sull'albo pretorio del comune.

Fino a venti giorni dopo la scadenza del periodo di deposito, possono essere presentate opposizioni da parte dei proprietari degli immobili compresi nel piano ed osservazioni da parte di chiunque.

Qualora nel piano ricadono immobili con vincoli idrogeologici, boschivi, artistici, paesistici e di ogni altro tipo apposti da leggi e strumenti di pianificazione statali e regionali, il comune invia il piano, entro quindici giorni dalla sua adozione, agli enti ed uffici competenti per il rilascio del parere se prescritto dalle predette leggi e strumenti.

Qualora gli immobili interessati dal piano particolareggiato siano soggetti a tutela paesaggistica o vincolo storico-artistico oppure siano inclusi in parchi o riserve previsti da leggi o piani regionali nonché' in zone boscate, il P.P. viene inviato al comitato urbanistico regionale. Unitamente al piano vengono altresì trasmessi il parere del dirigente dell'ufficio tecnico comunale, il parere delle commissioni urbanistica e/o edilizia comunale, i pareri degli enti ed uffici di cui al comma precedente, le eventuali opposizioni ed osservazioni presentate, munite anche esse dei pareri del dirigente dell'ufficio tecnico comunale e delle commissioni urbanistiche e/o edilizia comunale. Il parere del C.U.R. é vincolante e viene espresso entro il termine di novanta giorni dal ricevimento degli atti. Scaduti tutti i termini di cui ai commi precedenti e ricevuti i pareri degli enti ed uffici di cui al quarto comma del presente articolo, il consiglio comunale approva in via definitiva il piano particolareggiato.

Contestualmente alla approvazione il consiglio comunale decide sulle opposizioni ed osservazioni presentate, sentiti su queste, ove non sia già avvenuto prima dell'invio al C.U.R., il dirigente dell'ufficio tecnico comunale e le commissioni urbanistica e/o edilizia comunale nelle forme di cui al precedente primo comma. Il P.P. può essere inviato al comitato urbanistico regionale ogni qualvolta il consiglio comunale decida in tal senso. In questo caso il parere del C.U.R. da esprimersi entro sessanta giorni dal ricevimento degli atti non é vincolante. La delibera con la quale il consiglio comunale approva il P.P. é soggetta al solo controllo dell'organo di cui all'art. 130 della Costituzione. Tale delibera é pubblicata, anche per estratto, nel Bollettino ufficiale della Regione é depositata nella segreteria del comune ed é notificata, a norma del codice di procedura civile o tramite messo comunale, entro due mesi dall'avvenuto deposito, a ciascun proprietario degli immobili vincolati dal piano. Il P.P. ha validità fino alla data di entrata in vigore di un nuovo eventuale P.P.

La dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste é disciplinata al successivo art. 37. Le procedure di cui al presente articolo si applicano ai P.P. che non comportino varianti allo strumento urbanistico generale. Nel caso contrario, l'approvazione dell'P.P. é preceduta dall'approvazione della relativa variante al P.R.G. é consentito adottare ed approvare, con provvedimento unico, il P.P. in variante al P.R.G., seguendo lo stesso procedimento di adozione e di approvazione del P.R.G., qualora il P.P. contenga modifiche alle norme di attuazione, nonché' varianti al P.R.G., Piano di Riquilificazione dell'Abitato di Loseto e Piano Particolareggiato della Zona di Interesse Ambientale A2 in Variante al PRG

Inoltre, è utile ricordare l'art. 37 della Legge 56/80 : *“Attuazione degli strumenti esecutivi del piano regolatore e pubblica utilità ”*. In particolare, i piani particolareggiati vanno attuati in un tempo non maggiore di 10 anni e la loro approvazione equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in essi previste. Quest'ultima indicazione è coerente con i dispositivi del DPR 08.06.2001 n.327 – *“ Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità” modificato dal D.lgs. 27.12.2002,n.302...*”.

Tra gli elaborati progettuali del piano, giusta art.20 punto g) della L.R.56/80, vi sono anche gli elenchi catastali delle proprietà interessate dal piano particolareggiato.

Tale elaborato è fondamentale per dare coerenza all'applicazione dell'impianto normativo, previsto per i piani urbanistici nell'ambito, del *DPR 8 giugno 2001, n. 327* e alle procedure perequative, da porre in essere, coerentemente con le linee guida riportate nel paragrafo precedente.

Inoltre la realizzazione delle aree per i nuovi insediamenti residenziali, sia che si utilizzino criteri perequativi, sia che si utilizzino altri criteri, richiede necessariamente la formazione dei comparti, che ancorché definiti dall'art. 870 del codice civile, dovranno risultare rispondenti alle indicazioni di cui l'art. 15³⁴ della L.R. n.6/79, modificata dall'art. 36³⁵ della L.R. 56/80 che, per quanto attiene “ la dichiarazione di pubblica utilità delle opere inserite nel piano, é confermato dall'art. 37 della L.R. 56/80.

Oltre agli elaborati richiesti dalla L.R 56/80, sono stati prodotti elaborati complementari per meglio illustrare alcuni aspetti della progettazione (è il caso degli elaborati grafici e scrittografici per illustrare le direttive di intervento e gli elaborati per illustrare il piano del colore).

intese ad adeguare il P.R.G. stesso ai limiti e rapporti fissati con il decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, alla norme e disposizioni della presente legge o alle previsioni dei piani territoriali vigenti, sempre che tali modifiche e/o varianti non incidano sui criteri informativi del P.R.G. Fatta salva la disposizione del comma precedente, é vietato approvare P.P. riferiti ad aree la cui disciplina, rispetto allo strumento urbanistico vigente, risulti modificata da un nuovo P.R.G. o sue varianti, adottato e non ancora approvato.

³⁴ Comparti e Consorzi

Il Comparto costituisce una unità di intervento e/ o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Può comprendere immobili da trasformare e/ o aree libere da utilizzare secondo le previsioni e prescrizioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi.

³⁵ Il sesto comma dell'art. 15 é sostituito dal seguente: "L'approvazione dei predetti strumenti urbanistici esecutivi costituisce dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità di tutte le opere previste nel comparto".

Deliberazione G.R. Puglia del 13.11.1989 n. 6320 – “L.R. 31.05.80 n. 56 – Tutela ed uso del Territorio – art. 51, ultimo comma – Approvazione criteri per la formazione degli strumenti urbanistici e per il calcolo del fabbisogno residenziale e produttivo”

La deliberazione della G. R. del 13.11.1989 n. 6320, ancorché illustrativa di metodologie di progettazione ormai obsolete, risulta ancora vigente. Infatti la su citata deliberazione fornisce i criteri per il dimensionamento degli strumenti urbanistici.

Le impostazioni metodologiche della Deliberazione GR Puglia n.6320/89, ancorché giustificabili per le aspettative urbanistiche del 1990 (anno in cui è stata pubblicata la deliberazione del 13.11.1989, n. 6320), risultano ormai superate da normative che, per la progettazione degli strumenti di pianificazione urbanistica, non considerano fondamentale l'approccio basato “sull'analisi della dinamica demografica per unità e per nuclei familiari”. Infatti il **DOCUMENTO REGIONALE DI ASSETTO GENERALE (DRAG) - INDIRIZZI, CRITERI E ORIENTAMENTI PER LA FORMAZIONE, IL DIMENSIONAMENTO E IL CONTENUTO DEI PIANI URBANISTICI GENERALI (PUG)** (Legge Regionale 27 luglio 2001, n. 20, art. 4, comma 3, lett. b e art. 5, comma 10 bis) -, approvato con D.G.R. del 3 agosto 2007, n. 1328, nell'allegato A, si esprime in maniera chiara ed inequivocabile sulle metodologie progettuali del passato (vedi 3° comma del paragrafo “premessa”) :

testualmente:

premessa...

“Gli Indirizzi” sono stati costruiti in modo tale da non ingabbiare in uno schema rigido la sperimentazione in corso in alcuni Comuni impegnati nella redazione dei PUG, né essi pretendono di imporre modelli analitici e progettuali uniformi, magari importati da altre esperienze maturate in contesti ove si sono consolidate negli anni culture della pianificazione distanti dalla nostra. Qualsiasi modello, infatti, si rivelerebbe incapace di adattarsi alle peculiarità ambientali, socio-economiche e operative delle diverse situazioni regionali.

Peraltro, l'esperienza di applicazione della Delibera di Giunta Regionale 6320/1989 ci segnala i rischi legati all'acritica e astratta applicazione di metodi e indirizzi operativi indifferenziati e al prevalere della logica della conformità e dell'adempimento su quella che fa scaturire le scelte di assetto urbanistico comunale (o intercomunale) da un sistema di conoscenze ricco e aggiornato e da interpretazioni delle dinamiche di trasformazione locali e dei relativi rischi e opportunità, entrambi costruiti con la partecipazione delle comunità locali e in collaborazione con altri enti”.

...

1. un nuovo approccio alla pianificazione...

“In Italia, sin dalla metà degli anni '80, evidenti limiti di efficacia del piano di tradizione hanno spinto diversi Comuni a sperimentare nuove forme di pianificazione, modificando progressivamente contenuti e forma del consolidato Piano Regolatore Generale. Si è così delineato un nuovo sistema di pianificazione, che nei suoi tratti essenziali è riconoscibile pressoché in tutte le leggi regionali approvate nell'ultimo decennio. Tali innovazioni muovono dalla consapevolezza delle seguenti principali necessità:

- che il piano discrimini fra gli orizzonti temporali remoti inerenti ai valori ambientali e culturali da trasmettere alle future generazioni e gli orizzonti temporali ravvicinati delle scelte influenzate dalle dinamiche di trasformazione sempre più veloci dell'economia e della società contemporanea;*
- che il piano sia in grado di riconoscere e governare elementi territoriali, e relative trasformazioni, che sono differenti per natura e valore;*
- di porre al centro dell'azione di governo del territorio la riqualificazione rispetto all'espansione urbana, quindi di mettere in campo conoscenze più articolate e profonde in merito a tempi, attori e risorse atti a realizzare e gestire interventi di natura complessa;*
- di superare la rigidità previsionale del piano di tradizione, che attribuisce un medesimo valore normativo alla totalità delle previsioni di assetto, spesso avendo scarsa capacità di controllo sulla possibilità che queste si realizzino;*

- di affrontare la questione mai risolta in sede legislativa della caducità dei vincoli urbanistici, in coincidenza della crescente difficoltà dei Comuni di disporre delle risorse finanziarie necessarie per dare attuazione alle previsioni di matrice pubblica;
- di superare l'approccio gerarchico in favore di forme di cooperazione interistituzionale"

...

Tuttavia, allo stato attuale, il Comune di Bari non ha predisposto ancora gli atti di pianificazione generale rispondenti ai nuovi dispositivi normativi regionali. Pertanto, nell'impostazione progettuale del piano oggetto del presente lavoro, si è cercato di armonizzare la coerenza ai dispositivi normativi della Deliberazione di G.R. 13.11.1989, n. 6320 e le indicazioni ricavabili dal DRAG.

I dati della dinamica demografica sono stati utilizzati per fissare i tassi di crescita con proiezione a 15 anni (cfr.art.51 1° co. Punto a) L.R.56/80), applicando la formula dell'interesse composto (giusta paragrafo 2 della L.R. del 13.11.1989 n. 6320):

$$P_{200(i+15)} = P_{anno(200i)} \cdot (1 + ar \cdot t)$$

con

$$P_{200(i+n)} > P_{anno(200i)}$$

dove:

$P_{anno(200i)}$	=	popolazione ad un determinato anno 2000 - iesimo
$P_{200(i+n)}$	=	popolazione ad un determinato anno 2000 – (iesimo+n) – (in genere dopo 15 anni)
ar	=	tasso medio di crescita annuale determinato come media aritmetica dei tassi di crescita di periodi precedenti
t	=	periodo temporale considerato (nella fattispecie 15 anni)

L'analisi della situazione residenziale e calcolo del fabbisogno (capitolo 5) è coerente con le indicazioni riportate nel paragrafo 3³⁶ della su citata deliberazione regionale. Tuttavia la rispondenza alla normativa vigente, non può prescindere dalle verifiche rispetto al contesto sociale che, pur limitato a fattori locali, è fortemente influenzato da variabili esterne. Basti pensare al grande numero di lavoratori extracomunitari presenti nella nostra città, fenomeno, che non può essere valutato come una semplice variabile demografica in quanto è il risultato di processi socio – economici, che vanno oltre l'ambito locale.

Oltre alla Deliberazione G.R. del 13.11.1989 n. 6320, attesa la definizione delle aree di espansione (in fase di progettazione definite "aree di trasformazione perequativa AT_i "), si è preso in considerazione l'art. 15³⁷ della L.R. n.6/79, ancorché modificata dall'art. 36³⁸ della Legge 56/80.

³⁶ Il fabbisogno di stanze è stato calcolato considerando il rapporto tra la popolazione allo scadere dei 15 anni (dalla data di elaborazione del piano) e l'indice di affollamento. $iaff = \text{abitanti/stanze}$. Il fabbisogno di stanze così determinato tiene conto del potenziale recupero dell'esistente, e pertanto, rappresenta il nuovo edificato.

³⁷ Comparti e Consorzi

Il Comparto costituisce una unità di intervento e/ o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Può comprendere immobili da trasformare e/ o aree libere da utilizzare secondo le previsioni e prescrizioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi.

