



## Comune di Ruvo di Puglia

Città Metropolitana di Bari

### PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il 10/01/2018 e vi rimarrà fino al 26/01/2018.

Li, 10/01/2017

L'ADDETTO ALL'ALBO  
Angela Maria Fusaro

### Deliberazione del Consiglio Comunale

N. 107/2017 del 20.12.2017

**OGGETTO:** REVOCA DELLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 84 DEL 22 DICEMBRE 2008, AD OGGETTO: "PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI VARIANTE AL COMPARTO K, COME INDIVIDUATO DALLA VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE. – ADOZIONE". - ADOZIONE DI NUOVA VARIANTE AL COMPARTO EDIFICATORIO "K", AI SENSI DELL'ART. 27 DELLA LEGGE N. 56 DEL 1980.

Il 20 dicembre 2017 alle ore 14:55 nella residenza comunale in apposita sala, si è riunito il Consiglio Comunale, per trattare vari argomenti compreso quello di cui in oggetto.

Alla prima convocazione dell'odierna seduta straordinaria tenutasi in forma pubblica, partecipata ai signori consiglieri, a norma di legge, all'appello nominale risultano:

| Nome e Cognome          | Presente/Assente | Nome e Cognome                     | Presente/Assente |
|-------------------------|------------------|------------------------------------|------------------|
| Chieco Pasquale Roberto | P                | Paparella Antonio                  | A                |
| Scardigno Michele       | P                | Paparella Pietro                   | A                |
| Basile Salvatore        | P                | Picciarelli Gattullo<br>Giuseppina | A                |
| Binetti Damiano         | P                | Rutigliani Mariatiziana            | P                |
| Caldarola Lia           | A                | Saulle Orazio                      | A                |
| Di Terlizzi Raffaella   | A                | Summo Francesco                    | A                |
| Mazzone Antonio         | P                | Turturo Irene                      | P                |
| Mazzone Giovanni        | P                | Turturro Giovanni                  | A                |
| Paparella Mario         | P                |                                    |                  |

**PRESENTI N. 10**

**ASSENTI N. 7**

Presiede Michele Scardigno, nella sua qualità di Presidente del Consiglio, che accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto di cui sopra.

Partecipa il Segretario Generale Salvatore Maurizio Moscara.

### In continuazione di seduta.

Il Presidente passa alla trattazione dell'argomento posto al n. 3 dell'o.d.g., ex n. 5, facendo espresso riferimento agli atti messi a disposizione dei signori consiglieri.

Dopo la relazione intervenuta sull'argomento, da parte dell'Assessore al ramo, i consiglieri concordano che il Segretario faccia degli approfondimenti e che si passi a discutere del prossimo punto all'o.d.g. e che il punto di cui sopra venga inserito, per la discussione, al punto n. 7 dell'o.d.g.

La proposta di cui sopra viene posta a votazione.

Dato atto che, al momento della votazione i consiglieri presenti e votanti sono n.15; assenti n. 2 consiglieri: Giuseppina Gattullo Picciarelli e Francesco Summo.

Con n. 9 voti favorevoli, resi per alzata di mano, e accertati nelle dovute forme di legge, e n. 6 astenuti, nelle persone dei consiglieri: Antonio Paparella, Pietro Paparella, Damiano Binetti, Giovanni Mazzone, Maria Tiziana Rutigliani e Orazio Saulle, la proposta viene accolta.

Il Presidente, quindi, passa alla trattazione dell'argomento posto al n. 4 dell'o.d.g., ex n.7, facendo espresso riferimento agli atti messi a disposizione dei signori consiglieri, e cede la parola per la sua illustrazione all'Assessore all'Urbanistica e Lavori Pubblici, ing. Nicola Giordano.

Dopo vari interventi inerenti l'argomento, il Consigliere Orazio Saulle propone la sospensione della seduta.

La proposta viene approvata all'unanimità dei presenti.

Il Consiglio viene sospeso alle ore 16:30.

I lavori riprendono alle ore 17:35 con il riappello del Segretario.

Risultano presenti n. 15 consiglieri; assenti: Giuseppina Gattullo Picciarelli e Francesco Summo.

Il Presidente cede la parola alla Consiglieria Raffaella Di Terlizzi, la quale presenta degli emendamenti alla delibera, i quali costituiscono delle precisazioni: ***“Ritenuto che l'elaborato 48)- Tavola unica, di cui sopra, non sia conforme alle NTA del P.R.G. e che l'elaborato 47) - Tavola 8, così come sopraelencata, debba essere sostituito con la Tavola 3 depositata con nota prot. n. 9033/2016”.***

Dato atto che, al momento della votazione, i componenti presenti e votanti sono n.15; assenti: Giuseppina Gattullo Picciarelli e Francesco Summo.

Gli emendamenti sono posti a votazione che ad unanimità di voti favorevoli, resi per alzata di mano e accertati nelle dovute forme di legge, vengono approvati.

Dato atto che durante la discussione si è deciso di unificare i punti 4 e 5, trattandosi del medesimo argomento la cui discussione intervenuta sull'argomento è riportata nel verbale di pari seduta.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

### **PREMESSO CHE:**

- il comparto edificatorio K è interamente tipizzato dal P.R.G. vigente come Zona “*B speciali (ex zone a standard con vincoli caducati)*”. Per le predette zone le N.T.E. del P.R.G. vigente prevedono che l'edificazione sia subordinata all'approvazione di un Piano di Lottizzazione (PdL) e/o Piano Particolareggiato (P.P.) che interessi l'intero comparto (“*Area minima lottizzabile: l'intero comparto edificatorio*”) da sottoporre al regime del “*comparto obbligatorio*”, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942 ss.mm.ii. e delle leggi regionali n. 6/1979 e n. 66/1979 (ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi all'attuazione degli strumenti urbanistici generali tra i proprietari dei suoli e/o gli

aventi titolo interessati). Il 48 % della superficie totale interessata da PdL e/o P.P. deve essere ceduta gratuitamente “per standard di quartiere per il raggiungimento - assieme a quelli esistenti - del minimo di 18 mq/ab occorrente per i residenti nell'abitato costituito dalle zone A+A1+B1+B2+B3+B4+B5 e il restante 52% sarà utilizzato per l'edificazione residenziale”.

A tale proposito è opportuno precisare che, come riportato nella *Relazione Generale* del P.R.G. nel paragrafo dedicato alla ritipizzazione urbanistica delle zone “F”, con vincoli caducati, la cessione gratuita del 48% delle aree da parte dei proprietari non determina una perdita di volumetria edificabile poiché essa viene riversata per intero nel rimanente 52% della superficie del comparto K dove può essere edificata sia la volumetria espressa dal suddetto 52% sia quella espressa dal rimanente 48% ceduto gratuitamente.

Il P.U.G. adottato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 20 aprile 2016, come precisato a pag. 179 della *Relazione Generale*, ha “scelto di non alterare i confini e il regime di funzionamento dei comparti in corso di esecuzione né di quelli il cui piano di comparto è stato già adottato o è stato approvato ma non convenzionato”; l'art. 102/P “CP 1.1 di rigenerazione, da riqualificare e completare” delle N.T.A. del P.U.G. adottato, per il Comparto K, conferma i parametri e indici edilizi del P.R.G. vigente, le modalità d'intervento (area minima lottizzabile: intero comparto edificatorio) nonché la seguente prescrizione: “In questo Comparto, il 48% della superficie sarà ceduta gratuitamente per standard di quartiere per il raggiungimento, assieme a quelli esistenti, del minimo di 18 mq/ab occorrente per i residenti nell'abitato interno all'anello dell'Extramurale. Il restante 52% sarà utilizzato per l'edificazione privata. In quest'ultima parte della superficie verrà reperita e ceduta l'area per gli standard di quartiere relativi al comparto. Detta superficie dovrà essere localizzata in adiacenza a quella innanzi detta (48%)”;

Cronologia eventi principali:

- con la **deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 19 gennaio 1994** si riservava all'Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) il 50% della suscettibilità edificatoria di ciascun comparto edificatorio della variante generale del P.R.G. adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37/1993 e inviata all'Assessorato all'Urbanistica della Regione Puglia, per l'approvazione definitiva;
- con la **deliberazione del Consiglio Comunale del 16 febbraio 1995**, ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/71, si localizzavano le aree per l'edilizia economica e popolare all'interno dei comparti edificatori A, X, K, I, B, Y, M, C, L della variante al P.R.G.;
- con la **nota prot. n. 4429 del 29 febbraio 1996**, i signori Mazzone Porzia, Mazzone Isa, Chiarulli Pasqua, Chiarulli Salvatore, Fabiano Salvatore, Lobosco Angelo, Cascarano Angelo e Pisicchio Luigi, in qualità di “*proprietari di fondi rustici compresi nel comparto “K” del nuovo P.R.G. di prossima approvazione definitiva, avendo già presentato elaborati progettuali relativi alla sistemazione urbanistica dello stesso e avendo dovuto portare importanti variazioni, CHIEDONO la sostituzione di tutti gli elaborati con quelli allegati alla presente [...] CHIEDONO inoltre l'approvazione del suddetto studio sia per quanto attiene l'E.E.P. che per l'edilizia privata, nello spirito delle previsioni del P.R.G. adottato, del nuovo regolamento edilizio [...] Subordinano la presente richiesta, sottoscritta in maniera individuale, alla costituzione del Consorzio dei proprietari, unico gestore e realizzatore del piano di comparto allegato*”. I predetti istanti erano proprietari di suoli rappresentanti il 33% della superficie totale del comparto edificatorio, così come riportato nella relazione della *Ripartizione Tecnica* datata 11/03/1996 allegata alla deliberazione n. 30/1996.

