

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 12 dicembre 2017, n. 2181

COMUNE DI SAN GIORGIO JONICO (TA) - Variante al PdF per riqualificazione urbanistica suolo alla Via Colombo in ditta "My House srl" (in catasto al fg. 9, p.lle 189-532-543 di mq 2.302, reali mq 2.200), in esecuzione sentenza TAR Lecce 1184/2012. - Parere di compatibilità paesaggistica ed approvazione preliminare con prescrizioni e condizioni.

Assente l'Assessore alla Pianificazione Territoriale; sulla base delle istruttorie espletate dal Servizio Strumentazione Urbanistica e dal Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica, confermata dai rispettivi Dirigenti della Sezione Urbanistica e della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, riferisce quanto segue il Vice Presidente:

Il Comune di San Giorgio Jonico, all'attualità munito di Programma di Fabbricazione vigente (PdF approvato con Decreto Provveditoriale n.26124/25Urb del 04/12/1970), con DCC n.13 del 17/06/14 ha adottato la Variante al PdF per la riqualificazione urbanistica del suolo alla Via Colombo in ditta "My House srl" (in catasto al fg. 9, p.lle 189-532-543 di mq 2.302, reali mq 2.200), in esecuzione sentenza TAR Lecce 1184/2012.

I relativi atti sono stati trasmessi con nota comunale prot. 10334 del 27/08/14 e successivamente integrati (a seguito di richieste regionali, giuste note prot. 5502 del 14/07/15 e prot. 2250 del 29/03/17) con ulteriori note comunali prot. 16760 del 27/12/16 e prot. 6058 del 08/05/17.

Complessivamente sono stati inviati i seguenti documenti:

- DCC n.13 del 17/06/14, con acclusi:
 - schema di convenzione urbanistica;
 - relazione del Capo Area Tecnica, prot. 3215/1 del 06/03/14;
 - stralci di elaborati afferenti al PRG (adottato con DCC n.2 del 13/02/01, approvato -con prescrizioni e modifiche e richiesta di controdeduzioni comunali- con DGR n.2430 del 15/12/09 ed infine oggetto di revoca con DCC n.14 del 17/04/12, ratificata con DGR n.1256 del 19/06/12);
 - altri stralci planimetrici;
 - proposta di ipotesi di accordo perequativo della ditta in data 26/09/12;
 - documenti di pubblicazione degli atti (senza osservazioni e/o opposizioni);
- stralcio dello "Studio particolareggiato della zona B" (approvato nel 1975);
- verbale della Commissione Locale per il paesaggio;
- relazione geologica;
- varie comunicazioni degli uffici comunali.

Risultano inoltre pervenuti in atti:

1. la comunicazione prot. 5258 del 27/05/17 della Sezione Autorizzazioni Ambientali regionale, che attesta la conclusione favorevole della procedura di registrazione ai sensi del RR 18/2013, in materia di Valutazione Ambientale Strategica;
2. il parere prot. 9851 del 05/05/17 della Sezione Lavori Pubblici regionale, reso ai sensi dell'art. 89 dei DPR 380/2001 per la verifica di compatibilità geomorfologica, favorevole a condizioni;
3. la nota istruttoria prot. 3487 del 21/04/17 della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, resa ai fini del parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, favorevole a condizioni.

Le determinazioni assunte con la DCC 13/2014, a seguito della sentenza TAR Lecce 1184/2012 (che ha sancito l'obbligo di provvedere in conseguenza della decadenza del vincolo preordinato alla espropriazione), si sostanziano nella approvazione della proposta n.1 specificata nella relazione UTC prot. 3215/1 del 06/03/14 del Capo Area Tecnica (posta in allegata alla DCC 13/2014), appresso riportata testualmente:

" 1^ Ipotesi 'Accoglimento proposta My House srl', con la tipizzazione dell'area come zona 'Bb',

ovvero con le seguenti previsioni:

- realizzazione di un nuovo intervento edilizio con gli indici sotto specificati, e riportati in schema di convenzione (allegato alla deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale dell'atto) da impiegare nel caso il Consiglio Comunale opti per la ipotesi in disamina, nell'ambito del quale, cedere e trasferire all'Amministrazione in maniera completamente gratuita, una porzione di volumetria, ragguagliata ad una superficie netta di mq 300,00 (a piano terra) con un'altezza netta interna di min. mt 3,50, completo e rifinito in ogni sua parte (con la c.d. formula chiavi in mano), senza alcun onere a carico del Comune, neanche per le eventuali spese di rogito e trasferimento, come meglio specificato nel richiamato schema di atto di accordo perequativo, e da non considerare quale scomputo degli oneri di urbanizzazione comunque da corrispondere per l'intervento a farsi da parte degli istanti.