³⁸ Il sesto comma dell'art. 15 è sostituito dal seguente: "L'approvazione dei predetti strumenti urbanistici esecutivi costituisce dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità di tutte le opere previste nel comparto".

Deliberazione della G.R. del 15 dicembre 2000, n. 1748 P.U.T.T. – “Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio”

Il Piano Paesaggistico attualmente vigente nella regione Puglia è il Piano Urbanistico Territoriale Tematico del Paesaggio (PUTT/P), elaborato ai sensi della legge regionale n.56/80 e degli artt.1 bis della legge 431/1985 e 149 del D. Lgs.490/1999.

Il generale vincolo di inedificabilità, introdotto prima dalla L.R. Puglia n.56/80 e successivamente dalla legge n. 431/85, è stato quindi superato dalla entrata in vigore del PUTT/P, approvato con delibera della Giunta Regionale della Puglia n.1748 del 15 dicembre 2000.

Come è noto, il PUTT/paesaggio è uno strumento di pianificazione regionale con specifica considerazione dei valori paesistici sovraordinato agli strumenti di pianificazione comunale; il PUTT/P impone specifici adempimenti alle Amministrazioni locali per il recepimento delle sue prescrizioni.

Rispetto agli obblighi previsti dal PUTT/paesaggio il comune di Bari ha compiuto i primi adempimenti riguardanti la perimetrazione dei “territori costruiti” e l'individuazione degli ambiti di tutela con la delibera C.C. n. 169 del 19.11.2002, cui ha fatto seguito, con nota prot. n. 815/06 del 11.02.03, l'attestazione di coerenza da parte dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica, rinviando ad una seconda fase l'adeguamento del PRG al PUTT/P, ovvero il raccordo tra la pianificazione urbanistica ed il suo contesto paesistico ed ambientale.

Per completezza si rappresenta che, a seguito degli elementi innovativi introdotti sulla tutela paesaggistica dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., la Regione Puglia ha approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 357 del 27 marzo 2007 il “*Programma per la elaborazione del nuovo Piano Paesaggistico adeguato al D. Lgs.42/2004*”, cui ha fatto seguito l'approvazione del “*Documento programmatico del Piano paesaggistico territoriale della Regione Puglia (PPTR). Precisazioni metodologiche e operative degli indirizzi*”, giusta deliberazione di Giunta Regionale n.1842 del 13 novembre 2007.

Sulla base di quanto illustrato nel Capitolo 2 avente in argomento “*Analisi territoriale*” e della cartografia riportata nelle tavole 6 e 6A allegate al P.U.T.P.P./P, precisamente:

TAV. 6 - PRIMI ADEMPIMENTI (art. 5.05) Riporto su cartografia di R.a.f.g. (p.to 1.1) - Serie n°11 Ambiti Territoriali Estesi Art. 2.01;

TAV. 6A - PRIMI ADEMPIMENTI (art. 5.05) Riporto su cartografia di R.a.f.g. (p.to 1.1 - Serie n°1 e n°5 Vincoli ex lege 1497 Vincoli e segnalazioni Architettonici,

si rileva che la porzione del territorio di Loseto, oggetto di Piano Particolareggiato, è **interessata** (anche se marginalmente. Nella fattispecie la rotatoria posta alla confluenza della Via Cavour con la strada Adelfia – Bitritto lambisce l'area annessa del Bene Architettonico) da “BENI ARCHITETTONICI EXTRAURBANI” (già segnalati nei toponimi della cartografia allegata al Piano di Assetto Idrogeologico- PAI) e individuato nelle su citate cartografia come “Ambito C – VALORE DISTINGUIBILE” (Stralcio TAV.6 del PUTT/P – figura 127) – “SEGNALAZIONE ARCHITETTONICA” (Stralcio TAV. 6A del PUTT/P – figura 128).

Nella fattispecie, il bene architettonico su citato è la **Cappella Fascina** (figura 129), la cui tutela è demandata al quadro normativo riportato nelle **NTA del PUTTP, precisamente:**

- TITOLO II – AMBITI TERRITORIALI ESTESI :

- art. 2.01³⁹- DEFINIZIONI - punto 1.3;
art. 2.02⁴⁰- INDIRIZZI DI TUTELA - punto 1.3.
- TITOLO III – AMBITI TERRITORIALI DISTINTI :
art. 3.05⁴¹ - DIRETTIVE DI TUTELA - punti: 2.3 e 4.2
o CAPO IV– COMPONENTI STORICO - CULTURALI
art. 3.16 – BENI ARCHITETTONICI EXTRAURBANI -
3.16.1. DEFINIZIONI
Il Piano definisce “beni architettonici extraurbani” le opere di architettura vincolate come “beni culturali” ai sensi del titolo I del D.vo n. 490/1999 e le opere di architettura segnalate, di riconosciuto rilevante interesse storico – architettonico – paesaggistico, esterne ai “territori costruiti”.
3.16.2. INDIVIDUAZIONI
...
3.16.3. REGIMI DI TUTELA
Ai fini della tutela dei beni architettonici extraurbani e della applicazione delle prescrizioni di base , il Piano – per le aree esterne ai “territori costruiti”, così come definiti dal punto 5 dell’art. 1.03- individua i due differenti regimi di salvaguardia, di cui al punto 3 dell’art. 3.15⁴²
3.16.3. PRESCRIZIONE DI BASE
Nell’“area di pertinenza”, si applicano gli indirizzi e le direttive di tutela e le prescrizioni di base di cui al punto 4.1 dell’art.3.15.
Nell’“area annessa”, si applicano gli indirizzi e direttive di tutela e le prescrizioni di base di cui al punto 4.2. dell’art. 3.15.

La tavola 2del Piano di Riqualficazione dell’Abitato di Loseto e Piano Particolareggiato della Zona di Interesse Ambientale A2 in Variante al PRG illustra chiaramente la situazione paesaggistica precedentemente descritta. Tale condizione, attesa la caratterizzazione giuridico - progettuale del Piano ..., “**in variante**”, ha consentito di analizzare la valenza dell’area annessa (figure 127 e 128) al bene architettonico su citato, in ragione dell’effettiva situazione paesaggistica.

³⁹ ART. 2.01

...

1.3 - valore distinguibile (“C”), laddove sussistano condizioni di presenza di un bene costitutivo con o senza prescrizioni vincolistiche preesistenti.

⁴⁰ ART. 2.02

...

1.3 - negli ambiti di valore distinguibile “C”: salvaguardia e valorizzazione dell’assetto attuale se qualificato; trasformazione dell’assetto attuale se qualificato; trasformazione dell’assetto attuale, se compromesso, per il ripristino e l’ulteriore qualificazione; trasformazione dell’assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica

⁴¹ ART. 3.05

....

2.3 - negli ambiti territoriali di valore distinguibile (“C” dell’art. 2.01), in attuazione degli indirizzi di tutela, le previsioni insediative ed i progetti delle opere di trasformazione del territorio devono mantenere l’assetto geomorfologico d’insieme conservare l’assetto idrogeologico delle relative aree; le nuove localizzazioni di attività estrattive vanno limitate ai materiali di inderogabile necessità e di difficile reperibilità;

...

4.2- Negli ambiti territoriali estesi di valore distinguibile (“C” dell’art. 2.01) e di valore relativo (“D”), attuazione degli indirizzi di tutela, per tutti gli ambiti territoriali distinti di cui all’art. 3.04, va evitata ogni destinazione d’uso non compatibile con le finalità di salvaguardia e, di contro, vanno individuati i modi per innescare processi di corretto riutilizzo e valorizzazione.

⁴² ART.3.15.3. REGIMI DI TUTELA

Ai fini della tutela delle zone archeologiche e della applicazione delle prescrizioni di base, il Piano – per le aree esterne ai “territori costruiti”, così come definiti nel punto 5 dell’art. 1.03 – individua due differenti regimi di salvaguardia , relativi a:

- “area di pertinenza”, costituita dall’area direttamente impegnata dal bene archeologico; essa viene perimetrata in sede di formazione dei Sottopiani e degli strumenti urbanistici generali, in loro assenza si assume la indicazione di Piano riportat sulla cartografia dello strumento urbanistico generale;
- “area annessa”, costituita dall’area contermina all’intero contorno dell’area di pertinenza, che viene dimensionata in funzione della natura e significatività esistente tra il bene archeologico e il suo intorno espresso in termini sia ambientali (vulnerabilità da insediamento e da dissesto), sia di contiguità e di integrazione delle forme d’uso e di fruizione visiva; essa viene perimetrata in sede di formazione dei sottopiani e degli strumenti urbanistici generali, in loro assenza si ritiene formata una fascia della larghezza costante di 100 metri.

Allo stato attuale vige la fascia costante dei 100 metri (figura127). Dallo studio si evidenzia che la porzione di area annessa, ubicata ad ovest e confinante con la strada Loseto – Adelfia, non ha alcun rapporto di significatività con la “Cappella Fascina”, sia in termini ambientali, sia in termini di contiguità. Infatti la presenza della viabilità interrompe qualunque significato di contiguità con il bene architettonico. Questa constatazione conferma che l'intervento per la realizzazione della rotatoria, che raccorda la confluenza della Via Cavour con la strada Adelfia - Bitritto e lambisce appena l'area annessa, non contrasta con il dispositivo normativo imposto dal P.U.T.T./P .

LEGENDA







-  Ambito "A" - Valore Eccezionale
Art. 2.01, par. 1.1
-  Ambito "B" - Valore Rilevante
Art. 2.01, par. 1.2
-  Ambito "C" - Valore Distinguibile
Art. 2.01, par. 1.3
-  Ambito "D" - Valore Relativo
Art. 2.01, par. 1.4



Figura 127 - stralcio tav.6 PUTT/P. Gli indirizzi di tutela, negli ambiti di valore distinguibile “C”, prevedono, salvaguardia e valorizzazione dell'assetto attuale se qualificato; trasformazione dell'assetto attuale se qualificato; trasformazione dell'assetto attuale, se compromesso, per il ripristino e l'ulteriore qualificazione; trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica

LEGENDA

-  Vincoli ex lege 1497
-  Vincoli Architettonici
-  Segnalazioni Architettoniche

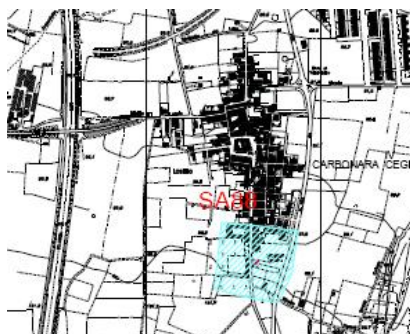


Figura 128 - stralcio tav.6 A del PUTT/P

art. 3.16 – BENI ARCHITETTONICI EXTRAURBANI -

3.16.1. DEFINIZIONI

Il Piano definisce “beni architettonici extraurbani” le opere di architettura vincolate come “beni culturali” ai sensi del titolo I del D.vo n. 490/1999 e le opere di architettura segnalate, di riconosciuto rilevante interesse storico – architettonico – paesaggistico, esterne ai “territori costruiti”.

3.16.3. PRESCRIZIONE DI BASE

Nell' **area annessa**, si applicano gli indirizzi e direttive di tutela e le prescrizioni di base di cui al punto 4.2. dell'art. 3.15.

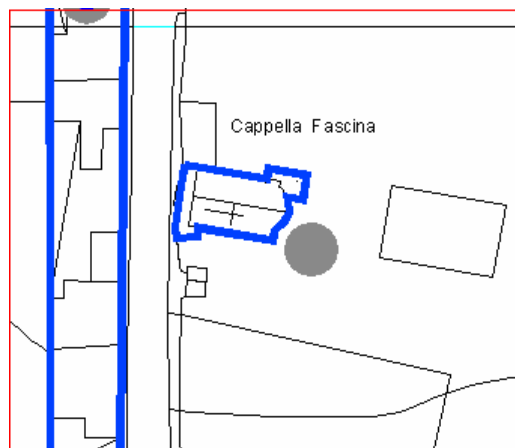


Figura 129 - Cappella Fascina e stralcio planimetrico con indicazione della sua ubicazione rispetto agli edifici ubicati sul fronte strada (Loseto- Adelfia).

Gli altri vincoli (vincolo architettonico, fascia di rispetto elettrodotti) , riportati nella tavola 2 (riprodotta nella figura 130 per dare facilitare una rapida consultazione), allegata al progetto di piano particolareggiato, non interferiscono con l'area oggetto del piano di cui in narrativa.