**Il piano presentato dai suddetti privati riguardava l'intero comparto edificatorio “K” e individuava, contestualmente, l'area e i volumi destinati all'edificazione dell'intervento di Edilizia Economica e Popolare (E.E.P.), l'area e i volumi destinati all'edificazione dell'intervento di Edilizia Privata (E.P.), le aree da destinarsi a servizi collettivi, ai sensi del D.I.M. n. 1444/1968 riferite sia all'E.E.P. sia all'E.P., le aree da cedersi gratuitamente al Comune di Ruvo di Puglia, aventi superficie totale pari al 48% di quella dell'intero comparto, così come previsto dal P.R.G. che, in quel momento storico, era stato soltanto adottato.**

Nella **TAVOLA n. 7A** del piano presentato è riportata la tabella dalla quale si evince che, all'interno dell'intero comparto edificatorio K, **all'E.P. erano stati riservati**  $(19.531,86 \text{ m}^3 + 21.151,46 \text{ m}^3) = 40.683,32 \text{ m}^3$  mentre **all'E.E.P. erano stati riservati**  $(21.763,50 \text{ m}^3 + 18.921,05 \text{ m}^3) = 40.684,55 \text{ m}^3$ , per un **totale** di  $(40.683,32 \text{ m}^3 + 40.684,55 \text{ m}^3) = 81.367,87 \text{ m}^3$ .

A fronte di una superficie totale di comparto di  $81.384,00 \text{ m}^2$  (così come riportato nella *relazione illustrativa* di piano e nella **TAVOLA n. 2 piano particellare**) e di un  $I_{ft} = 1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , il volume a realizzarsi, così come rappresentato e ripartito dagli stessi proprietari privati negli elaborati della

proposta di piano presentati con istanza n. 4429 del 29 febbraio 1996, risultava minore del volume massimo edificabile pari a 81.384,00 m<sup>3</sup>.

Inoltre, i soggetti privati proponenti il piano riguardante l'intero comparto K si impegnavano a cedere gratuitamente il suddetto 48% così come si legge nell'elaborato progettuale TAVOLA n. 9 schema di convenzione presentato dove, all'art. 2, è riportato "[...] Le aree "rvincolate" dal piano di lottizzazione di Comparto pari a mq.....in ragione del 48% della superficie totale di maglia ossia di mq..... vengono cedute dai proprietari gratuitamente al Comune di Ruvo di Puglia per il quale accetta il costituito.....individuate nel perimetro della lottizzazione e indicate con colore nella planimetria allegata alla presente sotto la lettera " ... " e catastalmente individuate da .....";

- con la **deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 22 marzo 1996**, ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/1971, si deliberava di "[...] 2.) **PRENDERE ATTO CHE**, tra i vari comparti, è stata ripresentata, da parte di alcuni proprietari, la progettazione del comparto "K", con l'indicazione del subcomparto da destinare all'E.R.P., nella misura del 50% dell'intera superficie.

3.) **LOCALIZZARE ED INDIVIDUARE**, con i poteri e con gli effetti di cui all'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n° 865, nell'ambito del comparto "K", il subcomparto destinato all'E.R.P., così come predisposto dagli stessi proprietari e secondo il parere dell'Ufficio Tecnico comunale dell'11 marzo 1996 e della Commissione Comunale per l'Edilizia dell'11 marzo 1996, verbale n. 18, come da planimetrie 1-2-3-4-5-6-7-7A-8, in atti;

4) **APPROVARE** il programma costruttivo del subcomparto destinato all'E.R.P. con le relative norme tecniche di attuazione ex art. 51 nonché con l'indicazione dei lotti da assegnare alle cooperative richiedenti, come da planimetrie in atti.

[...] 7.) **DARE ATTO**, infine, che l'assetto urbanistico del comparto così come predisposto dai proprietari, relativamente al subcomparto per l'edilizia privata, dovrà seguire tutte le procedure previste per legge ad intervenuta approvazione della variante generale al P.R.G.;

8.) **RIDADIRE**, a riscontro della diffida a firma del sig. Volpe Giuseppe, che, in questa fase, si sta procedendo alla localizzazione delle aree per interventi di E.R.P. e non anche all'approvazione del Piano di Comparto per il quale dovrà essere seguito l'iter procedurale come indicato al precedente punto 7 [...].

Con la medesima deliberazione si approvava il piano particellare di esproprio e la relativa stima delle indennità riferiti esclusivamente al solo intervento di E.E.P.; ai sensi dell'art. n. 52 della legge n. 865/71, si dichiarava che le opere destinate all'intervento E.R.P. fossero, a tutti gli effetti, di pubblica utilità e i relativi lavori urgenti e indifferibili;

- con **deliberazione della Giunta Comunale. n. 103 del 10 febbraio 1997** si assegnava, in diritto di superficie alle cooperative "Società edilizia dell'U.P.S.A. Confartigianato s.r.l.", "Casa Giovani", "La Sorgente" e all'I.A.C.P. di Bari, la superficie di 21.160,00 m<sup>2</sup> espropriata dal Comune di Ruvo di Puglia (D.S. n. 146 del 2 ottobre 1996, occupazione temporanea d'urgenza, e D.D. n. 15 del 24 ottobre 2002, espropriazione definitiva), al fine di consentire la realizzazione degli interventi di E.R.P. all'interno del comparto "K";

- con la **deliberazione della Giunta Regionale n. 282 del 15 aprile 1999** veniva definitivamente approvata la variante generale al P.R.G. con la successiva presa d'atto, effettuata da parte dell'Amministrazione comunale di Ruvo di Puglia, a mezzo della deliberazione del Consiglio Comunale. n. 57 del 24 settembre 1999;

- con la **deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 9 maggio 2000** veniva adottato il quarto programma pluriennale d'attuazione, ricomprendente tutte le aree individuate nella variante al P.R.G. tra le quali anche quella inerente il completamento in termini di edificazione del comparto "K";

- con la **deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 27 luglio 2000** veniva approvato definitivamente il Quarto Programma Pluriennale d'Attuazione;

- con la **deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 18 ottobre 2000** veniva disposto che tutti i proprietari dei suoli ricompresi nei diversi comparti edificatori presentassero la proposta del Piano di Lottizzazione di Comparto nel termine di 90 gg. (novanta giorni) dalla data di affissione del manifesto di avviso alla cittadinanza, affissione avvenuta in data 6 novembre 2000 anche presso l'Albo Pretorio del Comune;

- con **nota prot. n. 21437 del 14 novembre 2001**, l'avv. Lia Caldarola, in qualità di Sindaco di Ruvo di Puglia, i signori Scardigno Giuseppe, Scardigno Donato, Volpe Giuseppe, Mazzone Isabella, "in qualità di proprietari di suoli edificabili ricadenti nel comparto "K", così come definito dal vigente P.R.G. di Ruvo di Puglia", presentavano il progetto del piano di lottizzazione relativo all'intero comparto edificatorio K comunicando che "I sottoscritti, inoltre, con la presente istanza dichiarano, secondo le

vigenti disposizioni di legge, di essere sottoscrittori del progetto e confermano il consenso e l'impegno a sostenere tutti gli eventuali oneri riguardanti il piano suddetto”;

▪ con la **deliberazione del Commissario Straordinario n. 75 del 5 novembre 2002** si adottava il Piano di Lottizzazione dell'intero Comparto “K”, così come individuato dalla Variante Generale al P.R.G., approvata definitivamente con la deliberazione della Giunta Regionale n. 282/1999.