Norme Tecniche Attuative (eventuali):

Indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 6,00 (come approvato nel PRG successivamente revocato, comunque minore dei 7 mc/mq previsti dalla normativa per la zona 'Bb' del Programma di Fabbricazione in uso e nella quale l'area risulta collocata e completamente contornata);

Rapporto di copertura: massimo 80% della superficie fondiaria (come approvato nel PRG successivamente revocato, comunque minore delle previsioni normative del PdF che in tale zona consente il 100% della copertura);

Altezza massima consentita: ml 12,00 per gli interventi di edilizia residenziale privata della società, così come previsto dalle NTA della zona 'Bb' del PdF in uso (...);

Altezza massima consentita: ml 13,50 per il solo blocco edilizio nel quale dovrà essere realizzato il locale da cedere gratuitamente al Comune (...);

Piani fuori terra: Piano terra + due piani superiori per gli interventi di edilizia e Piano terra + tre piani superiori per il solo blocco nel quale dovrà essere allocato il locale da cedere gratuitamente al Comune;

Distacco dai confini e dai fabbricati: come da norme di attuazione per le zone 'Bb' di completamento in uso con il PdF; (...)."

E' inoltre posta come onere a carico della "My House srl" la cessione dell'area di circa mq 102 per la formazione della Via Colombo.

Le predette determinazioni, con proposta di attribuzione al suolo in questione della destinazione urbanistica di zona "Bb" a carattere residenziale di completamento con iff pari a mc/mq 6,00 e da attuarsi con permesso di costruire convenzionato, fanno seguito a valutazioni operate -in termini tecnico-finanziari- sull'ipotesi alternativa di reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio (giusta proposta n.2 della relazione UTC prot. 3215/I del 06/03/14 del Capo Area Tecnica), non approvata in sede di esame da parte del CC con la delibera n.13/2014.

La citata relazione UTC conduce la ricognizione giuridica-amministrativa delle previsioni che nel tempo hanno interessato il suolo in esame e la descrizione dell'inquadramento urbanistico del suolo stesso nel contesto cittadino, richiamando inoltre le istanze ed i ricorsi avanzati dai proprietari allo scopo di ottenere la riqualificazione urbanistica, in ultimo accolti con la sentenza TAR Lecce 1184/2012 ed oggetto della DGC n.244 del 31/12/13 (di indirizzo all'UTC) e della DCC n.13 del 17/06/14 (di adozione della Variante al PdF).

In particolare, sotto l'aspetto propriamente tecnico-urbanistico, nella relazione UTC viene segnalato quanto segue:

- nell'ambito del PdF approvato nel 1970 (con DP n.26124/25Urb del 04/12/1970) e successivo Studio Particolareggiato delle zone "B" approvato nel 1977 (con DGR n.2342 del 12/10/1977), attualmente vigenti, il suolo è tipizzato a standard (destinato prima a scuola materna, poi ad asilo nido e di seguito ad ufficio postale, mai attuati);
- nell'ambito del PRG revocato, il suolo era inizialmente tipizzato a standard "le - Area per attrezzature di interesse comune" e successivamente -nel PRG come adottato con la DCC n.2 del 13/01/2001, previo accoglimento della richiesta del proprietario- identificato puntualmente come "area G3", destinata alla

residenza nell'ambito della zona omogenea "B2" e con obbligo di realizzazione e cessione gratuita di un'area a parcheggio di mq 525;

- detta destinazione puntuale come "area G3", era condiviso in sede regionale, giusta DGR 2430/2009;
- il contesto urbano interessato è attualmente interamente edificato, urbanizzato e consolidato.

ISTRUTTORIA REGIONALE

A) ASPETTI AMBIENTALI E VINCOLI TERRITORIALI

Si prende atto che sono stati ottemperati i prescritti adempimenti in materia di VAS, giusta comunicazione prot. 5258 del 27/05/17 della Sezione Autorizzazioni Ambientali, e di verifica di compatibilità geomorfologica, giusto parere prot. 9851 del 05/05/17 della Sezione Lavori Pubblici, a condizioni.