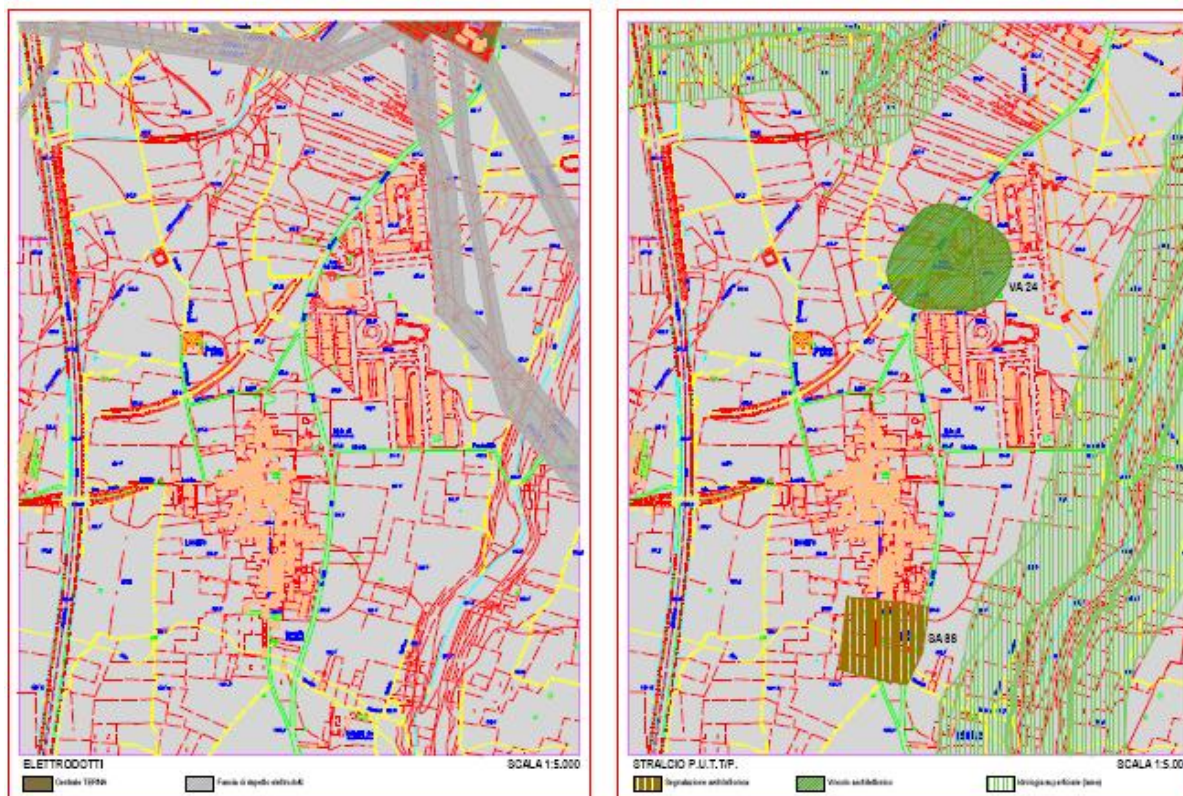


Figura 130 Riproduzione della tavola 2. Sono evidenziate le fasce di rispetto degli elettrodotti, la sottostazione Terna, i vincoli architettonici (colore verde chiesa di S.Salvatore) e le segnalazioni architettoniche (Cappella Fascina). Quest'ultima parzialmente interessata dalla variante al PRG.

Il regime vincolistico del PUTT/P, per l'area interessata dal Piano Particolareggiato -, attesa la direttiva di tutela di cui all'art. 3.05 punto 4.2 delle NTA nonché gli interventi pianificatori di cui alla presente proposta progettuale -, impone il **PARERE PAESAGGISTICO**, giusta art. 5.03 delle su citate NTA allegata al PUTT/P.

Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137

Il decreto in argomento, - modificato dal DECRETO LEGISLATIVO 24 marzo 2006, n. 156 – “Disposizioni *correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione ai beni culturali*” e dal DECRETO LEGISLATIVO 24 marzo 2006, n. 157 – “Disposizioni *correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione al paesaggio*”, nonché dai Decreti Legislativi 26 marzo 2008, n. 62 e 63 - “*Ulteriori disposizioni integrative e correttive del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione ai beni culturali*”.....-,

ai fini della progettazione del piano di cui in argomento, interviene nell'aggiornamento della lettura delle NTA allegate P.U.T.T./P, limitatamente alle parti che si riferiscono al d.leg.vo 490/99, ormai superato dalla su citata normativa.

LR. 12 APRILE 2001, N. 11, COSÌ COME MODIFICATA DALLA L.R.14 GIUGNO 2007, N. 17; L.R. 3 AGOSTO 2007, N. 25; L.R. 31 DICEMBRE 2007, N. 40, IN MATERIA DI PROCEDURA DI VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE

La L.R. 14.06.2007 n.17, nelle more di un necessario più organico reinquadramento della complessiva normativa regionale in materia di ambiente e in presenza del D.lgs 03.04.2006,n.152, ha fornito alcuni utili correttivi alla L.R. 12.04.2001, n.11 il cui impianto normativo rimane ancora valido.

Pertanto, vista la competenza della Regione per le procedure di valutazione di incidenza per i piani urbanistici (giusta art. 2 co.1 punto c⁴³ della L.R. 14.06.2007 n.17); al fine di verificare la necessità, circa l'eventuale attivazione della procedura di valutazione Impatto Ambientale (VIA), **giusta elenco B3 allegato alla L.R. 11/2001**, attesi i limiti dimensionali imposti dal su citato elenco per **i progetti di sviluppo urbano**,

Testualmente:

PROGETTI DI COMPETENZA DEL COMUNE

Progetti di INFRASTRUTTURE

...

B.3.b) progetti di sviluppo di aree urbane, nuove o in estensione, interessanti superfici superiori a 40 ha; progetti di sviluppo urbano all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori a 10 ha.

è stata individuata la superficie interessata “dal Piano di Riqualificazione dell'Abitato di Loseto e Piano Particolareggiato della Zona di Interesse Ambientale A2 in Variante al PRG”, coerente con il dispositivo di cui al su citato punto B.3.b). Nella fattispecie la verifica è duplice:

- la previsione di aree di trasformazione perequativa, comprese le aree per i servizi per la residenza, l'infrastruttura viaria e le aree produttive di tipo B, *costituisce progetto di sviluppo di aree urbane, nuove o in estensione* e pertanto, la sommatoria delle loro superfici complessive, avrà come limite di riferimento la *superficie di 40 ha*;
- la previsione di utilizzare aree disponibili all'interno della zona di interesse ambientale A2, *costituisce progetto di sviluppo all'interno di aree esistenti* e

⁴³ L.R. 14.06.2007, n.17 art. 2 co.1 punto c)

c) all'articolo 6 (Autorità competenti) sono apportate le seguenti modifiche e integrazioni:

1) il comma 1 è sostituito dal seguente :

"1. La Regione è competente per le procedure di valutazione di incidenza per :

a) i piani territoriali, **urbanistici** di settore e loro varianti, ivi compresi i piani agricoli e faunistico-venatori;

pertanto, la sommatoria delle loro superfici complessive, avrà come limite di riferimento la *superficie di 10 ha*

Nel paragrafo riguardante il dimensionamento del piano sono state individuate le seguenti superfici:

progetto di sviluppo di aree urbane, nuove o in estensione

- aree di trasformazione perequativa:	73.468,83	mq;
- aree destinate all'intervento produttivo:	6.597,00	mq;
- aree destinate a servizi per la residenza:	8.770,00	mq;
- aree destinate a infrastrutture viarie:	15.103,89	mq;
- aree destinate ad attrezzature tecnologiche	1.420,31	mq
- per un totale di	105.360,03	mq = 10,4 Ha < 40 Ha

progetto di sviluppo all'interno di aree esistenti

- aree individuate nell'ambito della zona A2	7.704,67	mq;
- lastrici solari da sopraelevare zona A2	2.424,11	mq.
- per un totale di	10.128,78	mq = 1,13 Ha < 10 Ha

Ne consegue che il progetto di Piano Particolareggiato di Loseto in variante al PRG, non necessita della procedura VIA

DECRETO LEGISLATIVO 3 APRILE 2006, N. 152 MODIFICATO DAL DECRETO LEGISLATIVO 16 GENNAIO 2008, N. 4 CORRETTIVO DELLA PARTE SECONDA DEL DECRETO LEGISLATIVO 3 APRILE 2006, N. 152

Deliberazione della Giunta Regionale 13.06.2008, n.981 avente come titolo: *Circolare n. 1/2008 – Norme esplicative sulla procedura di valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) dopo l'entrata in vigore del Decreto legislativo 16 gennaio 2008, n. 4 correttivo della Parte Seconda del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152*

L'art. 6 comma 2 Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 modificato dal Decreto legislativo 16 gennaio 2008, n. 4 correttivo della Parte Seconda del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, e precisati, al **punto 7** (Progetti di infrastrutture) di cui all'**allegato IV** (Progetti sottoposti alla Verifica di assoggettabilità di competenza delle regioni e delle province autonome di Trento e Bolzano" inserito fra gli "**Allegati** alla Parte Prima di cui al su citato d.lgs) individua gli interventi sottoposti a verifica di assoggettabilità a VAS.

Sulla base delle valutazioni numeriche precedentemente indicate anche la predetta verifica dovrebbe essere superata. Tuttavia, per ulteriori accertamenti e verifiche, sarà contattato l'Ufficio Valutazione Ambientale Strategico (VAS), incardinato nel Settore Ecologia dell'Assessorato all'Ecologia della Regione Puglia.

AdB deliberazioni del Comitato Istituzionale :

- § n. 39 del 30.11.2005 - L.R. n.19 del 09/12/2002 art.9 comma 8 - “Approvazione del Piano di Bacino della Puglia, stralcio “Assetto Idrogeologico e delle relative misure di Salvaguardia”;
- § novembre 2005 – Piano di Bacino della Puglia, stralcio Assetto Idrogeologico (PAI)- NTA
- § n. 21 del 09.05.2007 “ Integrazioni e modifiche del PAI (art. 24 delle norme tecniche) – Comune di Bari;
- § n. 41 del 27.06.2007 “ Procedure di integrazioni e modifiche del PAI (art. 24 commi 2, 3 e 4 delle NTA) - Comune di Bari;

L'inquadramento territoriale dell'intervento proposto (capitolo 3), effettuato anche sulla base della cartografia del PAI aggiornato al 31.03.2008 acclarata con le deliberazioni dell'AdB, non ultima la deliberazione del Comitato Istituzionale n.41 del 27.06.2007 (avente in argomento le lame Picone, Lamasinata, Montrone e Valenzano), ha evidenziato la non interferenza del Piano Particolareggiato di Loseto con la zona di territorio, cartografata con la colorazione azzurra, che contraddistingue le aree a PERICOLOSITA' IDRAULICA.

Ciò nonostante, l'indagine geologica allegata al progetto di piano particolareggiato, riporta apposita dichiarazione circa l'inesistenza, nelle aree interessate, di reticoli idrografici e di alvei fluviali di modellamento attivo e/o golenali (*giusta art.6 co.8⁴⁴ N.T.A. novembre 2005 del Piano di Bacino Stralcio Assetto Idrogeologico - PAI*).

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – “ Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”

Il territorio interessato dal Piano Particolareggiato, per quanto attiene le costruzioni, è disciplinato dal *Capo IV – Provvedimenti per le costruzioni in zone sismiche – Sezione I – Norme per le costruzioni in zone sismiche* - del DPR 380/2001

Nella fattispecie, coerentemente a quanto stabilito dall'art. 89 co.1 del DPR 380/2001, prima dell'adozione, il piano particolareggiato di cui in narrativa, sarà inviato alla Regione Puglia - Assessorato alle Opere Pubbliche Settore LL.PP. Struttura territoriale Periferica Genio Civile di Bari, ai fini della verifica della compatibilità delle previsioni progettuali con le condizioni geomorfologiche del territorio.

A tal proposito il Comune di Bari con determina dirigenziale n.2007/185/00075 del 26.11.2007, ha affidato, ad un geologo, l'incarico per la redazione della relazione geologica e della relazione asseverata. Quest'ultima ai fini dell'attestazione dell'inesistenza di alvei fluviali in modellamento attivo e/o aree golenali così come definite all'art.6 – 8° co. delle NTA allegate al Piano di Assetto Idrogeologico. Detto incarico è stato disciplinato con apposita convenzione sottoscritta tra le parti in data 21.04.2008.

DPR 8 giugno 2001, n. 327 – “ Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità” modificato dal D.lgs. 27.12.2002,n.302...

LEGGE REGIONALE 22 febbraio 2005, n. 3 “Disposizioni regionali in materia di espropriazioni per pubblica utilità e prima variazione al bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2005”

Nell'elaborazione progettuale di uno strumento urbanistico attuativo o di una variante allo strumento urbanistico vigente, il tema “*dell'espropriazione degli immobili*” con le sue diverse argomentazioni, se non adeguatamente valutato e coerentemente raffrontato con le normative vigenti, può rappresentare un elemento condizionante per la gestione di un territorio, soprattutto in termini di costi per la P.A. L'argomento diviene fondamentale anche per la corretta applicazioni delle metodologia perequativa, utilizzata nella formazione del progetto di cui in narrativa.

Nella pianificazione territoriale, oltre ai vincoli espropriativi, propriamente detti, si distinguono i c.d. vincoli conformativi che, presentano differente natura e differenti effetti rispetto ai vincoli espropriativi

Al fine di distinguere i vincoli espropriativi da quelli conformativi, è necessario considerare, nell'ambito del contenuto del PRG ovvero delle sue varianti, la distinzione tra **localizzazioni** e **zonizzazioni**: **le prime** riconducibili alle previsioni di cui ai punti 3 e 4 dell'art.7⁴⁵ della legge urbanistica del 1942 (aree destinate a formare spazi di uso pubblico o sottoposte a speciali servitù, aree destinate ad edifici pubblici), **le seconde** previste dal punto 2 del medesimo articolo.