Nella relazione tecnica istruttoria, prot. n. 683/UTC del 18 ottobre 2002, citata nella predetta deliberazione commissariale si legge:

*“Il progetto presentato completa l'intervento edilizio già eseguito da parte delle cooperative edilizie “UPSA Confartigianato”; “Casa Giovani”; “La Sorgente” e, in fase di ultimazione da parte dell'IACP di Bari, in virtù di localizzazione, ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/78, avvenuta con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 22 marzo 1996. [...] L'intervento prevede la realizzazione di palazzine in linea distribuite su quattro lotti individuati tra via Volta e la strada di comparto già esistente con volumetria di 40.329,45 mc, che, sommata alla volumetria esistente d'intervento per l'ERP, pari a mc 40287,79, comporterà volumetria complessiva pari a mc 80.617,24, con 1ft = 0,99 su superficie territoriale di mq 80.940.*

*Nell'intervento di completamento è prevista la cessione delle rimanenti parti di aree stradali, per un totale complessivo finale di mq. 3108,3, nonché la cessione di mq 7260 per area a standard, ex D.I.M. n. 1444/68 che, sommata a quella esistente, (pari a mq 7.324,5) comporterà l'estensione totale di mq 14.584,5. È inoltre prevista la cessione del 48% della superficie territoriale, pari a mq 38.851,2, così come previsto dalle N.T.A. della zona B speciale. A seguito di tali cessioni l'area fondiaria totale (ERP e EP) sarà estesa mq 24.396 con Iff totale, pari a 3,30. Gli indici risultano rispettati anche in riferimento ai singoli lotti edificatori”;*

▪ con la **deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 25 novembre 2003** si approvava in via definitiva, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 della Legge Regionale n. 56/80, il **Piano di Lottizzazione dell'intero Comparto “K”** alle stesse condizioni e prescrizioni previste dalla deliberazione del Commissario Straordinario n. 75/2002;

▪ con **atto del Notaio Francesco Campi di Ruvo di Puglia del 27 febbraio 2004**, rep. n. 11923, raccolta n. 3784, **si costituiva il “Consorzio Comparto K”**, di cui fanno parte i signori Scardigno Donato, Curci Vincenzo, Mazzone Isabella, Anselmi Sergio, Fracchiolla Francesco, Fracchiolla Lorenzo, Leone Michele (in qualità di legale rappresentante della Soc. Coop. “Padre Pio dell'U.P.S.A.”), Giandonato Brunilde, in qualità di legale rappresentante della Soc. Coop. “La Sorgente a.r.l”.

In tale atto si legge:

*“[...] - che tutti i suoli anzidetti (unitamente alle aree citate e relative cubature, aree espropriate con il Decreto n. 15 del 24 ottobre 2001) sono ricompresi in un'estensione individuata nel P.R.G. del Comune di Ruvo di Puglia, definitivamente approvato con delibera n. 282 del 15 aprile 1999, pubblicata sul BUR n. 51 del 19 maggio 1999, come Comparto denominato “K”, nell'ambito del quale è previsto un mix di edilizia pubblica e privata con una percentuale del 50% (cinquanta per cento) per tipologia della volumetria totale;*

*- che con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 1995 furono localizzate le aree per l'edilizia economica e popolare, ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/1971, nell'ambito dei comparti indicati dalla variante di Piano Regolatore Generale;*

*- che la deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 22 marzo 1996 fu localizzato e individuato, con i poteri e gli effetti dell'art. 51 della legge n. 865/71, nell'ambito del Comparto K, il sub-comparto destinato all'edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) - così come predisposto dai proprietari dei suoli interessati - i cui lotti sono stati già assegnati a favore di cooperative edilizie e dell'Istituto Autonomo per le Case Polari della Provincia di Bari; [...]*

*- che il costituendo Consorzio, avuta la disponibilità giuridica di tutte le aree interessate dal Comparto in oggetto, per avere acquisito le medesime superfici ai sensi di legge, darà attuazione agli scopi di cui infra sub. art. 4 dello Statuto, previa stipula con il Comune di Ruvo di Puglia della Convenzione di lottizzazione e comunque con le modalità che l'organismo consortile riterrà più opportune e/o utili per dare definitività alle previsioni di distribuzione dei lotti e cessione delle aree di cui ai citati allegati, il tutto da recepirsi nella medesima Convenzione di lottizzazione”;*

▪ con **atto del Notaio Francesco Campi di Ruvo di Puglia del 12 dicembre 2004**, rep. n. 14062, raccolta n. 4550, il Comune di Ruvo di Puglia, in quanto proprietario dei suoli ricadenti nel perimetro del comparto edificatorio K identificati catastalmente al foglio n. 26, p.lle nn. 827, 1018, 1017, 1015, 1012, 872, 86, 1066 e relitto di strada via Martiri Fosse Ardeatine, aderiva al consorzio comparto “K”, *“riservandosi di effettuare, nei tempi ritenuti opportuni, le successive adesioni relative alle altre aree di*

sua proprietà rientranti nell'ambito del "Comparto K". Dal confronto tra quanto descritto nel suddetto atto e a quanto rappresentato nell'elaborato di piano *Tabella riepilogativa superfici edilizia privata comparto "K"*, sono rimasti esclusi dalla predetta adesione la p.lla 587/A del foglio 26 e il relitto di via vecchia Corato aventi superficie complessiva di 618,00 m<sup>2</sup>;

▪ con la **deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 25 luglio 2008**, avente come oggetto "*COMPARTO "K" DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE – DETERMINAZIONI*" si prendeva atto e si faceva propria la Relazione Tecnica del 3 giugno 2008 redatta dal Dirigente del Settore Urbanistica, Edilizia e Catasto nella quale, a pag. 19, si legge "*CONCLUSIONI: si ritiene che il Piano di Lottizzazione del Comparto "K" debba essere rielaborato con l'esclusione delle "PREESISTENZE", così come evidenziato dal sottoscritto nell'allegato stralcio, nel rispetto dei parametri evidenziati in tale relazione*";

▪ con **deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 24 ottobre 2008** si prendeva atto della volontà espressa dal Presidente della Cooperativa Edilizia "*Padre Pio dell'U.P.S.A.*" e dal sig. Lobosco Angelo (proprietari di alcuni lotti del comparto "K" interessati dagli interventi di E.P.) di cedere gratuitamente, prima della sottoscrizione della convenzione urbanistica, rispettivamente i suoli distinti in catasto al foglio n. 26 - p.lle 51-52-53-457 e quello distinto al foglio n. 26 - p.lla 329. La cessione di tali aree si rendeva necessaria al fine di individuare urgentemente il luogo in cui realizzare l'ampliamento del Liceo Scientifico "*Orazio Tedone*";

▪ con **nota prot. n. 23853 del 4 dicembre 2008**, il sig. Leone Michele, in qualità di Presidente del Consorzio Comparto "K", inoltrava istanza di variante al Piano di Lottizzazione del Comparto "K", in ottemperanza alle determinazioni del Consiglio Comunale assunte con propria deliberazione n. 38 del 25 luglio 2008;

▪ con **deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 22 dicembre 2008**:

a) si revocavano la deliberazione del Commissario Straordinario n. 75 del 5 novembre 2002 (adozione PdL - Comparto "K") e la deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 25 novembre 2003 (approvazione definitiva del PdL - Comparto "K");

b) si adottava il Piano di Lottizzazione di variante del Comparto "K", imponendo le stesse prescrizioni previste dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 25 novembre /2003, a eccezione di quella concernente le opere di urbanizzazione primaria, ulteriormente integrate dalle seguenti precisazioni:

*"che prima dell'approvazione definitiva da parte del Consiglio Comunale venga prodotta la seguente documentazione:*

- *progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria di completamento comprendente: elaborati grafici e particolari, elenco prezzi unitari, computo metrico estimativo, tabella di ripartizione oneri e utili, particolari opere di sostegno;*

- *planimetria dell'area interessata dall'intervento di lottizzazione in scala 1:500 riportante le quote naturali del terreno e le quote di progetto;*

- *venga riacquisito il parere dell'ufficio tecnico regionale (genio civile), ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii;*

- *progetto d'intervento di mitigazione da eventuale rischio idraulico con recapito, a mezzo fogna bianca, a valle del comparto, completo di computo metrico estimativo, particolari costruttivi, prospetto ripartizione oneri e utili";*

c) si approvava lo schema di convenzione, considerato parte integrante del Piano di Lottizzazione di variante;

▪ con **nota prot. n. 24869 del 13 dicembre 2012**, il sig. Leone Michele, in qualità di Presidente del "Consorzio Comparto K", al fine di ottemperare a quanto prescritto dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 22 dicembre 2008, dovendo procedere alla predisposizione dello studio di compatibilità idrogeologica e idraulica e alla progettazione delle opere di mitigazione del rischio idraulico, chiedeva di poter attraversare la strada vicinale "Fontanelle" con un canale idraulico necessario a garantire il deflusso delle acque piovane sottolineando come tale soluzione consentisse di mettere in sicurezza anche l'adiacente Liceo Scientifico, le strutture sportive e le infrastrutture esistenti così come evidenziato da uno studio tecnico preliminare;