B) ASPETTI PAESAGGISTICI

La Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, con propria nota istruttoria prot. 3487 del 21/04/17 ha espresso il parere favorevole di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, alle seguenti condizioni:

"Tutto ciò premesso, si ritiene di poter rilasciare per la Variante al PdF-riqualificazione urbanistica dell'area in ditta "My House srl" (Fg 9, p.lle 189-531-543) il parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR con le modifiche di cui al paragrafo seguente.

Dette modifiche sono dettate al fine di assicurare il miglior inserimento degli interventi nel contesto paesaggistico e di non contrastare con gli obiettivi e indirizzi di cui alla sezione C2 della scheda di ambito, ciò con particolare riferimento ai seguenti obiettivi:

- riqualificare i paesaggi degradati delle urbanizzazioni contemporanee;
- garantire la qualità edilizia, urbana e territoriale negli insediamenti residenziali urbani.

(CONCLUSIONI)

Si ritiene pertanto necessario, con riferimento alla zona "Bb" interessata dalla presente variante inserire il seguente articolo in calce alle Norme Tecniche Attuative proposte nella Reazione istruttoria quale parte integrante della Delibera di CC n. 13 del 17.04.2015:

"Paesaggio:

- *garantire una qualità paesaggistica della strada privata, degli spazi di pertinenza dei lotti e delle aree a verde, utilizzando esclusivamente:*
 - *materiali drenanti o semimpermeabili, autobloccanti cavi, da posare a secco senza l'impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti al fine di aumentare la capacità drenante delle stesse superfici;*
 - *specie arboree ed arbustive forestali autoctone al fine di consentire lo sviluppo e/o la ricostituzione del patrimonio botanico-vegetazionale autoctono. In ogni caso sono vietate le piantumazioni di specie esotiche e di conifere in genere;*
- *per i rivestimenti ad intonaco dei prospetti esterni dei corpi di fabbrica utilizzare tinteggiature con coloriture tenui e/o bianche;*
- *realizzare le recinzioni evitando l'impiego di elementi prefabbricati in cemento, privilegiando le murature eventualmente sovrastate da recinzioni metalliche semplici e affiancate da siepi, cespugli e o alberature;"*.

C) ASPETTI URBANISTICI

Preliminarmente, sotto l'aspetto amministrativo, acclarato l'obbligo di provvedere alla disciplina urbanistica del suolo oggetto di caducazione di vincoli di carattere espropriativo o di inedificabilità (ai sensi della legge

n.1187/1968), si precisa che il provvedimento di riqualificazione non configge con il divieto di cui all'art. 55 della LR 31/05/80 n.56, trattandosi propriamente di obbligatoria reintegrazione della pianificazione divenuta parzialmente inoperante (in tal senso, ad esempio, la sentenza del TAR Lecce n.539/1990).

Sotto l'aspetto tecnico, si rileva che trattasi di riqualificazione di un suolo privato residuale di circa di mq 2.302 catastali (reali mq 2.200), inserito in un contesto cittadino completamente edificato ed urbanizzato, la cui destinazione a standard non è stata mai attuata. Gli indici e parametri proposti sono riferiti alle caratteristiche del tessuto edilizio circostante (classificato come zona "Bb" a carattere residenziale di completamento), con l'aggiunta dell'obbligo -a carico dei richiedenti- della cessione di una porzione di volumetria ragguagliata ad una superficie netta di mq 300,00 a piano terra dell'edificio a farsi (con un'altezza netta interna di min. mt 3,50) e della cessione dell'area di circa mq 102 per la formazione della Via Colombo. Sulla scorta di quanto innanzi, si ritiene -in linea generale- meritevole di approvazione in via preliminare la Variante al PRG proposta, alle seguenti prescrizioni e condizioni:

1. La sottrazione di mq 2.200 di aree a standard della residenziale, richiede il previo accertamento del rispetto della dotazione minima ex art. 3 del DM 1444/1968 necessaria per il fabbisogno pregresso della popolazione del contesto urbano interessato; quanto innanzi da verificare in termini reali, riferiti cioè ai servizi ed agli abitanti effettivamente presenti allo stato attuale.
2. Sotto altro profilo, è necessario soddisfare il fabbisogno di aree a standard emergente in conseguenza della riqualificazione proposta, commisurato pertanto al nuovo carico insediativo residenziale ipotizzato e nell'osservanza delle disposizioni degli artt. 3 e 4/punto 2 del DM 1444/1968.
3. Circa l'indice di fabbricabilità fondiaria (proposto nel valore di mc/mq 6,00), si ritiene che lo stesso, coerentemente con le disposizioni dell'art. 7/punto 2 del DM 1444/1968 (per i Comuni al di sotto di 50.000 abitanti), non debba superare i 5,00 mc/mq.
4. La ridotta consistenza dell'area interessata (mq 2.302 catastali, reali mq 2.200) e le caratteristiche del contesto cittadino interessato (completamente edificato ed urbanizzato), motivano la modalità di attuazione dell'intervento attraverso il rilascio di un permesso di costruire convenzionato, con gli obblighi in precedenza specificati a carico dei richiedenti; al riguardo, si rammentano le disposizioni dell'art. 28-bis del DPR 380/2001 e s.m.i, che prevedono la previa approvazione della convenzione con delibera di consiglio comunale.

CONCLUSIONI DELL'ISTRUTTORIA REGIONALE

conclusivamente, con le prescrizioni e condizioni di cui ai precedenti punti A (per gli aspetti ambientali ed i vincoli territoriali), B (per gli aspetti paesaggistici) e C (per gli aspetti urbanistici), la Variante al PdF in oggetto risulta meritevole di approvazione in via preliminare, ai sensi dell'art. 16/co. 10° della LR 56/1980.

Tutto ciò premesso, sulla scorta delle sopra esposte risultanze istruttorie, in toto condivise, si propone alla Giunta il rilascio del parere di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, e l'approvazione in via preliminare, ai sensi dell'art. 16/co. 10° della LR 56/1980, della Variante al PdF adottata dal Comune di San Giorgio Jonico con DCC n.13 del 17/06/14, per la riqualificazione urbanistica del suolo alla Via Colombo in ditta "My House srl" (in catasto al fg. 9, p.lle 189-532-543 di mq 2.302, reali mq 2.200), in esecuzione sentenza TAR Lecce 1184/2012.

Quanto innanzi, con le prescrizioni e condizioni di cui ai precedenti punti A (per gli aspetti ambientali e vincoli territoriali), B (per gli aspetti paesaggistici) e C (per gli aspetti urbanistici), rispetto alle quali il Comune si determinerà con deliberazione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 16/co. 11° della LR 56/1980."

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4° - lettera "d)" della LR n. 7/97.

"COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA LR N.28/2001 E S.M. ED I."

La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla

stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

Il Vice Presidente, sulla scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone pertanto alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta del Vice Presidente;

VISTE le dichiarazioni poste in calce al presente provvedimento;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

- **DI FARE PROPRIA** la relazione del Vice Presidente, nelle premesse riportata;
- **DI RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, sulla Variante al PdF adottata dal Comune di San Giorgio Jonico con DCC n.13 del 17/06/14, per la riqualificazione urbanistica del suolo alla Via Colombo in ditta "My House srl" (in catasto al fg. 9, p.lle 189-532-543 di mq 2.302, reali mq 2.200), in esecuzione sentenza TAR Lecce 1184/2012, alle condizioni di cui alta nota istruttoria prot. 3487 del 21/04/17 della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio;
- **DI APPROVARE IN VIA PRELIMINARE**, di conseguenza, ai sensi dell'art. 16/co. 10° della LR 56/1980, per le considerazioni e motivazioni di cui alla relazione in premessa, la Variante al PdF nel Comune di San Giorgio Jonico di cui sopra, con le prescrizioni e condizioni di cui ai precedenti punti A (per gli aspetti ambientali e vincoli territoriali), B (per gli aspetti paesaggistici) e C (per gli aspetti urbanistici), riportati nella stessa relazione in premessa e che qui si intendono, per economia espositiva, integralmente trascritti;
- **DI INVITARE** il Consiglio Comunale di San Giorgio Jonico ad adottare, ai sensi dell'art. 16/co. 11° della LR 56/1980, le proprie determinazioni in merito alle precisazioni e condizioni complessivamente introdotte d'ufficio negli atti della Variante al PdF in argomento.
- **DI RISERVARSI**, ad esito dell'esame delle suddette determinazioni comunali ex art. 16/co. 11° della LR 56/1980, l'assunzione della deliberazione di approvazione definitiva della Variante al PdF in argomento, a cui resta subordinata l'entrata in vigore della Variante stessa;
- **DI DEMANDARE** alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di San Giorgio Jonico, per gli ulteriori adempimenti di competenza;
- **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA
CARMELA MORETTI

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA
MICHELE EMILIANO