Da lungo tempo, la Corte costituzionale, attraverso più sentenze ispirate ad una impostazione di fondo costante e suscettibile di interessanti evoluzioni nel corso degli anni, ha individuato diverse categorie di vincoli espropriativi e di inedificabilità.

In stretto collegamento con l'orientamento della Corte costituzionale si è mossa anche la giurisprudenza dei giudici ordinari e di quelli amministrativi.

In particolare, **accanto ai: 1) veri e propri vincoli espropriativi**, dai quali prende l'avvio il procedimento dell'espropriazione per la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità (o anche per pubbliche destinazioni che non richiedono l'attuazione di opere rilevanti, come, ad esempio, il verde pubblico), **sono stati individuati:**

⁴⁵ **7. Contenuto del piano generale Legge 1150/1942 e s.m.i.**

1. Il piano regolatore generale deve considerare la totalità del territorio comunale.

2. Esso deve indicare essenzialmente:

- 1) la rete delle principali vie di comunicazione stradali, ferroviarie e navigabili e dei relativi impianti;
- 2) la divisione in zone del territorio comunale con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;
- 3) le aree destinate a formare spazi di uso pubblico o sottoposte a speciali servitù;
- 4) le aree da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico nonché ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale;
- 5) i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale, paesistico;
- 6) le norme per l'attuazione del piano.

(i numeri 2, 3 e 4 sono stati dichiarati incostituzionali con sentenza della Corte Costituzionale n. 179 del 20 maggio 1999, nella parte in cui si consente all'amministrazione di reiterare i vincoli urbanistici scaduti, preordinati all'espropriazione o che comportino l'inedificabilità, senza la previsione di indennizzo secondo le modalità legislativamente previste ed in conformità ai principi)

2) vincoli che, a prescindere dalla loro forma - quindi anche non apparentemente preordinati allo svolgimento di un procedimento espropriativo - conducono ad una traslazione totale o parziale del diritto di proprietà, 3) vincoli, come quelli di inedificabilità, che comportano uno svuotamento di rilevante entità ed incisività del contenuto del diritto di proprietà, pur lasciando intatto il diritto stesso sotto i profili dell'appartenenza e della sua sottoposizione a tutti gli oneri, compresi quelli di natura fiscale.

Anche i vincoli da ultimo indicati devono essere considerati di natura espropriativi, determinando la necessità di corrispondere un indennizzo a favore del titolare del diritto di proprietà.

Invece, non è necessario l'indennizzo, quando le norme di legge, che prevedono il vincolo, si riferiscono ad intere categorie di beni e interessano la generalità dei soggetti, sottoponendo tutti i beni di una o più categorie, senza distinzione, ad uno specifico regime di appartenenza.

Uguualmente, esistono vincoli che non danno luogo a fattispecie espropriative ma hanno per scopo la disciplina dell'edilizia nelle aree urbane nei suoi molteplici aspetti, quali **gli indici di edificabilità, le distanze, le altezze, la localizzazione**, ponendo limiti alla proprietà nell'interesse pubblico.

Come posto in evidenza dalla Corte costituzionale: "per evitare lo sconfinato arbitrio del singolo e disciplinare l'esercizio del diritto, e per dare un ordine e un'armonia allo sviluppo dei centri abitati la disciplina urbanistica contiene limiti al diritto di proprietà che rientrano tra quelli previsti dalla Costituzione, non potendosi dubitare che la funzione sociale della proprietà richieda, tra l'altro, una disciplina dell'assetto dei centri abitati, del loro incremento edilizio e, in genere, dello sviluppo urbanistico (*cfr perequazione paragrafo 8.1.5*).

Sulla base di questo orientamento della Corte costituzionale, **la Cassazione ha elaborato la nozione di vincoli conformativi**, da tenere del tutto distinta **da quella dei vincoli espropriativi**. I vincoli conformativi incidono su categorie omogenee di beni e non comportano l'acquisizione da parte della pubblica amministrazione della proprietà del bene.

Al di fuori delle predette ipotesi, riferite ad intere categorie di beni o alla disciplina omogenea dell'attività edilizia, qualsiasi incisione operata a titolo individuale su singoli beni o che ne annulli o diminuisca notevolmente il valore di scambio ha carattere espropriativo e deve essere indennizzata

I vincoli espropriativi e di inedificabilità sono un effetto delle previsioni degli strumenti urbanistici generali comunali fin dalla loro originaria operatività oppure in seguito **a varianti o ad atti aventi efficacia di variante**.

I vincoli gravano sulle aree di proprietà privata o, più in generale, sulle aree di proprietà di soggetti (anche pubblici) diversi dal Comune, mentre non è configurabile un vincolo espropriativo quando l'area (ad esempio, destinata a verde pubblico) rientra già nel patrimonio dell'amministrazione comunale e, pertanto, non deve essere espropriata.

Più specificamente, quando lo strumento urbanistico generale e le sue varianti prevedono che una determinata area sia destinata alla realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità, la prima conseguenza è quella dell'immediata imposizione di un vincolo di

inedificabilità, allo scopo di impedire una modificazione dello stato dei luoghi prima della futura espropriazione e della realizzazione dell'opera pubblica.

La seconda conseguenza, strettamente collegata alla prima, è la forte riduzione del valore commerciale dell'area. L'area vincolata, proprio perché è diventata inedificabile, perde attrattive sul mercato. L'area avrà presumibilmente un valore pari alla futura indennità di espropriazione. La terza conseguenza (anche se a volte resta allo stato potenziale e non viene attuata) è quella della vera e propria espropriazione e della realizzazione dell'opera pubblica.

In generale, per procedere all'espropriazione, è necessario apporre il vincolo preordinato all'esproprio sugli immobili interessati mediante le normative vigenti in materia di espropriazione. In base a quanto precedentemente illustrato, si può affermare che costituiscono:

- **vincoli conformativi**⁴⁶ quelle destinazioni che discendono solitamente (ma non esclusivamente) dai piani urbanistici generali e dalle sue varianti volte a determinare il carattere edificatorio o meno di una zona nell'ambito della c.d. "zonizzazione" del territorio;
- **vincoli espropriativi** quelle destinazioni di specifiche aree o immobili per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità e che discendono solitamente dai piani urbanistici attuativi (Piani Particolareggiati, PEEP, PIP, ecc.) ovvero dalle specifiche modalità previste dalla legge (conferenze di servizi, accordi di programma, variante dello strumento urbanistico vigente a seguito dell'approvazione del progetto dell'opera pubblica, ecc.).

La distinzione su citata può conoscere eccezioni allorché gli stessi piani urbanistici generali o le loro varianti contengano, in taluni casi, anche dei vincoli a carattere espropriativo in quanto prevedono la realizzazione di determinate e specifiche opere pubbliche o di pubblica utilità (come nel caso del progetto del Piano di Riqualificazione e Piano Particolareggiato di Loseto in Variante al PRG). In quest'ultima ipotesi insieme allo strumento urbanistico (sia generale, sia le sue varianti e i piani attuativi) **si richiede che venga approvato un progetto preliminare dell'opera prevista.**

Sotto un diverso profilo, **si esclude il carattere espropriativo delle scelte pianificatorie** che, pur limitando l'attività edilizia, attengono alla mera zonizzazione del territorio comunale e riguardano la generalità dei suoli compresi nelle singole zone, al fine di programmare l'ordinato sviluppo delle aree abitate (CdS, Sez. V, 7.08.1996, n.881; TAR Campania, Napoli, Sez. V, 28.12.1994, n.531). Allo stesso modo si escludono le previsioni urbanistiche che, subordinano la realizzazione di determinati tipi di interventi, con riguardo a categorie generali di beni, alla previa adozione di uno strumento attuativo, richiedendosi, invece, che la prescrizione urbanistica incida su beni determinati, specificamente interessati alla realizzazione di opere pubbliche previste dal piano e da effettuare nell'interesse della collettività.

La distinzione in narrativa risente della concezione che l'ordinamento nel suo complesso intende dare all'istituto della proprietà e trascende pertanto i limiti di ulteriori considerazioni sugli espropri.

⁴⁶ Consiglio di Stato, VI Sez., n. 4010/2004

Ciò che rileva per i progettisti è l'individuazione, nei vari casi, dei vincoli in questione, in grado di condizionare le procedure. Ciò in quanto, secondo la giurisprudenza prevalente, **i vincoli conformativi**, *connessi al piano regolatore generale e alle sue varianti, al programma di fabbricazione, al piano attuativo di iniziativa pubblica o privata anche per una parte limitata del territorio comunale per finalità di edilizia residenziale o di investimenti produttivi, ovvero in base ad un qualsiasi altro piano o provvedimento che abbia precluso il rilascio di atti, comunque denominati, abilitativi della realizzazione di edifici o manufatti di natura privata, ed a tutti i documenti di pianificazione illustrati nell'art.37 co.4 del DPR 327/2001⁴⁷, non hanno scadenza e, in quanto tali, non danno diritto ad indennizzo*; mentre **i vincoli espropriativi** hanno durata predeterminata (cinque anni, giusta art. 9⁴⁸ co. 2 DPR 08.06.2001,n. 327 modificato dal D.lgs 302/2002 e art. 6⁴⁹ commi.1 e 2 L.R. 22.02.2005,n.3) e dopo la loro scadenza, in caso di reiterazione, danno diritto ad indennizzo (giusta art. 39 co.1⁵⁰ DPR 08.06.2001,n. 327e s.m.i.).

La distinzione sopraindicata è rilevante al fine stabilire quali aree abbiano carattere edificatorio o meno ai fini del pagamento delle indennità di esproprio. A tal proposito si evidenzia che i vincoli espropriativi non incidono (cioè di essi non si tiene conto) sulla **qualificazione** delle aree oggetto d'esproprio, giusta art. 32⁵¹ del DPR 327/2001

⁴⁷ DPR 08.06.2001,n. 327 - Art. 37. Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile

4. Salva la disposizione dell'articolo 32, comma 1, non sussistono le possibilità legali di edificazione quando l'area è sottoposta ad un vincolo di inedificabilità assoluta in base alla normativa statale o regionale o alle previsioni di qualsiasi atto di programmazione o di pianificazione del territorio, ivi compresi il piano paesistico, il piano del parco, il piano di bacino, il piano regolatore generale, il programma di fabbricazione, il piano attuativo di iniziativa pubblica o privata anche per una parte limitata del territorio comunale per finalità di edilizia residenziale o di investimenti produttivi, ovvero in base ad un qualsiasi altro piano o provvedimento che abbia precluso il rilascio di atti, comunque denominati, abilitativi della realizzazione di edifici o manufatti di natura privata.

⁴⁸ DPR 08.06.2001,n. 327 – Art.9 . Vincoli derivanti da piani urbanistici

1. Un bene è sottoposto al vincolo preordinato all'esproprio quando diventa efficace l'atto di approvazione del piano urbanistico generale, ovvero una sua variante, che prevede la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità;
2. Il vincolo preordinato all'esproprio ha la durata di cinque anni. Entro tale termine, può essere emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.

⁴⁹ L.R.22.02.2005,n.3 - Art. 6 (Vincoli derivanti da piani urbanistici)

1. Un bene è sottoposto al vincolo preordinato all'esproprio quando diventa efficace l'atto di approvazione del piano urbanistico generale, ovvero di una sua variante, con il quale il bene stesso è destinato alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità.
2. Il vincolo preordinato all'esproprio ha la durata di cinque anni. Entro il medesimo termine può essere emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione della pubblica utilità dell'opera.

⁵⁰ DPR 08.06.2001,n. 327 - Art. 39. Indennità dovuta in caso di incidenza di previsioni urbanistiche su particolari aree comprese in zone edificabili

1. In attesa di una organica risistemazione della materia, nel caso di reiterazione di un vincolo preordinato all'esproprio o di un vincolo sostanzialmente espropriativo è dovuta al proprietario una indennità, commisurata all'entità del danno effettivamente prodotto.

⁵¹ DPR 08.06.2001,n. 327 - Art. 32. Determinazione del valore del bene

1. Salvi gli specifici criteri previsti dalla legge, l'indennità di espropriazione è determinata sulla base delle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio, valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura non aventi natura espropriativa e senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell'eventuale opera prevista, anche nel caso di espropriazione di un diritto diverso da quello di proprietà o di imposizione di una servitù.

2. Il valore del bene è determinato senza tenere conto delle costruzioni, delle piantagioni e delle migliorie, qualora risulti, avuto riguardo al tempo in cui furono fatte e ad altre circostanze, che esse siano state realizzate allo scopo di conseguire una maggiore indennità. Si considerano realizzate allo scopo di conseguire una maggiore indennità, le costruzioni, le piantagioni e le migliorie che siano state intraprese sui fondi soggetti ad esproprio dopo la comunicazione dell'avvio del procedimento.

3. Il proprietario, a sue spese, può asportare dal bene i materiali e tutto ciò che può essere tolto senza pregiudizio dell'opera da realizzare.