▪ con **nota prot. n. 25624 del 19 dicembre 2012** si richiedevano delle integrazioni che sono state prodotte con **nota prot. n. 1806 del 26 febbraio 2013** allegando anche lo *Studio preliminare idrologico-idraulico, per la definizione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico per il comparto "K"*, a firma del prof. ing. Giuseppe Gioia; *"tale studio contiene, alla fine di un'articolata disamina, la proposta di planimetria dell'area di che trattasi, con l'individuazione di un tronco che capta e convoglia le acque provenienti dal bacino idrografico di competenza e convoglia le stesse, correndo lateralmente*

al comparto edificatorio, in un tronco che ha come recapito finale le canalizzazioni già dimensionate e approvate dall'Autorità di Bacino della Puglia, con la nota prot. n. 0001928 dell'11 febbraio 2013, in riferimento al nuovo plesso scolastico progettato dalla Provincia di Bari”;

▪ con la **deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 21 maggio 2013**:

a) si dichiarava **“la sdemanializzazione e il conseguente passaggio dal demanio al patrimonio disponibile del Comune del tratto di strada comunale “Fontanelle” [...] ricompreso nel Foglio di Mappa Catastale n. 26, corrente tra la via vecchia Canosa e la ferrovia Bari-Barletta”**;

b) si dava atto che tale porzione di strada sarebbe stata utilizzata dal Consorzio del Comparto “K” **“per realizzare le opere di mitigazione del rischio idraulico proposte dal medesimo Consorzio, finalizzate a preservare l’incolumità di cose e persone presenti nel sub-comparto di edilizia privata, nel sub-comparto di edilizia pubblica e negli altri suoli confinanti”**;

c) si dava atto che **“le opere di mitigazione del rischio idraulico dovranno essere previamente approvate dall’Autorità di Bacino della Puglia e dovranno essere realizzate, alla stregua delle opere di urbanizzazione primaria, dunque, a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione, eventualmente dal Consorzio Comparto “K”, nell’ambito della convenzione di lottizzazione, senza oneri per l’Amministrazione, ai sensi di quanto disposto dall’art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.; il Consorzio dovrà, altresì, provvedere, a propria cura e spese, all’esecuzione delle operazioni catastali che si dovessero rendere necessari”**;

d) s’incaricava il Dirigente Settore Politiche del Territorio di **“predisporre, ad avvenuta acquisizione del parere dell’Autorità di Bacino della Puglia sul progetto predisposto dal Consorzio, lo schema di convenzione da stipularsi, tra il Comune di Ruvo di Puglia e il Consorzio Comparto “K”, per disciplinare:**

a. le condizioni di realizzazione dell’opera;

b. la realizzazione di un percorso pedonale parallelo al canale, ove tecnicamente possibile;

c. la cessione volontaria e gratuita di tutte le aree a standard del comparto edificatorio “K”, tipizzato **“B speciale” (48%), comprese quelle del semi-comparto di ERP, già realizzato, senza alcuna pretesa economica a carico dell’Amministrazione Comunale”**;

e) si prescriveva che il progetto esecutivo del canale idraulico prevedesse la realizzazione, ove tecnicamente possibile, di un percorso pedonale parallelo al corso del canale stesso;

f) si dava atto che **“la piccola porzione di terreno localizzata nei pressi dell’intersezione con la via vecchia Canosa, [...], e rientrante nella perimetrazione del Comparto “K”, resta assoggetta alla disciplina urbanistica della Zona B speciale”**;

▪ con **nota prot. n. 1827 del 27 gennaio 2014**, il sig. Leone Michele, in qualità di Presidente del Consorzio Comparto “K”, inoltrava nuova istanza di variante al Piano di Lottizzazione del Comparto “K” allegando ad essa i relativi elaborati progettuali;

▪ con **nota prot. n. 7804 del 17 aprile 2014**, il Coordinatore Area Servizio Sviluppo Urbanistico inoltrava articolata richiesta d’integrazioni e precisazioni, tra cui **“precisare espressamente se con il progetto trasmesso in data 27 gennaio 2014 si chiede contestualmente la revoca del provvedimento consiliare del 22/12/2008, posto che non viene chiarito come si concilia una variante in itinere (già formalmente adottata dall’A.C.) con la presentazione di nuovi elaborati tecnici diversi da quelli precedentemente depositati”**;

▪ con **nota prot. n. 23136 del 17 novembre 2014**, la dott.ssa geologa Paparella Tiziana ha trasmesso l’elaborato progettuale denominato **“Verifica di assoggettabilità a VAS – Piano di Lottizzazione del Comparto Edificatorio “K”**”;

▪ con **nota prot. n. 23780 del 26 novembre 2014**, il sig. Leone Michele, in qualità di Presidente del Consorzio Comparto “K”, **presentava ancora una nuova istanza di variante al Piano di Lottizzazione del Comparto “K” chiedendo – contestualmente - la revoca della precedente deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 22 dicembre 2008, di adozione del PdL e l’archiviazione della precedente istanza di variante, prot. n. 1827 del 27 gennaio 2014**;

▪ con la **determinazione n. 09/044 del 14 settembre 2015**, dell’autorità competente in materia ambientale, il Piano di lottizzazione del comparto edificatorio K, presentato con nota prot. n. 23780/2014, veniva escluso dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui agli articoli n. 9 e 15 della L.R. n. 44/2012;

▪ con **note prot. n. 22396 dell’11 novembre 2015 e prot. n. 23880 del 27 novembre 2015** veniva prodotta documentazione integrativa su istanza dell’Amministrazione comunale;

▪ con **nota prot. n. 6348 del 21 marzo 2016**, la Direttrice del Servizio Urbanistica comunicava agli istanti i motivi ostativi alla formulazione del parere favorevole all'adozione della Variante del Piano di Lottizzazione del Comparto "K";

▪ con **nota prot. n. 9033 del 21 aprile 2016** i progettisti del PdL del comparto "K", in riscontro alla predetta nota comunale, producevano articolate controdeduzioni corredate da ulteriore documentazione integrativa/sostitutiva (*tavole 2, 3 e 26 – rev. aprile 2016*).

L'elaborato grafico, allegato alla relazione tecnica integrativa datata aprile 2016, mostra chiaramente come ci sia una totale compenetrazione tra gli edifici residenziali (di progetto E.P. ed esistenti E.R.P.), le aree che s'intendono cedere a standard e le opere di urbanizzazione secondaria già esistenti all'interno del Comparto "K", quali il Liceo Scientifico statale, il campo sportivo, il palazzetto dello sport.

Relativamente all'osservazione comunale riportata al punto 6 riguardante l'edificio da realizzarsi nel lotto B, gli istanti hanno provveduto a *"rivedere la scelta progettuale modificando il tipo edilizio attraverso il ridimensionamento della superficie di impronta della palazzina e la rimozione del piano rialzato."* Il nuovo progetto del lotto B, così come descritto negli elaborati progettuali, rispetta quanto previsto dal PRG vigente per le Zone B speciali;

▪ con **nota prot. n. 12607 del 31 maggio 2016**, la Direttrice dell'Ufficio Urbanistica, ritenute condivisibili le controdeduzioni prodotte dalla parte con nota prot. n. 9033/2016, chiedeva alla parte d'inviare gli elaborati definitivi di progetto al fine di poter predisporre tutti gli atti necessari all'adozione del PdL del comparto "K";

▪ con **nota prot. n. 13654 del 17 giugno 2016**, gli avvocati **Ciro Testini e Tommaso Di Gioia**, in nome e per conto del Consorzio Comparto K e degli altri proprietari dei suoli edificatori interessati dall'intervento di E.P. all'interno del Comparto "K",

1) evidenziavano come, a loro parere, il procedimento che aveva portato all'edificazione dell'E.R.P. all'interno del comparto K fosse incompleto poiché mancante della necessaria espropriazione di ulteriori aree, per una superficie totale di 19.127,79 m<sup>2</sup>, corrispondenti alla quota parte E.R.P. del 48% della superficie totale del comparto K da cedersi per il soddisfacimento del fabbisogno pregresso di suoli da destinarsi a servizi collettivi;

2) mostravano come, sempre a loro parere, la carenza procedimentale suddetta avrebbe portato alla realizzazione d'interventi E.R.P. aventi una volumetria doppia (40.287,79 m<sup>3</sup>), dato l' $I_{ft} = 1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , rispetto a quella effettivamente assentibile a fronte di una superficie espropriata di 21.160 m<sup>2</sup>;