Piano di Riquilificazione dell'Abitato di Loseto e Piano Particolareggiato della Zona di Interesse Ambientale A2 in Variante al PRG

modificato dal D.lgs 302/2002 (cioè, al momento di offrire e liquidare ovvero depositare le indennità, la realizzazione dell'opera pubblica non va ad incidere sull'indennità su citata, ma si guarda alla situazione preesistente al momento dell'apposizione del vincolo). Pertanto, risulta evidente che, sul valore dei beni oggetto dell'esproprio, incidono i vincoli conformativi o di destinazione, nel senso che il carattere edificatorio o meno (e perciò il valore) di un'area dipende dalla sua collocazione nell'ambito della zonizzazione.

Rileva, durante la progettazione, comprendere che taluni vincoli conformativi comportano la totale inedificabilità.

Volendo fornire una indicazione, utile ai fini della progettazione del Piano di cui in narrativa, a titolo orientativo la questione della inedificabilità si può riassumere, come di seguito riportato:

- a) **sono conformativi** (senza scadenza e senza ristoro) quei vincoli che pur consentendo la conservazione della titolarità del bene in capo al privato proprietario, operano comunque una incisione profonda sulle facoltà di utilizzazione del bene sussistenti al momento della loro imposizione, quali i vincoli di zonizzazione del territorio per: zone agricole; zone a servizi pubblici o di interesse collettivo o generale. Per quanto riguarda tale categoria di vincoli, la giurisprudenza riconosce natura espropriativa alle zone di rispetto stradale (CdS, Sez. V, 13.11.1990, n.780), alle prescrizioni di piano regolatore, che assegnano ad un'area un ridottissimo indice di fabbricabilità (CdS, Sez. IV, 16.02.1987, n.90), ai vincoli di inedificabilità imposti mediante strumento urbanistico generale per finalità di ordine ambientale. Una decisione del Consiglio di Stato ha escluso che abbia carattere sostanzialmente espropriativo il vincolo a verde privato, sul presupposto che ai vincoli preordinati all'ablazione del bene vanno equiparate solo quelle limitazioni che, pur non comportando il trasferimento coattivo della proprietà, non consentono al titolare la possibilità di utilizzazione del bene stesso (CdS, Sez. IV, 14.12.1993, n.1068);
- b) **sono espropriativi** (con scadenza nei 5 anni ove non venga dichiarata la pubblica utilità; con indennizzo in caso di reiterazione) i vincoli specifici **di destinazione di aree o immobili a singole opere pubbliche o di pubblica utilità** che nascono dalle varianti: per approvazione progettuale, per conferenze di servizi, per accordi di programma, giusta art. 10⁵², DPR 08.06.2001, n.327) ecc. Rientrano in tale tipologia, a titolo esemplificativo, i vincoli preordinati all'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quali in particolare le opere stradali (TAR Puglia, Bari, Sez. II,

⁵² **DPR 08.06.2001, n. 327 - Art. 10 Vincoli derivanti da atti diversi dai piani urbanistici generali**
(articolo così sostituito dal d.lgs. n. 302 del 2002)

1. Se la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità non è prevista dal piano urbanistico generale, il vincolo preordinato all'esproprio può essere disposto, ove espressamente se ne dia atto, su richiesta dell'interessato ai sensi dell'articolo 14, comma 4, della legge 7 agosto 1990, n. 241, ovvero su iniziativa dell'amministrazione competente all'approvazione del progetto, mediante una conferenza di servizi, un accordo di programma, una intesa ovvero un altro atto, anche di natura territoriale, che in base alla legislazione vigente comporti la variante al piano urbanistico.

2. Il vincolo può essere altresì disposto, dandosene espressamente atto, con il ricorso alla variante semplificata al piano urbanistico da realizzare, anche su richiesta dell'interessato, con le modalità e secondo le procedure di cui all'articolo 19, commi 2 e seguenti.

3. Per le opere per le quali sia già intervenuto, in conformità alla normativa vigente, uno dei provvedimenti di cui ai commi 1 e 2 prima della data di entrata in vigore del presente testo unico, il vincolo si intende apposto, anche qualora non ne sia stato dato esplicitamente atto.

16.07.1992, n.365), i vincoli per la realizzazione di strutture di interesse pubblico a servizio del singolo quartiere, la destinazione generica ad attrezzature collettive e quella specifica ad attrezzature sanitarie.

Il nuovo quadro normativo sugli espropri, dettato dal DPR 08.06.2001, n. 327 modificato dal D.lgs 302/2002, e dalla Legge Regionale 22.02.2005, n. 3, propendono per una nozione di vincolo espropriativo riferita esclusivamente alla localizzazione delle opere pubbliche.

Pertanto occorre osservare che:

- a) sia il DPR 08.06.2001, n.327 e s.m.i. e la L.R. 22.02.2005, n. 3 e s.m.i, considerano l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio come una fase del procedimento espropriativo;
- b) il vincolo si correla anche ai procedimenti finalizzati alla progettazione delle opere pubbliche: infatti, il T.U. prevede che entro cinque anni dalla sua apposizione l'Amministrazione debba approvare il progetto definitivo che equivale a dichiarazione di pubblica utilità. A tal proposito si precisa che, nel caso di piani particolareggiati, la loro approvazione equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in essi previste, giusta art. 37 della L.R.56/80 e art.9 co.1 del 08.06.2001, n.327.

Per cui il vincolo, sebbene contenuto nello strumento di pianificazione generale, è in realtà il primo passaggio preordinato all'espropriazione di una singola opera ed ha la funzione di individuare, nel piano l'area su cui, l'opera dovrà essere realizzata. Questo, anche al fine di valutare le **procedure perequative** da mettere in atto, per delineare un quadro condiviso di scelte da utilizzare nella progettazione del piano urbanistico.

Secondo la nuova disciplina, infatti, la temporanea inedificabilità dell'area che deriva dal vincolo preordinato all'espropriazione si giustifica solo se esso è inserito in un quadro procedimentale finalizzato alla realizzazione di un singolo progetto, che deve trovare il suo momento di individuazione nello strumento urbanistico generale ovvero nelle sue varianti.

Il Piano di Riqualificazione dell'Abitato di Loseto e Piano Particolareggiato della Zona di Interesse Ambientale A2 in Variante al PRG prevede la razionalizzazione e la realizzazione ex novo di opere sia di urbanizzazione primaria, sia di urbanizzazione secondaria.

Le opere di **urbanizzazione primaria** (art. 16 commi 7 e 7 bis del DPR 380/201 integrato dal co. 33 dell'art. 86 del d.lgs 259/2003), si riferiscono esclusivamente alle infrastrutture e sono :

- le strade residenziali;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognatura;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;
- cavedi multiservizi e condotti per il passaggio di reti di telecomunicazione;
- infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici.

Le opere di urbanizzazione secondaria (art. 16 comma 8 del DPR 380/2001), sono:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;

- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- aree verdi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie⁵³.

Il progetto del Piano di Riqualificazione dell'Abitato di Loseto e Piano Particolareggiato della Zona di Interesse Ambientale A2 in Variante al PRG, sono previsti interventi per:

- la razionalizzazione della rete viaria esistente (via Trisorio Liuzzi nel tratto che corre lungo l'abitato di Loseto), al fine di rendere agevole l'accesso sia alla zona di interesse ambientale A2, sia alle nuove aree di espansione ad essa limitrofe. Le opere consisteranno nella realizzazione della pista ciclabile e di rotatorie per migliorare la distribuzione del flusso di traffico e renderlo sicuro;
- la realizzazione della nuova rete viaria necessaria per collegare i nuovi insediamenti alle infrastrutture esistenti;
- il potenziamento della Pubblica illuminazione in corrispondenza delle rotatorie, della pista ciclabile e la realizzazione del nuovo impianto di pubblica illuminazione lungo i nuovi assi viari pubblici;
- la realizzazione delle **nuove connessioni ai sottoservizi**, ove necessari, per rendere fruibili le nuove zone residenziali. In particolare saranno necessarie le connessioni per :
 - lo smaltimento dei reflui urbani;
 - l'alimentazione idrica;
 - la pubblicazione illuminazione;
 - la rete gas;
 - la rete telefonica.

A seguito delle previsioni progettuali, riportate nel Piano di Riqualificazione e Piano Particolareggiato di Loseto, in variante al PRG, riguardanti sia **la zonizzazione**, sia **la realizzazione di opere pubbliche** sono state individuati (coerentemente agli elenchi catastali di cui all'art. 20 punto (g) della Legge 56/80), i beni da sottoporre rispettivamente a vincolo conformativo ed a vincolo espropriativo.

In particolare, per quanto precedentemente argomentato, sono stati individuati i beni interessati dalla realizzazione delle opere pubbliche, giusta art. 9⁵⁴ DPR 08.06.2001, n. 327.

⁵³

L'art.58 co.1 del d.lgs 22/1997, ha stabilito che nelle attrezzature sanitarie si intendono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani (speciali, pericolosi, solidi e liquidi).

⁵⁴

DPR 08.06.2001,n. 327 - Art. 9. Vincoli derivanti da piani urbanistici

1. Un bene è sottoposto al vincolo preordinato all'esproprio quando diventa efficace l'atto di approvazione del piano urbanistico generale, ovvero una sua variante, che prevede la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità.

2. Il vincolo preordinato all'esproprio ha la durata di cinque anni. Entro tale termine, può essere emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.

Piano di Riqualificazione dell'Abitato di Loseto e Piano Particolareggiato della Zona di Interesse Ambientale A2 in Variante al PRG

Questo al fine di attivare le procedure necessarie per la partecipazione degli interessati (co.1 art.11⁵⁵ del DPR 08.06.2001,n. 327 e art.9⁵⁶ L.R.22.02.2005,n.3) che nella fattispecie saranno estese a tutti soggetti, i cui beni, a vario titolo rientrano nell'ambito delle previsioni del Piano di cui in narrativa e sono compresi negli elenchi catastali di cui al su citato art. 20 L.R.56/80.

3. Se non è tempestivamente dichiarata la pubblica utilità dell'opera, il vincolo preordinato all'esproprio decade e trova applicazione la disciplina dettata dall'articolo 9 del testo unico in materia edilizia approvato con d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. *(comma così modificato dal d.lgs. n. 302 del 2002)*

4. Il vincolo preordinato all'esproprio, dopo la sua decadenza, può essere motivatamente reiterato, con la rinnovazione dei procedimenti previsti al comma 1, e tenendo conto delle esigenze di soddisfacimento degli standard.

5. Nel corso dei cinque anni di durata del vincolo preordinato all'esproprio, il consiglio comunale può motivatamente disporre o autorizzare che siano realizzate sul bene vincolato opere pubbliche o di pubblica utilità diverse da quelle originariamente previste nel piano urbanistico generale. In tal caso, se la Regione o l'ente da questa delegato all'approvazione del piano urbanistico generale non manifesta il proprio dissenso entro il termine di novanta giorni, decorrente dalla ricezione della delibera del Consiglio comunale e della relativa completa documentazione, si intende approvata la determinazione del Consiglio comunale, che in una successiva seduta dispone l'efficacia. *(comma così modificato dal d.lgs. n. 302 del 2002)*

6. Salvo quanto previsto dal comma 5, nulla è innovato in ordine alla normativa statale o regionale sulla adozione e sulla approvazione degli strumenti urbanistici. *(comma così modificato dal d.lgs. n. 302 del 2002)*

⁵⁵ **DPR 08.06.2001,n. 327 - Art. 11. La partecipazione degli interessati** *(articolo così sostituito dal d.lgs. n. 302 del 2002)*

1. Al proprietario, del bene sul quale si intende apporre il vincolo preordinato all'esproprio, va inviato l'avviso dell'avvio del procedimento:

a) nel caso di adozione di una variante al piano regolatore per la realizzazione di una singola opera pubblica, almeno venti giorni prima della delibera del consiglio comunale;

b) nei casi previsti dall'articolo 10, comma 1, almeno venti giorni prima dell'emanazione dell'atto se ciò risulti compatibile con le esigenze di celerità del procedimento.

2. L'avviso di avvio del procedimento è comunicato personalmente agli interessati alle singole opere previste dal piano o dal progetto. Allorché il numero dei destinatari sia superiore a 50, la comunicazione è effettuata mediante pubblico avviso, da affiggere all'albo pretorio dei Comuni nel cui territorio ricadono gli immobili da assoggettare al vincolo, nonché su uno o più quotidiani a diffusione nazionale e locale e, ove istituito, sul sito informatico della Regione o Provincia autonoma nel cui territorio ricadono gli immobili da assoggettare al vincolo. L'avviso deve precisare dove e con quali modalità può essere consultato il piano o il progetto. Gli interessati possono formulare entro i successivi trenta giorni osservazioni che vengono valutate dall'autorità espropriante ai fini delle definitive determinazioni.

3. La disposizione di cui al comma 2 non si applica ai fini dell'approvazione del progetto preliminare delle infrastrutture e degli insediamenti produttivi ricompresi nei programmi attuativi dell'articolo 1, comma 1, della legge 21 dicembre 2001, n. 443.

4. Ai fini dell'avviso dell'avvio del procedimento delle conferenze di servizi in materia di lavori pubblici, si osservano le forme previste dal d.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554.

5. Salvo quanto previsto dal comma 2, restano in vigore le disposizioni vigenti che regolano le modalità di partecipazione del proprietario dell'area e di altri interessati nelle fasi di adozione e di approvazione degli strumenti urbanistici.

⁵⁶ **L.R.22.02.2005,n.3 - Art. 9 (Partecipazione degli interessati)**

1. Ai fini della partecipazione al procedimento degli interessati e del proprietario del bene sul quale s'intende apporre il vincolo preordinato all'esproprio, si rispettano le forme previste dalla legge regionale per l'approvazione degli strumenti urbanistici e delle relative varianti, ovvero quelle previste dall'articolo 11 del d.p.r. 327/2001 e successive modifiche, se più agevoli per la tempestiva conclusione del procedimento stesso

D.M. 5 novembre 2001, n. 6792 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade” modificato dal D.M. 22.04.2004

Il progetto, in variante del PRG, è caratterizzato oltre che dalla ridefinizione della zonizzazione, anche da un sistema viario di quartiere sostanzialmente diverso da quello previsto dal vigente PRG.

Ai fini della valorizzazione delle infrastrutture stradali, dal punto di vista della funzionalità e sicurezza, coordinata al rispetto delle risorse ambientali ed allo sviluppo socio – economico dell'area territoriale di inserimento, risulta fondamentale individuare un ordinamento delle strade basato sia sulla funzione ad esse associata nel territorio, sia sulla funzione da esse assolta all'interno della rete stradale di appartenenza.

Il sistema globale di infrastrutture stradali può essere schematizzato come un insieme integrato di reti distinte, ciascuna delle quali costituita da un insieme di componenti che si identificano con le strade (archi), collegate da un sistema di interconnessioni (nodi).

La nuova previsione del piano particolareggiato, al fine di migliorare la qualità della vita, attraverso soluzioni di mobilità sostenibile, e ridurre i costi di intervento per la realizzazione delle infrastrutture necessarie ad attuare il piano, ha previsto l'utilizzazione del sistema viario esistente ipotizzando interventi finalizzati alla sua razionalizzazione.

Nella fattispecie sono previste opere per :

- § il miglioramento della mobilità urbana sull'asse viario di **via Trisorio Liuzzi**, per il tratto che corre lungo l'abitato di Loseto, attraverso interventi finalizzati a incrementare la viabilità sostenibile mediante la realizzazione di una **pista ciclabile** (Tavola 21);
- § la connessione della via Trisorio Liuzzi con la strada che collega Loseto a Bitritto (Tavola 21), attraverso la realizzazione:
 - di una nuova bretella stradale, avente una lunghezza di 125,00 ml. ca, che si estenderà **da via Trisorio Liuzzi a Via F.Crispi**;
 - dell'ampliamento della **stradella del Lago** fino alla **strada Cisterna di Terrarossa**;
 - dell'ampliamento della strada **Cisterna di Terrarossa** fino all'innesto con la strada di collegamento Loseto – Bitritto;
- § la connessione della Via Bitritto al centro storico di Loseto attraverso la realizzazione
 - dell'ampliamento della **strada Calafuoco o Pozzo Calò**;
 - realizzazione del prolungamento della Via Dante Alighieri fino alla strada Calafuoco per una lunghezza di ml 162,77ca.

E' utile evidenziare che la strada Bitritto – Adelfia è divenuta comunale a far dal 01.01.1989 (*giusta verbale redatto dall'Amministrazione Provinciale di Bari ha trasferito nel patrimonio delle strade comunali la Via G. Petroni nel tratto compreso fra la tangenziale SS.16 di Bari e la strada provinciale Loseto – Valenzano*) nel tratto che da Bari giunge fino al bivio Valenzano-Loseto, attribuendo allo stesso nella toponomastica comunale il nome di Via Gennaro Trisorio Liuzzi . Pertanto l'intervento revisionale in parte rientrerà nelle competenze del Comune, in parte nelle competenze della Provincia.

La progettazione stradale, sino al novembre 2001, non è stata regolata da una normativa legislativa di riferimento ma unicamente da indicazioni di studio fornite dal CNR senza alcun vincolo di legge, con valenza principalmente di indirizzo tecnico progettuale. Indirizzo per altro molto autorevole.

Gli interventi previsti, oltre ad essere coerenti con le disposizioni del **D.M. 5 novembre 2001, n. 6792** "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" modificato dal D.M. 22.04.2004, sono rispondenti ai dispositivi normativi previsti dal **D.M. 30 novembre 1999, n. 557** "Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili", per quanto attiene gli interventi previsti su via Trisorio Liuzzi.

I riferimenti normativi che saranno verificati, sono essenzialmente quelli riferiti al processo pianificatorio. Non sono trattati gli argomenti di carattere prettamente costruttivo che non hanno alcun riferimento con la pianificazione territoriale.

Nella fattispecie, con riferimento al Cap. I delle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade", allegate al D.M. 05. 11. 2001 n.6792⁵⁷, la rete stradale interessata dall'intervento è individuata attraverso due tipologie:

§ tipologia c : rete secondaria (di penetrazione);

§ tipologia d : rete locale (di accesso).

In particolare la distinzione su citata viene di seguito dettagliata secondo le indicazioni delle su citate norme:

RETE	STRADE CORRISPONDENTI SECONDO CODICE	
	in ambito extraurbano	in ambito urbano
c - rete secondaria (di penetrazione)	strade extraurbane secondarie	strade urbane di quartiere
d - rete locale (di accesso)	strade locali extraurbane	strade locali urbane

Rete Secondaria

- movimento servito: *penetrazione* verso la rete locale
- entità dello spostamento: distanza ridotta
- funzione nel territorio: provinciale e interlocale in ambito extraurbano, di quartiere in ambito urbano
- componenti di traffico: tutte le componenti

Rete Locale

- movimento servito: *accesso*
- entità dello spostamento: breve distanza
- funzione nel territorio: interlocale e comunale in ambito extraurbano, interna al quartiere in ambito urbano
- componenti di traffico: tutte le componenti

⁵⁷ Le norme funzionali di cui al D.M. 05.11. 2001, fanno riferimento al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada", modificato dal DPR 16 settembre 1996, n. 610

La via Trisorio Liuzzi per il tratto che corre lungo l'abitato di Loseto fa parte sia della rete secondaria, sia della rete locale. Infatti, consente la movimentazione tra due zone del quartiere di Loseto e tra il quartiere di Loseto e Bari (*rete locale con funzioni interlocale e comunale in ambito extraurbano, interna al quartiere in ambito urbano*) ed inoltre, mediante due differenti interconnessioni collega Loseto ad Adelfia e Loseto a Valenzano (*rete secondaria con funzioni provinciale e interlocale in ambito extraurbano, di quartiere in ambito urbano*).

Le stesse considerazioni sono estese agli altri tre assi viari previsti:

- il primo che da stradella del Lago si immette sulla Via Trisorio Liuzzi;
- il secondo che dalla stradella del Lago corre lungo strada Cisterna di Terrarossa fino alla Via Bitritto;
- il terzo dalla Via Bitritto, lungo la strada Calafuoco o Pozzo Calò fino alla bretella di collegamento (che si andrà a realizzare) con la Via Dante Alighieri.

La nuova previsione di viabilità riduce il livello di separazione tra la zona nuova e il nucleo antico del quartiere, elimina le situazioni di pericolo (per effetto del traffico rado e veloce):

- a Nord in corrispondenza della confluenza di Via F. Crispi sulla Via Trisorio Liuzzi;
- a Sud per effetto della confluenza, sulla Via Trisorio Liuzzi, della Via Cavour e dell'incrocio con la strada Deserti,

che, nel contesto di altre iniziative, per il potenziamento della mobilità sostenibile (piste ciclabili, estensione dei percorsi pedonali) tenta di migliorare la qualità della vita nel quartiere di Loseto.

Sulla base delle precedenti indicazioni normative (Capo 2 - LE RETI STRADALI co. 7 "Norme Funzionali e Geometriche Per La Costruzione Delle Strade")

testualmente

"individuata la classe funzionale di ciascuna delle reti stradali ..., è possibile individuare gli elementi componenti della stessa, cioè le strade, definendo per essi le caratteristiche d'uso e di collocazione più idonea. In linea teorica, la funzione principale assegnata alla singola strada deve coincidere con quella propria della rete di appartenenza. In realtà, si può raggiungere solo una coerenza funzionale tra rete ed elemento stradale; a tale proposito può essere utile definire per il singolo tronco stradale una funzione principale ed eventuali funzioni secondarie le quali, però, per garantire il buon funzionamento della rete, devono corrispondere alle funzioni principali delle classi funzionali contigue a quella propria dell'elemento oggetto di studio, secondo lo schema di seguito riportato:

TIPO DI STRADA FUNZIONE	PRIMARIA	PRINCIPALE	SECONDARIA	LOCALE
transito, scorrimento	I	i		
distribuzione	i	I	i	
penetrazione		i	I	i
accesso			i	I

Legenda

I funzione principale propria

i funzione principale della classe adiacente

Prendendo a riferimento le raccomandazioni del Decreto Ministeriale su citato, risulta evidente che:

- per il buon funzionamento del sistema viario è necessaria una chiara **attribuzione di funzioni alle singole reti** ed una precisa individuazione delle **funzioni principali e secondarie per gli archi di esse**; in questo modo è **possibile evitare** che i singoli elementi stradali appartengano contemporaneamente a diverse classi di reti;
- per assicurare il funzionamento del sistema viario devono essere aggiunte **le interconnessioni** che, se omogenee, collegano strade della stessa rete, e se disomogenee collegano, di norma, strade appartenenti a reti di livello funzionale adiacente. La normativa su citata, individua le seguenti interconnessioni:

interconnessione primaria	nella rete primaria e tra rete primaria e rete principale
interconnessione principale	nella rete principale e fra rete principale e rete secondaria)
interconnessione secondaria	nella rete secondaria e tra rete secondaria e rete locale
interconnessione locale	nella rete locale

Nella fattispecie le interconnessioni previste nel sistema viario ipotizzato nella Variante al PRG sono le seguenti:

- il tratto di via Trisorio Liuzzi che da Bari (in prossimità della II traversa della S.P. n.83 per Adelfia) si immette in Loseto e prosegue per la zona a Sud del quartiere;
- l'incrocio che da via Trisorio Liuzzi si innesta: da un lato sulla SP 45 Loseto – Valenzano e dall'altro nella zona a Nord dell'abitato di Loseto;
- la confluenza che da Via Cavour si innesta sulla Bitritto – Adelfia (Via Trisorio Liuzzi) per proseguire in direzione Adelfia;
- l'incrocio della stradella del Lago con la Via Francesco Crispi;
- l'incrocio che dalla strada Cisterna di Terrarossa, si immette: da un lato verso Loseto e dall'altro sulla Via Bitritto;
- l'incrocio che dalla Via Bitritto si immette sulla strada Calafuoco o Pozzo Calò per il collegamento con il centro storico di Loseto

Le interconnessioni elencate, oltre a consentire le valutazioni per la verifica di rispondenza alla normativa vigente del sistema viario previsto, permetterà la caratterizzazione geometrica degli elementi di intersezione, coerentemente a quanto previsto dal D.M. 19 aprile 2006 *“Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali”*



Figura 131 - Foto area del centro abitato di Loseto e delle aree interessate dal Piano di Riqualificazione dell'abitato di Loseto e Piano Particolareggiato della Zona di Interesse Ambientale A2 in Variante al PRG. Sono evidenti gli assi viari esistenti interessati dalla variante di piano e trattati nel presente paragrafo.

Riassumendo:

- individuata la tipologia della rete viaria, che nella fattispecie, per le motivazioni su esposte, fa capo a due diverse tipologie: rete viaria secondaria e rete viaria locale, alle quali corrispondono altrettante tipologie di strade;

- considerata la raccomandazione delle norme allegate al D.M. 11.05.2001, *circa la necessità di evitare che i singoli elementi stradali appartengano contemporaneamente a diverse classi di reti*;
- sulla base della tabella per le attribuzioni funzionali per i vari tipi di strade, ricaviamo per ciascuno degli assi viari su citati (previsti nella viabilità in variante al PRG), le attribuzioni funzionali riportati nella tabella seguente:

	rete viaria di variante			
	Via G. Trisorio Liuzzi	Collegamento(stradella del Lago) da Via G.Trisorio Liuzzi all'incrocio con strada Cisterna di Terrarossa	Strada Cisterna di Terrarossa	Strada Coalfuoco o Pozzo Calò
funzione	distribuzione (P)	distribuzione (P)	Distribuzione (P)	
	penetrazione (S)	penetrazione (S)		Penetrazione (S)
		Accesso (L)	accesso(L)	
interconnessioni	il tratto di via Trisorio Liuzzi che da Bari si immette in Loseto e prosegue per la zona a Sud del quartiere	l'incrocio che dalla stradella del Lago si immette sulla Via Francesco Crispi	l'incrocio che dalla strada Cisterna di Terrarossa, si immette: da un lato sulla Loseto - Bitritto e dall'altro sulla Via Bitritto che immette nel centro storico di Loseto	l'incrocio che dalla Via Bitritto immette sulla strada Calafuoco o Pozzo Calò
	l'incrocio che da via Trisorio Liuzzi si innesta: da un lato sulla SP 45 Loseto – Valenzano e dall'altro nella rete viaria interna di Loseto			
	la confluenza che da Via Cavour si innesta sulla Via Trisorio Liuzzi per proseguire in direzione Adelfia			

Risulta evidente che le caratteristiche funzionali, consentono di attribuire alla viabilità prevista nel progetto di variante, la **classe di RETE SECONDARIA**.