3) diffidavano il Comune di Ruvo di Puglia *"affinché proceda alla riattribuzione della volumetria di mc 19.127,79 illecitamente utilizzata, esautorando la capacità edificatoria dei suoli di proprietà degli istanti, per l'edificazione gli alloggi destinati ad edilizia residenziale pubblica del comparto K del vigente P.R.G. del Comune di Ruvo di Puglia ovvero proceda all'acquisizione della stessa in via sanante ex art. 42 bis del D.P.R. n. 327/2001"*;

▪ con **nota prot. n. 17148 del 1° agosto 2016**, i progettisti, con nota firmata anche dal sig. Leone Michele, presidente del Consorzio Comparto K, trasmettevano *"n. 6 copie degli elaborati definitivi di progetto sottoscritte in originale e comprensive di tutte le precisazioni e modifiche richieste nonché di scheda urbanistica di verifica di compatibilità tra il piano esecutivo presentato e quanto previsto dal P.U.G. adottato"*;

▪ il 17 ottobre 2016 veniva acquisita al n. 22135 del prot. gen. dell'Ente copia del ricorso n. 1216 depositato il 28 ottobre 2016 presso il T.A.R. Bari, proposto dal Consorzio Comparto K, in persona del presidente sig. Michele Leone, dalla *Coop. edil. "Padre Pio s.r.l."*, in persona del presidente ing. Marco Saltarelli, dalla *Costruzioni Scardigno di Scardigno Donato & C. s.a.s.*, in persona del legale rappresentante sig. Scardigno Donato, e dai signori Scardigno Mario, Volpe Giuseppe, Mazzone Isabella, Fracchiolla Lorenzo, Fracchiolla Francesco, tutti proprietari dei suoli edificatori interessati dall'intervento di E.P. all'interno del Comparto K, avverso il silenzio di quest'Amministrazione serbato sull'atto di diffida suddetto (prot. n. 13654 del 17 giugno 2016) chiedendo, contestualmente, la chiusura del procedimento attivato con nota prot. n. 13654/2016 *"mediante la restituzione della volumetria illecitamente utilizzata (mediante riduzione in pristino di quanto corrispondentemente edificato) oppure mediante acquisizione sanante della stessa, oltre al risarcimento danni, ai sensi dell'art. 42 bis D.P.R. n. 327/2001, entro un termine non superiore a trenta giorni"*.

Successivamente al ricevimento della predetta nota prot. n. 13654/2016 e della copia del ricorso n. 1216/2016, l'Ufficio Urbanistica ha incontrato informalmente numerose volte, a fini istruttori, la parte diffidente;

▪ con **nota prot. n. 6930 del 4 aprile 2017**, la Direttrice del Servizio Urbanistica, a seguito dell'istruttoria degli elaborati definitivi di progetto presentati con nota prot. n. 17148 del 1° agosto 2016

effettuata anche alla luce di quanto evidenziato nella diffida e nel ricorso depositato al T.A.R. Bari dagli istanti, chiedeva ulteriore documentazione integrativa/sostitutiva volta a dimostrare in maniera chiara e definitiva il soddisfacimento di quanto prescritto dalle N.T.E. del P.R.G. vigente per le Zone “B speciali” circa la cessione gratuita del 48% della superficie totale dell’intero comparto K per il soddisfacimento del fabbisogno pregresso di aree da destinarsi a servizi collettivi;

▪ con **nota prot. n. 9386 del 9 maggio 2017**, il Presidente del Consorzio Comparto “K” ha riscontrato la precedente comunicazione comunale, riconfermando quanto evidenziato nella diffida prot. n. 13654 del 17 giugno 2016 e quanto richiesto con il ricorso al T.A.R. Bari n. 1216 del 28 ottobre 2016, ha inoltrato due nuovi elaborati tecnici di chiarimento, *Tavola Unica – Planimetria individuazione cessioni aree pari al 48 % per standard di quartiere e aree a D.M., per l’edilizia privata* e *Tabella riepilogativa superfici edilizia privata comparto “K”*, e ha comunicato che, per quanto riguarda la cessione gratuita del suddetto 48% della superficie totale dell’intero comparto, *“nel caso in cui l’Amministrazione manifestasse la volontà di acquisire in sanatoria i suoli in oggetto, il Consorzio ben potrebbe cederli immediatamente e riservarsi ogni diritto sulla esatta quantificazione del loro valore venale ovvero valutare un eventuale accordo bonario in merito alla loro cessione”*;

▪ con **nota prot. n. 11531 del 7 giugno 2017**, la Direttrice del Servizio Urbanistica ha inoltrato all’autorità competente in materia di VAS la documentazione integrativa/sostitutiva prodotta dalla parte proponente con nota prot. n. 9033 del 21 aprile 2016 affinché valutasse la sussistenza o meno di quanto stabilito con la determinazione n. 09/044 del 14 settembre 2015. Con **nota prot. n. 13375 del 28 giugno 2017**, il Direttore dell’Area 9 – Governo del Territorio, in qualità di autorità competente in materia di V.A.S., in riscontro a quanto richiesto, ha comunicato che *“si ritiene che gli elaborati integrativi allegati alla nota di trasmissione n. 9033 del 21 aprile 2016 abbiano la natura di elaborati di dettaglio e non apportino pertanto modifiche significative al piano di lottizzazione presentato. Tale constatazione, insieme alla circostanza che le emergenze ambientali relative al comparto “K” sono rimaste invariate rispetto al momento temporale della consultazione delle A.C.A. (Autorità Competenti Ambientali), fa ritenere che il provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS indicato in oggetto possa senz’altro ritenersi valido ed efficace, fatte salve in ogni caso le determinazioni di codesta Autorità Procedente.”*;

**LETTA** la Relazione Tecnica prot. 121/UTC del 25 ottobre 2017 della Direttrice dell’Area 5 – Edilizia e Urbanistica nella quale si evidenzia che:

***“Atteso che con l’istanza prot. n. 23780 del 26 novembre 2014 si è chiesta anche la revoca della deliberazione di C.C. n. 84/2008, gli elaborati definitivi di piano sono stati confrontati con quelli allegati alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 25 novembre 2003 con la quale è stato definitivamente approvato, per la prima volta, il PdL relativo all’intero comparto K. [...]***

*Come già evidenziato sopra, il comparto edificatorio K è interamente tipizzato come Zona “B speciali (ex zone a standard con vincoli caducati); il P.R.G. vigente, per tali zone, stabilisce che il 48% della superficie totale interessata da PdL e/o P.P. sia ceduta gratuitamente dai lottizzanti “per standard di quartiere per il raggiungimento - assieme a quelli esistenti - del minimo di 18 mq/ab occorrente per i residenti nell’abitato costituito dalle zone A+A1+B1+B2+B3+B4+B5 e il restante 52% sarà utilizzato per l’edificazione residenziale”.*

***La superficie totale rilevata del comparto edificatorio K è pari a 80.341,00 m<sup>2</sup>; il 48% della superficie complessiva del comparto è pari a (80.341,00 m<sup>2</sup> x 0,48) = 38.563,68 m<sup>2</sup>.***

*Dei 38.563,68 m<sup>2</sup> complessivi di superficie da cedere gratuitamente al Comune sono già stati trasferiti 16.546,00 m<sup>2</sup> dalla Società cooperativa “Padre Pio – U.P.S.A. Confartigianato”, così come riportato nella convenzione, rep. n. 30090, racc. n. 13096 del 6 marzo 2009, e 2.420,00 m<sup>2</sup> dal sig. Lobosco Angelo, come riportato nella convenzione rep. n. 29773, racc. n. 12859 del 9 dicembre 2008, per un totale di 18.966,00 m<sup>2</sup>.*

***Devono ancora cedere (38.563,68 m<sup>2</sup> - 18.966,00 m<sup>2</sup>) = 19.597,68 m<sup>2</sup>.***

*A tale proposito la parte proponente, per le motivazioni già descritte precedentemente e rappresentate dal consorzio nella nota prot. n.9386/2017, si è dichiarata disponibile a trasferire al Comune di Ruvo di Puglia i restanti 19.597,68 m<sup>2</sup> riservandosi “ogni diritto sull’esatta quantificazione del loro valore venale ovvero valutare un eventuale accordo bonario in merito alla loro cessione”.*

*A parere della scrivente area, tale proposta del consorzio comparto K non può essere accolta poiché:*

*1) essa è contrastante con il P.R.G. vigente che prevede esplicitamente la cessione gratuita di tali aree da parte dei lottizzanti al Comune di Ruvo di Puglia;*

*2) come evidenziato in narrativa, il piano presentato con nota prot. 4429 del 29 febbraio 1996 dai proprietari del 33% dei suoli ricadenti all’interno del comparto edificatorio K riguardava l’intero*

*comparto edificatorio "K" e individuava, contestualmente, l'area e i volumi destinati all'edificazione dell'intervento di edilizia economica e popolare (E.E.P.), l'area e i volumi destinati all'edificazione dell'intervento di edilizia privata (E.P.), le aree da destinarsi a servizi collettivi, ai sensi del DIM n. 1444/1968, riferite sia all'E.E.P. sia all'E.P., le aree da cedersi gratuitamente al Comune di Ruvo di Puglia, aventi superficie totale pari al 48% di quella dell'intero comparto, così come previsto dal P.R.G. che, in quel momento storico, era stato soltanto adottato.*

*Nella suddetta proposta di PdL si prevedeva che la cessione gratuita al Comune di Ruvo di Puglia di tutto il 48% della superficie totale del comparto K stesso dovesse avvenire da parte dei soli soggetti privati proponenti il piano così come riportato all'art. 2 dello schema di convenzione allegato alla nota n. 4429/1996.*

*È opportuno evidenziare che sin dall'inizio i soggetti privati proponenti il PdL del comparto K fossero consapevoli che il Consorzio dei proprietari fosse "l'unico organismo gestore e realizzatore" della pianificazione esecutiva dell'intero comparto da loro proposta così come riportato dagli stessi nella suddetta nota prot. n. 4429 del 29 febbraio 1996;*

*3) nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 22 marzo 1996, con la quale si approvava la localizzazione e individuazione all'interno del comparto K, ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/1971, dell'intervento di E.E.P. come predisposto dai soggetti privati proponenti il piano negli elaborati progettuali tavole 1-2-3-4-5-6-7-7A-8, al punto 7) del deliberato si prevedeva, esplicitamente, che "l'assetto urbanistico del comparto, così come predisposto dai proprietari, relativamente al subcomparto per l'edilizia privata, dovrà seguire tutte le procedure previste per legge ad intervenuta approvazione della variante generale al P.R.G.";*

*4) dalla relazione tecnica istruttoria, prot. 683/UTC del 18 ottobre 2002 (allegata alla deliberazione del Commissario Straordinario n. 75 del 5 novembre 2002, di adozione del PdL del comparto K) emerge chiaramente come, ad intervenuta approvazione definitiva della variante generale del P.R.G. con deliberazione della Giunta Regionale n. 282/1999, con l'adozione del PdL dell'intero comparto K si andava a completare quanto incominciato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 30/1996 mediante la pianificazione dell'intervento di E.P. e mediante la cessione gratuita di tutte le aree da destinarsi a servizi collettivi incluso il 48% della superficie totale del comparto K così come previsto dalle NTE del P.R.G. vigente. Il PdL inerente l'intero comparto edificatorio K è stato approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 57/2003 alle stesse "condizioni e prescrizioni imposte nella deliberazione del Commissario straordinario n. 75 del 5 novembre 2002";*

*5) con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 21 maggio 2013, con la quale si dichiarava la sdemanializzazione della strada comunale "Fontanelle" al fine di consentire la realizzazione delle opere di mitigazione del rischio idraulico proposte dallo stesso consorzio comparto K, si stabiliva che fosse proprio il consorzio comparto k a cedere gratuitamente tutte le aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno pregresso di aree destinate a servizi pubblici coincidenti con il 48% della superficie totale del comparto stesso".*

*Nella suddetta Relazione Tecnica, prot. 121/UTC del 25 ottobre 2017, "ribadendo che, in base a quanto emerso dall'istruttoria tecnica dell'ufficio urbanistica, spetta soltanto al consorzio comparto K cedere gratuitamente il 48% della superficie dell'intero comparto per il soddisfacimento del fabbisogno pregresso di aree a standard così come previsto dal PRG vigente", si esprime parere favorevole all'adozione della proposta di variante al Piano di Lottizzazione del Comparto edificatorio K con le seguenti prescrizioni:*

*"1) al primo comma dell'art. 4 dello schema di convezione, da approvare definitivamente, dopo le parole "il Consorzio lottizzante, come innanzi rappresentato, cede e trasferisce" sia aggiunto l'avverbio "gratuitamente";*

*2) sempre all'art. 4 dello schema di convezione da approvare definitivamente, prima dei paragrafi relativi alle "AREE PER SEDI STRADALI" e alle "AREE A D.I.M. 1444 DEL 2 APRILE 1968", sia aggiunto il seguente paragrafo:*

*"AREE DA CEDERSI GRATUITAMENTE PER IL SODDISFACIMENTO DEL FABBISOGNO PREGRESSO DI AREE PER SERVIZI COLLETTIVI, IN OTTEMPERANZA A QUANTO PREVISTO DAL P.R.G. VIGENTE, E AVENTI SUPERFICIE COMPLESSIVA PARI AL 48% DELLA SUPERFICIE TOTALE DEL COMPARTO EDIFICATORIO "K":*

*a) mq ..... di terreno distinto in catasto al foglio ....., p.lla ....., estesa mq ....., R.D. € ....., R.A. € .....*;

*b) .....*;

*c) .....*;

3) prima dell'approvazione definitiva da parte del Consiglio Comunale vengano acquisiti i seguenti pareri e/o nulla osta:

- a. *parere dell'AdB Puglia in merito al progetto di intervento di mitigazione da eventuale rischio idraulico;*
- b. *parere della Ferrotramviaria Spa, dato che il confine sud del Comparto K segue l'andamento dei binari che collegano Ruvo di Puglia con Corato;*
- c. *venga acquisito il parere del competente ufficio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.;*
- d. *parere regionale di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 96, comma 1, lett. d) delle NTA del PPTR, previa compilazione dell'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica da predisporre su modulistica regionale”;*

**VISTA** la documentazione definitiva costituente la proposta di Variante del Piano di Lottizzazione del Comparto edificatorio K che risulta essere la seguente:

elaborati tecnici prodotti con nota prot. n. 17148 del 1° agosto 2016 (dal punto 1 al punto 46):

- 1) *Rilievo celerimetrico delle particelle ricadenti nel Comparto Edificatorio K, a firma del geom. Antonio Summo;*
- 2) *Tavola 2 – STRALCIO DI P.R.G. – data ottobre 2014;*
- 3) *Tavola 3 – PLANIMETRIA DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RIDOTTA SU P.R.G. - data ottobre 2014 – rev. aprile 2016;*
- 4) *Tavola 4 – PLANIMETRIA GENERALE STATO DEI LUOGHI E PIANO QUOTATO - data ottobre 2014;*
- 5) *Tavola 5 – Presistenza Di Rella Michele – data ottobre 2014;*
- 6) *Tavola 6 – Presistenza Campanale Nicola – data ottobre 2014;*
- 7) *Tavola 7 – Planimetria con Punti di Ripresa e Foto Preesistenze – data ottobre 2014;*
- 8) *Tavola 8 – PLANIMETRIA GENERALE PALAZZINE E.P. E PRESISTENZE – data ottobre 2014 – rev. aprile 2016;*
- 9) *Tavola 9 – PLANIMETRIA GENERALE PALAZZINE E.P. E PRESISTENZE CON SISTEMAZIONI ESTERNE AI SENSI DELLA LEGGE N. 13/2008 – data ottobre 2014 – rev. aprile 2016;*
- 10) *Tavola 10 – PLANIVOLUMETRICO CON SISTEMAZIONI ESTERNE, RAMPE CARRABILI E PREVISIONI PER AREE A D.M. E.P. – data ottobre 2014 – rev. aprile 2016;*
- 11) *Tavola 11 – Tipologia Edilizia – Lotto A1 – data ottobre 2014;*
- 12) *Tavola 12 – Tipologia Edilizia – Lotto A2 – A3 – data ottobre 2014;*
- 13) *Tavola 13 – Tipologia Edilizia Fuori Sagoma Interrato Lotto A1–A2–A3 – data ottobre 2014 – rev. aprile 2016;*
- 14) *Tavola 14 – Tipologia Edilizia Fuori Sagoma Interrato Lotto A1 – A2 – A3 con sistemazione del verde – data ottobre 2014 – rev. aprile 2016;*
- 15) *Tavola 15 – Tipologia Edilizia – Lotto B – data ottobre 2014 – rev. aprile 2016;*
- 16) *Tavola 16 – Tipologia Edilizia – Lotto C – data ottobre 2014;*
- 17) *Tavola 17 – Tipologia Edilizia – Lotto D – data ottobre 2014;*
- 18) *Tavola 18 – Tipologia Edilizia – Lotto E – data ottobre 2014;*
- 19) *Tavola 19 – Tipologia Edilizia – Lotto F – data ottobre 2014;*
- 20) *Tavola 20 – Tipologia Edilizia – Lotto G – data ottobre 2014;*
- 21) *Tavola 21 – Tipologia Edilizia – Lotto H (1-2) – data ottobre 2014;*
- 22) *Tavola 22 – Tipologia Edilizia – Lotto I – data ottobre 2014;*
- 23) *Tavola 23 – Tipologia Edilizia – Lotto L – data ottobre 2014;*
- 24) *Tavola 24 – Tipologia Edilizia Tipo – data ottobre 2014 – rev. aprile 2016;*
- 25) *Tavola 25 – Profili Altimetrici – Profilo A – data ottobre 2014 – rev. aprile 2016;*
- 26) *Tavola 26 – Profili Altimetrici – Profilo B – data ottobre 2014;*
- 27) *Tavola 27 – Profili Altimetrici – Profilo C – data ottobre 2014;*
- 28) *Tavola 28 – Profili Altimetrici – Profilo D – data ottobre 2014;*
- 29) *Tavola 29 – Profili Altimetrici – Profilo E – data ottobre 2014 – rev. aprile 2016;*
- 30) *Tavola 30 – Profili Altimetrici – Profilo F – data ottobre 2014;*
- 31) *Tavola 31 – Profili Altimetrici – Profilo G – data ottobre 2014;*
- 32) *Tavola 32 – Profili Altimetrici – Profilo H – data ottobre 2014;*
- 33) *Tavola 33 – Profili Altimetrici – Profilo I – data ottobre 2014;*