Conseguentemente le interconnessioni previste, sono: *interconnessione secondaria nella rete secondaria e tra rete secondaria e rete locale*.

Pertanto, si passa a classificare le strade, coerentemente a quanto stabilito dal CAP.3 delle *Norme allegate al D.M. 5 novembre 2001, n. 6792 e s.m.i.* e sulla base delle caratteristiche geometriche della nuova viabilità.

Le scelte progettuali sono state impostate sui seguenti elementi strutturali:

- mantenere inalterata la sezione di Via Trisorio Liuzzi per evitare espropri ed ulteriori costi di intervento;
- realizzare quattro rotatorie ;
- **realizzare una pista ciclabile** nella zona a Sx (in direzione Bari) della sezione della strada Bitritto - Adelfia (*che in direzione Bari dall'innesto con la l'incrocio con la SP 45 Loseto –Valenzano è intitolata, nella toponomastica cittadina, a G. Trisorio Liuzzi*) , nel tratto compreso: **tra la confluenza** di Via Cavour su via Trisorio Liuzzi in direzione Adelfia, **la rotatoria** che si realizzerà all'incrocio tra via Trisorio Liuzzi e

la SP 45 (Loseto –Valenzano) **fino all'innesto con l'altra rotatoria che sarà realizzata in corrispondenza della II Traversa SP n. 83** per Adelfia (in prossimità della confluenza sulla via Trabaccolanti). E' prevista la realizzazione di un innesto ciclabile sulla bretella di collegamento tra la Via G. T. Liuzzi e la strabella del Lago;

- realizzare gli ampliamenti e realizzare le bretelle di collegamento viario lungo tracciati, per la maggior parte esistenti e attualmente in uso come strade rurali:
 - a. nuova bretella stadale, avente una lunghezza di 125,00 ca, che si estenderà **da via Trisorio Liuzzi a Via F.Crispi**;
 - b. ampliamento della **stradella del Lago** fino alla **strada Cisterna di Terrarossa**;
 - c. ampliamento della strada **Cisterna di Terrarossa** fino all'innesto con la strada di collegamento Loseto – Bitritto;
 - d. realizzazione della connessione (ad Ovest dell'abitato) della Via Bitritto con il centro storico di Loseto attraverso la realizzazione dell'ampliamento della **strada Calafuoco o Pozzo Calò**;
 - e. realizzazione del prolungamento e ampliamento **della Via Dante Alighieri fino alla strada Calafuoco** (per realizzare il collegamento di cui al **punto d precedente**) per una lunghezza di ml 162,77ca.

E' evidente che la scelta di mantenere inalterata la sezione stradale di via Trisorio Liuzzi e la realizzazione della pista ciclabile nella sua mezzeria, risulta condizionante per il dimensionamento del rimanente sistema stradale di variante. Infatti, le caratteristiche della classe di rete viaria individuata in precedenza: **RETE SECONDARIA**, devono corrispondere a caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, tali da essere comprese nella **tipologia C – STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE**.

Tali verifiche si potranno effettuare solo dopo aver definito le caratteristiche della sezione della pista ciclabile, coerentemente al **D.M. 30 novembre 1999, n. 557 "Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili"**.

Pertanto, la scelta progettuale, prevede la realizzazione della pista ciclabile:

- nella zona a Sx (in direzione Bari) della sezione stradale di Via Trisorio Liuzzi. Tale scelta è del tipo *"pista ciclabile su corsia riservata"*, giusta art. 4 co.1 punto **b**⁵⁸ del D.M. 30 novembre 1999, n. 557;

⁵⁸ **D.M. 30 novembre 1999, n. 557 - Art. 4. Ulteriori elementi per la progettazione**

1. Gli itinerari ciclabili, posti all'interno del centro abitato o di collegamento con i centri abitati limitrofi, possono comprendere le seguenti tipologie riportate in ordine decrescente rispetto alla sicurezza che le stesse offrono per l'utenza ciclistica:

...b) piste ciclabili su corsia riservata;

- in sede propria a doppio senso di marcia, separata dalla sede stradale dei veicoli a motore, da idonei spartitraffico longitudinali fisicamente invalicabili, giusta art. 6 punto 2 a)⁵⁹;

Inoltre, dovendo assicurare dimensioni adeguate per le carreggiate adibite al traffico veicolare, progettualmente si è scelto di realizzare delle piste ciclabili con dimensioni complessive di ml 2,00, cioè 1,00 ml per ciascuna corsia (una per ogni direzione di marcia). Tale scelta è coerente con le indicazioni normative, giusta art. 7 co. 2⁶⁰ del D.M. 30 novembre 1999, n. 557. La larghezza dello spartitraffico fisicamente invalicabile che separa la pista ciclabile in sede propria dalla carreggiata destinata ai veicoli a motore, non deve essere inferiore a 0,50 m⁶¹.

Dovranno prevedersi adeguate aree di parcheggio coerentemente a quanto previsto dall'art. 11⁶² del su citato decreto

La realizzazione della pista ciclabile è coerente con l'art.6 punto 6 b)⁶³ del D.M. 30 novembre 1999, n. 557.

Considerando l'attuale dimensione della sezione di Via Trisorio Liuzzi pari a 14,75 m, la realizzazione della pista ciclabile ridurrà la sezione stradale a 12,75 m.

⁵⁹ **D.M. 30 novembre 1999, n. 557 - Art. 6.** *Principali standards progettuali per le piste ciclabili*

2. La pista ciclabile può essere realizzata:

a) in sede propria, ad unico o doppio senso di marcia, qualora la sua sede sia fisicamente separata da quella relativa ai veicoli a motore ed ai pedoni, attraverso idonei spartitraffico longitudinali fisicamente invalicabili;

⁶⁰ **D.M. 30 novembre 1999, n. 557 - Art. 7** Larghezza delle corsie e degli spartitraffico

... 2. Per le piste ciclabili in sede propria e per quelle su corsie riservate, la larghezza della corsia ciclabile può essere eccezionalmente ridotta fino ad 1,00 m, sempreché questo valore venga protratto per una limitata lunghezza dell'itinerario ciclabile e tale circostanza sia opportunamente segnalata.

⁶¹ **D.M. 30 novembre 1999, n. 557 - Art. 7** Larghezza delle corsie e degli spartitraffico

4. La larghezza dello spartitraffico fisicamente invalicabile che separa la pista ciclabile in sede propria dalla carreggiata destinata ai veicoli a motore, non deve essere inferiore a 0,50 m.

⁶² **D.M. 30 novembre 1999, n. 557 - Art. 11** *Aree di parcheggio*

1. Ogni progetto di pista ciclabile deve essere corredato dall'individuazione dei luoghi e delle opere ed attrezzature necessarie a soddisfare la domanda di sosta per i velocipedi ed eventuali altre esigenze legate allo sviluppo della mobilità ciclistica, senza che si abbiano intralci alla circolazione stradale, specialmente dei pedoni. L'individuazione in questione si riferisce, in particolare, sia ai poli attrattori di traffico sia ai nodi di interscambio modale.

2. Nei nuovi parcheggi per autovetture ubicati in contiguità alle piste ciclabili, debbono essere previste superfici adeguate da destinare alla sosta dei velocipedi.

⁶³ **D.M. 30 novembre 1999, n. 557 - Art. 6.** *Principali standards progettuali per le piste ciclabili*

...

6. In generale e con riferimento specifico alla tipologia delle strade indicata nel decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, è da osservare che:

...

b) sulle strade extraurbane secondarie e sulle strade urbane di scorrimento le piste ciclabili - ove occorrono - devono essere realizzate in sede propria, salvo i casi nei quali i relativi percorsi protetti siano attuati sui marciapiedi;

Piano di Riqualificazione dell'Abitato di Loseto e Piano Particolareggiato della Zona di Interesse Ambientale A2 in Variante al PRG

Tale dimensione è coerente con la piattaforma stradale del tipo C che prevede la soluzione base con due corsie di marcia e due ipotesi di piattaforma C1 e C2 (giusta paragrafo 3.6. delle *Norme Funzionali e Geometriche per la Costruzione delle Strade* allegate al **D.M. 5 novembre 2001, n. 6792** “*Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade*” modificato dal **D.M. 22.04.2004**). Nella fattispecie, esaminata la situazione esistente, la soluzione adottata è coerente con le dimensioni della piattaforma C2 il cui ingombro **minimo trasversale risulta di ml. 9,50** (figura 132).

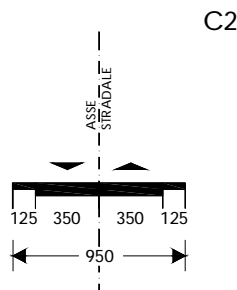
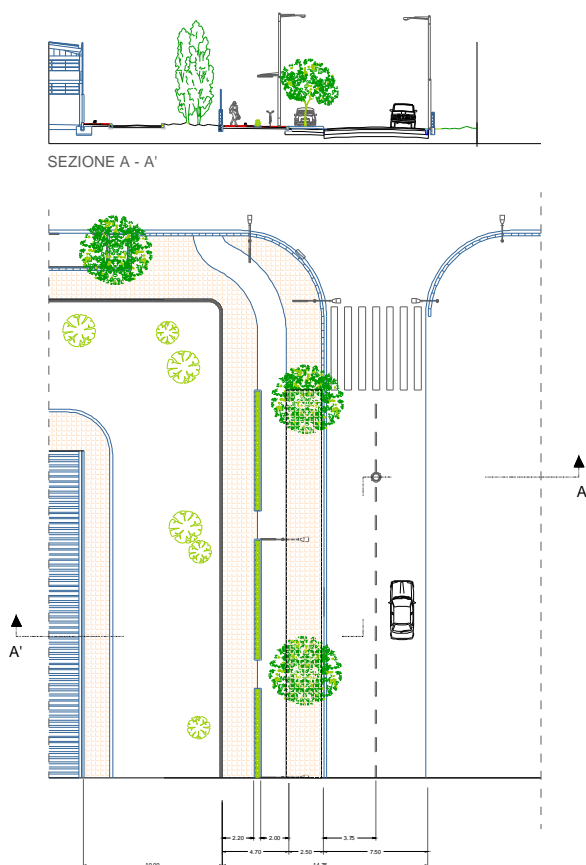


Figura 132 - Organizzazione della piattaforma stradale prevista dalla normativa - **Categoria C 2 STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE** - Cap. 3 paragrafo 3.6. delle *Norme Funzionali e Geometriche per la Costruzione delle Strade* allegate al **D.M. 5 novembre 2001, n. 6792 modificato dal D.M. 22.04.2004**

Sulla scorta delle precedenti indicazioni, il progetto del piano ha previsto sulla Via Trisorio Liuzzi l'organizzazione della piattaforma stradale, così come riportato nella figura 133



planimetria e sezione

Figura 133 - Organizzazione della piattaforma stradale prevista dalla normativa - **Categoria C 2 STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE** - Cap. 3 paragrafo 3.6. delle *Norme Funzionali e Geometriche per la Costruzione delle Strade* allegate al **D.M. 5 novembre 2001, n. 6792 modificato dal D.M. 22.04.2004**

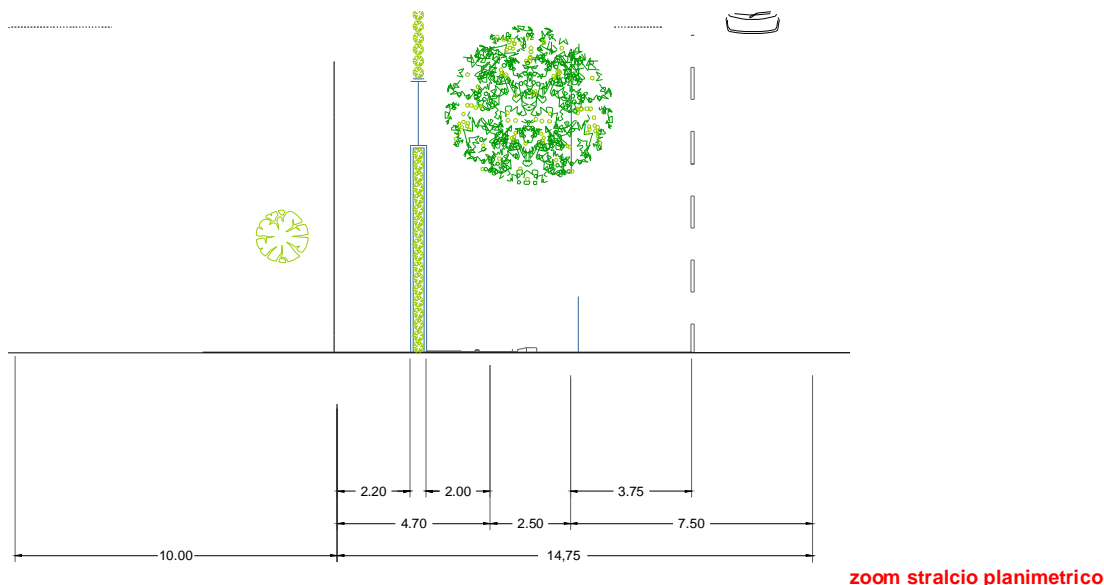


Figura 134 - Organizzazione della piattaforma stradale della Via Trisorio Liuzzi coerentemente alle indicazioni del Cap. 3 paragrafo 3.6. delle *Norme Funzionali e Geometriche per la Costruzione delle Strade* allegate al **D.M. 5 novembre 2001, n. 6792 modificato dal D.M. 22.04.2004 - Categoria C** STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE

Sulla base delle dimensioni della sezione stradale della Via Trisorio Liuzzi, la progettazione delle altre strade che, contribuiranno a formare il sistema viario della variante al PRG di cui in narrativa, in particolare:

§ la connessione della via Trisorio Liuzzi con la strada che collega Loseto a Bitritto (figura _____), attraverso la realizzazione:

- di una nuova bretella stradale, avente una lunghezza di 125,00 ca, che si estenderà **da via Trisorio Liuzzi a Via F.Crispi**;
- dell'ampliamento della **stradella del Lago** fino alla **strada Cisterna di Terrarossa**;
- dell'ampliamento della strada **Cisterna di Terrarossa** fino all'innesto con la strada di collegamento Loseto – Bitritto;

§ la connessione della Via Bitritto al centro storico di Loseto attraverso la realizzazione

- dell'ampliamento della **strada Calafuoco o Pozzo Calò**;
- realizzazione del prolungamento della Via Dante Alighieri fino alla strada Colafuoco per una lunghezza di ml 162,77ca.

avranno dimensioni coerenti con quelle indicate negli esempi di sistemazione della piattaforma stradale,- per le **strade extraurbane secondarie di Categoria C** -, sezione di tipo C1, riportate nel Cap. 3 paragrafo 3.6 *Norme Funzionali e Geometriche per la Costruzione delle Strade* allegate al **D.M. 5 novembre 2001, n. 6792 modificato dal D.M. 22.04.2004**.