- 34) *Tavola 34 – URBANIZZAZIONI PRIMARIE - CANALE E OPERE STRADALI* – data ottobre 2014 – rev. aprile 2016;
- 35) *Tavola 35 – URBANIZZAZIONI PRIMARIE* – data ottobre 2014 – rev. aprile 2016;
- 36) *Tavola 36 – PLANIMETRIA GENERALE PALAZZINE E.P. E PRESISTENZE – SOVRAPPOSIZIONE CON IL VIGENTE PAI* - data giugno 2015;
- 37) *Norme Tecniche di Attuazione* - data Ottobre 2014 - aggiornamento ottobre 2015;
- 38) *RELAZIONE TECNICA E DATI URBANISTICI – TABELLA LOTTIZZAZIONE – STRALCIO N.TE. – ESTRATTO DI MAPPA* – data ottobre 2014;
- 39) *RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA contenente S.V.A. ART. 12 NTA DEL PCT – RELAZIONE AI SENSI LEGGE 13/2008* – data ottobre 2015;
- 40) *RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA* – data aprile 2016;
- 41) *VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PUG ADOTTATO* – data 4 luglio 2016;
- 42) *VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S.*, a firma della dott.ssa geol. Tiziana Paparella - data 13 novembre 2014;
- 43) *RELAZIONE FINANZIARIA* – data ottobre 2014;
- 44) *STUDIO IDROLOGICO-IDRAULICO PER LA DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO PER IL COMPARTO K*, a firma del prof. ing. Giuseppe Gioia – data 21 ottobre 2014;
- 45) nota “*Procedimento di verifica di assoggettabilità a V.A.S., ai sensi della L.R. n 44/2012 e ss.mm.ii. “Progetto di variante di Piano di Lottizzazione del comparto edificatorio K”: replica alla nota n. 0007857 del 5 giugno 2015 dell’Autorità di Bacino della Puglia*”;
- 46) Schema di convenzione;
- 47) *Tavola 8 – PLANIMETRIA GENERALE PALAZZINE E.P. E PRESISTENZE* – data ottobre 2014 – rev. aprile 2016 (nella quale sono riportate le quote altimetriche di progetto - prot. n. 9033 del 21 aprile 2016);
- 48) *Tavola Unica – Planimetria individuazione cessioni aree pari al 48% per standard di quartiere e aree a D. M. per edilizia privata*” (prot. n. 9386 del 9 maggio 2017);
- 49) *Tabella riepilogativa superfici edilizia privata comparto “K”* (prot. n. 9386 del 9 maggio 2017);

**RITENUTO CHE** l’elaborato 48) tavola unica di cui sopra non sia conforme alle NTA del PRG e che l’elaborato n.47) tavola 8, così come sopraelencata debba essere sostituita con la tavola 3 depositata con nota prot. n.9033/2016;

**LETTO** quanto riportato nella nota prot. n. 23780 del 26 novembre 2014 relativa all’ultima istanza di variante nella quale il presidente del consorzio Comparto “K” precisa che “*la presente proposta di variante lottizzatoria è stata sottoscritta da proprietari che detengono una superficie catastale del 82,6 % degli immobili compresi entro il perimetro dell’area interessata al comparto*”;

**CONSIDERATO CHE** l’art. 16, comma 1, della L.R. n. 20/2001 e ss.mm.ii. prevede che, come nel caso in oggetto, i Piani Urbanistici Esecutivi possono essere redatti e proposti “*dai proprietari che rappresentino, in base alla superficie catastale, almeno il 51 per cento degli immobili compresi entro il perimetro dell’area interessata. Il loro concorso è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al Comune della proposta di piano esecutivo e del relativo schema di convenzione*”; in base all’art. 37 della L.R. n. 22/2006 la previsione di cui al predetto articolo di legge si applica anche per la formazione e attuazione degli strumenti esecutivi di cui alla legislazione nazionale e regionale in materia e per l’attuazione dei comparti edificatori;

**PRESO ATTO CHE** all’interno del comparto edificatorio K ricadono anche suoli di proprietà del Comune di Ruvo di Puglia identificati catastalmente al foglio n. 26, p.lle nn. 827, 1018, 1017, 1015, 1012, 872, 867, 587/A, relitto via Fosse Ardeatine, relitto via vecchia Corato per un tot. di 2.533,00 m<sup>2</sup>.

Nell’elaborato di piano *Relazione tecnica e dati urbanistici – Tabella lottizzazione*, nella tabella *VERIFICA GENERALE SUB COMPARTO E.P.*, si legge che la volumetria sviluppata dai suddetti terreni di proprietà comunale è pari a 1.370,18 m<sup>3</sup> e tali diritti volumetrici ricadono, insieme a quelli degli Eredi Pisicchio (93,02 m<sup>3</sup>) e del sig. Lobosco Angelo (1.308,38 m<sup>3</sup>), nel lotto H che è diviso in due porzioni H1 e H2; di queste ultime la porzione H1 viene assegnata al sig. Lobosco Angelo mentre la porzione H2 viene assegnata contestualmente al Comune di Ruvo di Puglia e agli eredi Pisicchio.

Si precisa che nel lotto H è prevista la realizzazione di un unico edificio residenziale in linea con scala aperta esterna a servizio dell'intero corpo di fabbrica (vedi *Tav. 21 Tipologia Edilizia – Lotto H (1 - 2)*);

**PRESO ATTO CHE**, come precisato nella *RELAZIONE TECNICA E DATI URBANISTICI* – datata ottobre 2014, nel comparto K sono presenti le preesistenze di proprietà del sig. Nicola Campanale (foglio 26 - p.lla 619 – 90,00 m<sup>3</sup>) e del sig. Michele Di Rella (foglio 26 - p.lla 30 – 636,72 m<sup>3</sup>) che non hanno voluto aderire al consorzio. Nella relazione tecnica di progetto di PdL datata ottobre 2014 si legge che le suddette preesistenze vengono “conservate e riconvertite nel presente progetto in quanto le loro destinazioni d'uso sono compatibili per la zona di che trattasi” e le relative cubature “sono state verificate nel calcolo complessivo delle volumetrie e degli indici possibili nel comparto e, per le stesse, il Consorzio sui propri suoli ha individuato e cederà le relative aree a standard (48%) e a D.M.” in conformità a quanto previsto dall'art. 128bis del Regolamento Edilizio vigente.

Gli edifici esistenti di proprietà degli eredi Stragapede (foglio 26, p.lle 620, 621, 622, 623 e 624) e del sig. Pietro Belviso (foglio 26, p.lla 617) “saranno demoliti e sostituiti con palazzine di civile abitazione anch'esse evidentemente compatibili per la zona.”;

**VISTA** la determinazione n. 09/44 del 14 settembre 2015, a firma del Direttore Area 9 – Governo del Territorio, avente come oggetto: “Procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi della L.R. 44/2012 e ss.mm.ii. del Piano di Comparto “K” del P.R.G. del Comune di Ruvo di Puglia” con la quale la proposta di piano in oggetto, presentata con nota prot. n. 23780 del 26 novembre 2014, è stata **esclusa** dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui agli articoli da 9 a 15 della L.R. n. 44/2012 e ss.mm.ii., alle condizioni riportate nella medesima determinazione.

A tal proposito si precisa che, con nota prot. n. 9033 del 21 luglio 2016, successivamente alla determinazione n. 09/44 suddetta, la parte proponente, in riscontro alla nota comunale prot. n. 6348 del 21 marzo 2016, aveva presentato nuova documentazione integrativa/sostitutiva di progetto. A seguito di tale nuovo invio il Servizio Urbanistico, con nota prot. n. 12607/2016, aveva invitato il Consorzio Comparto K a presentare gli elaborati definitivi della proposta di variante recependo le modifiche e le specificazioni contenute nei documenti allegati alla nota prot. n. 9033/2016.

Con nota prot. n. 11531 del 7 giugno 2017, il Servizio Urbanistico ha inoltrato i predetti documenti allegati alla nota prot. n. 9033/2016 al Responsabile dell'Area 9 – Governo del Territorio, in qualità di autorità competente in materia di V.A.S., affinché valutasse la sussistenza o meno dei presupposti che avevano portato alla determinazione n. 09/44.

Con nota prot. n. 13375 del 28 giugno 2017, il Direttore dell'Area 9 – Governo del Territorio, in qualità di autorità competente in materia di V.A.S., comunicava che “si ritiene che gli elaborati integrativi allegati alla nota di trasmissione n. 9033 del 21 aprile 2016 (successivi a quelli valutati in sede di verifica di assoggettabilità a V.A.S.) abbiano la natura di elaborati di dettaglio e non apportino pertanto modifiche significative al piano di lottizzazione presentato. Tale constatazione, insieme alla circostanza che le emergenze ambientali relative al comparto “K” sono rimaste invariate rispetto al momento temporale della consultazione delle A.C.A. (Autorità Competenti Ambientali), fa ritenere che il provvedimento di verifica di assoggettabilità a V.A.S. indicato in oggetto possa senz'altro ritenersi valido ed efficace, fatte salve in ogni caso le determinazioni di codesta Autorità Procedente”;

**LETTO** quanto previsto dalle N.T.E. del P.R.G. vigente in merito alle zone “B” *SPECIALI* (ex zone a standard con vincoli caducati);

**LETTO** quanto riportato a pag. 179 della Relazione Generale del P.U.G. adottato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 20 aprile 2016 (pubblicato sul BURP n. 113 del 6 ottobre 2016 a pag. 49310) “Con il PUG si è scelto di non alterare i confini e il regime di funzionamento dei comparti in corso di esecuzione né di quelli il cui piano di comparto è stato già adottato o è stato approvato ma non convenzionato”;

**LETTO** quanto previsto dagli artt. 8/S, 9/S, 102/P del P.U.G. adottato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 20 aprile 2016;

**LETTO** l'elaborato di progetto *VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL P.U.G. ADOTTATO*;

**VISTI** la L.R. n. 56/1980, la LR n. 20/2001, il P.R.G. vigente e relative N.T.E., il P.U.G. adottato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 20 aprile 2016 e relative N.T.A.;

**CONSIDERATO CHE** l'art. 10 della L.R. n. 21 del 1° agosto 2011 dispone la competenza della Giunta Comunale in materia di adozione e approvazione di piani attuativi, comunque denominati, se conformi allo strumento urbanistico generale vigente qualora non sia intervenuta apposita richiesta scritta da parte della maggioranza dei consiglieri comunali, anche in forma cumulativa, affinché il piano attuativo sia adottato e approvato dal Consiglio comunale anziché dalla Giunta;

**VISTA** la nota prot. n. 24771 del 20 novembre 2017 inviata al Presidente del Consiglio Comunale onde permettere l'esercizio delle prerogative stabilite dall'art. 10, comma 2, della L.R. n. 20/2011;

**DATO ATTO CHE**, come attestato con nota prot. n. 25631 del 29 novembre 2017 dal Segretario Comunale, è pervenuta richiesta da parte di n. 16 (sedici) consiglieri comunali, rappresentanti la maggioranza del numero totale, affinché la presente proposta di deliberazione venga discussa in Consiglio Comunale;

**VISTO** il vigente Statuto Comunale;

**VISTI** i pareri favorevoli, ex art. 49 del decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 ed ex art. 8 del Regolamento sui Controlli:

- in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa, reso dalla Direttrice del Servizio Urbanistica;
- circa la regolarità contabile, in ordine ai riflessi diretti o indiretti che la presente proposta comporta sulla situazione economico-finanziaria e sulla situazione patrimoniale dell'Ente, reso dalla Direttrice dell'Area Risorse economiche e Bilancio;
- circa la conformità della proposta rispetto alle normative comunitarie, statali, regionali, allo statuto comunale e ai regolamenti interni, reso dal Segretario Generale;

**DATO ATTO CHE**, al momento della votazione i componenti presenti e votanti sono n.15, assenti: Giuseppina Gattullo Picciarelli e Francesco Summo;

**AD UNANIMITÀ** di voti favorevoli, resi per alzata di mano, e accertati nelle dovute forme di legge,

## **D E L I B E R A**

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
2. **REVOCARE** la deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 22 dicembre 2008, di adozione della variante del Piano di Lottizzazione del Comparto "K", in accoglimento di quanto richiesto dalla parte proponente con nota prot. n. 23780 del 26 novembre 2014.
3. **ADOTTARE**, ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 56/80 e ss.mm.ii., in esito alla richiesta acquisita al prot. n. 23780 del 26 novembre 2014, sottoscritta dal Presidente del Consorzio Comparto "K", sig. Michele Leone, la variante al Piano di Lottizzazione del Comparto "K" di cui al progetto definitivo redatto da ing. Barile Salvatore, ing. Barile Michele Vito, ing. Barile Vito Angelo e i cui elaborati sono quelli riportati precedentemente in narrativa e che qui, per economia espositiva, devono intendersi integralmente trascritti, con le seguenti prescrizioni: "**RITENUTO CHE** l'elaborato 48) - tavola unica di cui sopra non sia conforme alle NTA del P.R.G. e che l'elaborato 47) - tavola 8, così come sopraelencata, debba essere sostituita con la tavola 3) depositata con nota prot. n. 9033/2016".
4. **FARE PROPRIE E INTRODURRE** agli atti le prescrizioni contenute nella Relazione Tecnica prot. 121/UTC del 25 ottobre 2017 della Direttrice dell'Area 5 – Edilizia e Urbanistica riportate precedentemente in narrativa e che qui, per economia espositiva, devono intendersi integralmente trascritte.
5. **ADOTTARE** lo schema di convenzione prodotto dalla parte proponente.

6. **DARE ATTO CHE** con determinazione n. 09/44 del 14 settembre 2015, a firma del Direttore Area 9 – Governo del Territorio, avente come oggetto: “*Procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi della L.R. 44/2012 e ss.mm.ii. del Piano di Comparto “K” del P.R.G. del Comune di Ruvo di Puglia*” il Piano del Comparto Edificatorio K, in variante al PdL, approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 84/2008, è stato escluso dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui agli articoli da 9 a 15 della L.R. n. 44/2012 ss.mm.ii., alle condizioni riportate nella medesima determinazione.

7. **DARE ATTO CHE**, con nota prot. n. 13375 del 28 giugno 2017, il Direttore dell’Area 9 - Governo del Territorio, in qualità di autorità competente in materia di V.A.S., ha confermato le determinazioni già assunte con proprio atto n. 09/44 del 14 settembre 2015.

8. **DARE ATTO CHE** l’iter di approvazione della Variante al Piano di lottizzazione del Comparto “K” seguirà la disciplina di cui agli artt. 21 e 27 della L.R. n. 56/1980 ss.mm.ii.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

inoltre, ad unanimità di voti favorevoli, resi per alzata di mano, e accertati nelle dovute forme di legge, dichiara la presente immediatamente esecutiva, ai sensi e per gli effetti dell’art.134, quarto comma, del d.lgs. n.267/2000.





Il presente verbale viene così sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to: Michele Scardigno

F.to: Salvatore Maurizio Moscara

---

Il sottoscritto SEGRETARIO GENERALE, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

Che la presente deliberazione:

- ☒ è stata dichiarata immediatamente eseguibile il giorno 31/10/2017 (art. 134 - c.4 – del d.lgs. n. 267/2000);
- ☐ diverrà eseguibile decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134 - c.3 – del d.lgs. n. 267/2000);

RUVO DI PUGLIA, lì 20/12/2017

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to: Salvatore Maurizio Moscara

---