Nel paragrafo riguardante la progettazione del sistema viario, saranno evidenziati i parametri che caratterizzano la pianificazione oggetto della presente lavoro. In particolare saranno evidenziate le caratteristiche per le strade extraurbane secondarie di Categoria C, con riferimento alle seguenti tabelle:

- tabella 3.2.c. componenti di traffico e funzioni ammesse;
- tabella 3.2.d. tipi di strade – categorie di traffico ammesse;
- tabella 3.3.b. spazi da assegnare in piattaforma alle categorie di traffico;
- tabella 3.4.a. composizione della carreggiata

Il progetto del piano individua anche l'identificazione degli spazi stradali necessari alle diverse componenti del traffico, per assolvere le funzioni previste nel rispetto dei criteri di sicurezza e regolarità della circolazione, le componenti del traffico, le classi veicolari e le funzioni ammesse.

D.M. 19 aprile 2006 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali”

La rete viaria di piano prevede le intersezioni a rotatoria con diametro esterno compreso tra 25 e 40 m (giusta paragrafo 4.5.1 delle norme allegate al *D.M. 19.04.2006*).

Il criterio di regolamentazione delle intersezioni stradali a raso mediante il sistema a rotatoria è ormai diffuso in tutto il mondo essendo considerato uno dei metodi con la maggior sicurezza stradale rispetto alla tradizionale sistemazione degli incroci a raso.

Studi effettuati dimostrano che le rotatorie presentano un'accresciuta sicurezza, riducendo il tasso d'incidentalità e contenendo la gravità dei danni.

Fattore primario di sicurezza è l'eliminazione della svolta a sinistra con la quale si riducono la frequenza e la gravità degli incidenti. La configurazione fisica, con rami affluenti ad una sola corsia indirizzati verso il centro, forza l'automobilista a ridurre la velocità durante l'operazione di accesso. Fenomeno inverso in una normale intersezione a raso, in particolar modo se semaforizzata, che induce il guidatore ad accelerare in vista di un segnale verde o giallo allo scopo di effettuare rapidamente l'attraversamento dell'incrocio. Oltre ai benefici sulla sicurezza della circolazione, sono stati dimostrati, da studi europei ed americani, altri vantaggi quali la riduzione della velocità in avvicinamento ai centri abitati, la moderazione dell'intensità di traffico in uscita dalle rotatorie, la riqualificazione territoriale (area verde nell'isola centrale), la possibilità di modificare le categorie della strade in entrata e in uscita.

Il dimensionamento delle rotatorie, è stato effettuato sulla base della tabella 6 delle *Norme Tecniche* allegate al *D.M. 19.04.2006*

Elemento modulare	Diametro esterno della rotatoria (m)	Larghezza corsie (m)
Corsie nella corona rotatoria (*), per ingressi ad una corsia	≥ 40	6,00
	Compreso tra 25 e 40	7,00
	Compreso tra 14 e 25	7,00 - 8,00
Corsie nella corona rotatoria (*), per ingressi a più corsie	≥ 40	9,00
	< 40	8,50 - 9,00
Bracci di ingresso (**)		3,50 per una corsia 6,00 per due corsie
Bracci di uscita (*)	< 25	4,00
	≥ 25	4,50

(*) deve essere organizzata sempre su una sola corsia.

(**) organizzati al massimo con due corsie.

Il criterio principale per definire la geometria delle rotatorie riguarda il controllo della deviazione delle traiettorie in attraversamento del nodo.

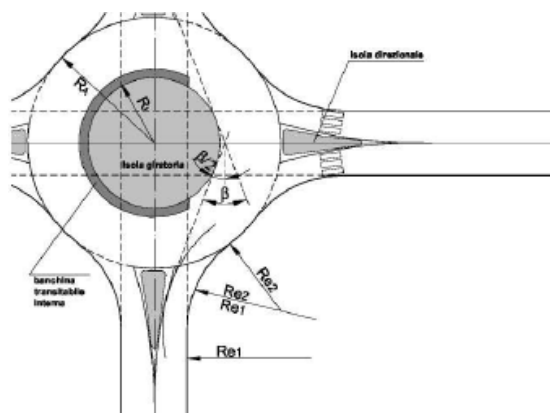


Figura 135 - Elementi di progetto e tipizzazione delle traiettorie (punto 4.5 delle Norme allegate al D.M. 19.04.2006).

Infine è necessario ricordare che a seguito della variante al PRG che, prevede l'ampliamento dell'area residenziale verso Nord – Ovest dell'abitato, viene interessata la fascia di rispetto cimiteriale che, per effetto di tale modifica dovrà essere necessariamente ridotta. Pertanto attesa la coerenza normativa di tale ipotesi di riduzione (giusta art. 338⁶⁴ del Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 Testo unico delle leggi sanitarie e s.m.i), viene attivata la procedura per la richiesta (in merito alla riduzione della fascia di rispetto cimiteriale) del parere della competente azienda sanitaria.

⁶⁴ **Art. 338** Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 Testo unico delle leggi sanitarie e s.m.i

(si veda anche l'articolo 57 del d.P.R. n. 285 del 1990 - regolamento di Polizia Mortuaria)

I cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno 200 metri dal centro abitato. È vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune o, in difetto di essi, comunque quale esistente in fatto, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge.

Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano ai cimiteri militari di guerra quando siano trascorsi 10 anni dal seppellimento dell'ultima salma.

Il contravventore è punito con la sanzione amministrativa fino a lire 200.000 e deve inoltre, a sue spese, demolire l'edificio o la parte di nuova costruzione, salvi i provvedimenti di ufficio in caso di inadempienza.

Il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:

- a) risulti accertato dal medesimo consiglio comunale che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;
- b) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari.

Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.

Al fine dell'acquisizione del parere della competente azienda sanitaria locale, previsto dal presente articolo, decorsi inutilmente due mesi dalla richiesta, il parere si ritiene espresso favorevolmente.

All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'[articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457](#).



Inoltre in considerazione del progetto per la realizzazione della tratta ferroviaria (di competenza delle FAL) Bitritto – Loseto, è stata verificata la coerenza normativa con il D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753, pubblicato nel Suppl. Ord. alla Gazz. Uff. 15 novembre 1980, n. 314. “Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto”, oltre ad aver contattato e verificato eventuali interferenze progettuali, con i tecnici della società che ha avuto l'incarico per la progettazione dell'intervento.

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

- COMUNE DI BARI
Ripartizione Statistica Censimenti e Toponomastica
"Circoscrizioni allo specchio" -1987
- COMUNE DI BARI
Assessorato ai Servizi al Cittadino – Ripartizione Statistica Censimenti e Toponomastica
"Annuario statistico 1996"
- COMUNE DI BARI
Assessorato alle Politiche Comunitarie
"Programma di Iniziativa Comunitaria Urban- Bari 1994-1999"
Union Grafica Corcelli Editrice
- COMUNE DI BARI – PROVINCIA DI BARI –REGIONE PUGLIA
"Piano Strategico BA 2015 Metropoli di Bari"
(Progetto Cofinanziato FESR Mis. 5.1)
- COMUNE DI BARI – Ripartizione Pianificazione Territoriale e Riqualificazione Urbana – Settore Pianificazione del Territorio – P.R.G. – *Relazione avente ad Oggetto: Programmi edilizi ex art. 18 L. 203/91 e L. 203/91 e L. 136/99 Verifica degli standards del p.r.g.*
- REGIONE PUGLIA
Assessorato all'Assetto del Territorio
"Documento Regionale di Assetto Generale (DRAG) – Indirizzi, criteri e orientamenti per la formazione, il dimensionamento e il contenuto dei Piani Urbanistici Generali (PUG)"
- IPRES (Istituto Pugliese di Ricerche Economiche e Sociali) E PREFETTURA DI BARI – Ufficio Territoriale del Governo
"Rapporto su alcuni aspetti territoriali, demografici e sociali del Comune di Bari",
a cura di Michele RUZZO (Ricercatore dell'IPRES), Rossana RIFLESSO (Vice Prefetto Aggiunto della Prefettura di Bari) ed Eva SCOGNAMIGLIO (Direttore del Servizio sociale della Prefettura di Bari)
Puglia Grafica Sud – Bari 2005
- FRANCESCA ZAJCZYK
(Consigliere Comunale per l'Ulivo a Milano e Professore Ordinario del Dipartimento di Sociologia e Ricerca Sociale della Facoltà di Sociologia dell'Università di Milano –Bicocca)
"Milano. Quartieri periferici tra incertezza e trasformazione"
Bruno Mondadori, Milano 2005
- S.J. MANDELBAUM
"Communitarian sensibilities and the design of communities"
Planning Theory, n. 10-11, 1994
- GIANCARLO PABA
"I cantieri sociali per la ricostruzione della città",
pubblicato nel libro *"Il territorio degli abitanti"*, a cura di A. MAGNAGHI
Dunod, Milano 1998
- GASTONE AVE
"Città e strategie – Urbanistica e rigenerazione economica delle città"
Edilizia & Urbanistica
Maggioli Editore, 2004
- GIUSEPPE GISOTTI
"Ambiente urbano – Introduzione all'ecologia urbana"
(Manuale per lo studio e il governo della città)



- Dario Flaccovio Editore, 2007
- MASSIMO LEONI
"Bari nell'800"
Editalia - Poligrafico dello Stato, 1954
- VINCENZO ROPPO
"Memorie Storiche del Comune di Loseto"
Stabilimento Tipografico Giuseppe Pansini & Figli, 1924
- Vito A. Melchiorre
"BARI"
Edizioni Adda 1987
- C. BALDASSARRE G. CUCCHIARA A. BOSNA
"Ipotesi di Recupero della Chiesetta del S.S. Salvatore"
- ARNALDO CECCHINI – ALESSANDRO PLAISANT
"Analisi e modelli per la pianificazione – Teoria e pratica: lo stato dell'arte"
Metodi del Territorio, Franco Angeli Editore/Facoltà di Architettura di Alghero, 2007
- GIAN CARLO MENGOLI
"Manuale di Diritto Urbanistico"
Giuffrè Editore, 1994
- IVANO AMORETTI
"Parcheggi e Traffico Urbano"
Dario Flaccovio Editore, 1993
- MICHELE AGOSTINACCHIO – DONATO CAMPA – SAVERIO OLITA
"La progettazione delle strade"
Dario Flaccovio Editore, 2003
- PIER LUIGI PICCARI - UMBERTO SANTORI
"L'Analisi Finanziaria degli Investimenti"
Il Sole 24 ore Libri, 1995
- MARCELLO BALZANI
"I Componenti del paesaggio urbano COLORE dal rilievo al progetto del colore per la scena urbana"
Maggioli Editore, 1991
- BARBARA SONETTI – GIORGIO PERRUCCIO – LEONARDO RIGNANESE – SERGIO VENTRELLA
"Il Regolamento Edilizio - Dai regolamenti d'igiene ai testi unici"
Maggioli Editore, 2002
- MARCO BUSSAGLI
"Capire l'Architettura"
Edizioni Giunti
- GIANFRANCO DIOGUARDI
"La città come impresa"
Ciclo di conferenze Dentro la città Gruppo Dioguardi
Meridiana, 1991
- GIUSEPPE DE RITA
"La Città e i Cittadini"
Ciclo di conferenze Dentro la città Gruppo Dioguardi



Meridiana, 1991

- *“La Città e le Istituzioni che la Governano”*
Ciclo di conferenze Dentro la città Gruppo Dioguardi
Meridiana, 1991
- Valeria CARNIMEO – Dario MARTIMUCCI
“La Protezione Delle Città Dall'inquinamento Da Onde Elettromagnetiche”
- LE CORBUSIER
“Manière de penser l'urbanisme”
Editions Gonthier, Paris 1963