

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 15 novembre 2018, n. 2043

**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. DGR 2181/2017. - Approvazione.**

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, sulla base delle istruttorie espletate dal Servizio Strumentazione Urbanistica, confermata dal Dirigente della Sezione Urbanistica, riferisce quanto segue:

““ Il Comune di San Giorgio Jonico, 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 a detto 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), da area a standard della residenza con vincolo caducato, a zona “Bb” di completamento, in esecuzione della 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/I 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, per la Valutazione Ambientale Strategica, di attestazione che la procedura di registrazione ai sensi del RR 18/2013 si è conclusa (e non selezionata per la verifica);
2. il parere prot. 9851 del 05/05/17 della Sezione Lavori Pubblici regionale, reso ai sensi dell’art. 89 del 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.

Con DGR n.2181 del 12/12/17 detta Variante al PdF è stata approvata “in via preliminare”, subordinatamente alle prescrizioni e condizioni di cui ai punti A (per gli aspetti ambientali e vincoli territoriali), B (per gli aspetti paesaggistici) e C (per gli aspetti urbanistici) e con riserva di approvazione definitiva all’esito del loro recepimento da parte del Comune.

Con lo stesso provvedimento regionale è stato rilasciato il parere di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell’art. 96.1.C delle NTA del PPTR.

La notifica al Comune è avvenuta con nota SUR prot. 298 del 15/01/18, con invito ad adottare le determinazioni di competenza, ai sensi dell'art. 16 -undicesimo comma- della LR 56/1980.

Con nota prot. 4579 del 20/03/18 il Comune ha trasmesso la DCC n.8 del 14/03/18 (insieme alla Relazione prot. 3378 del 27/02/18 del Responsabile Area Urbanistica ed allo schema di convenzione aggiornato) di assunzione delle proprie determinazioni e/o controdeduzioni, nel merito delle quali si riferisce in prosieguo.

### ***ISTRUTTORIA REGIONALE CONCLUSIVA***

Di seguito si riportano le sopra richiamate prescrizioni di cui alla DGR 2181/2017, in uno alle correlate determinazioni e/o controdeduzioni del Comune, giusta DCC 8/2018 (testo in corsivo), ed alle considerazioni e precisazioni finali che si operano in questa fase regionale conclusiva del procedimento:

#### **A) ASPETTI AMBIENTALI E VINCOLI TERRITORIALI**

##### RILIEVI E/O PRESCRIZIONI DI CUI ALLA DGR 2181/2017:

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.

##### DETERMINAZIONI E/O CONTRODEDUZIONI DEL COMUNE:

*Gli interventi dovranno essere realizzati compatibilmente con le condizioni geomorfologiche dell'area interessata e a quanto riportato nella caratterizzazione geotecnica contenuta nella relazione geologica agli atti.*

##### CONSIDERAZIONI E PRECISAZIONI FINALI:

Le condizioni indicate nel sopra citato parere prot. 9851 del 05/05/17 della Sezione Lavori Pubblici hanno valenza prescrittiva e devono pertanto essere riportate nelle norme e nello schema di convenzione disciplinanti la realizzazione dell'intervento.

#### **B) ASPETTI PAESAGGISTICI**

##### RILIEVI E/O PRESCRIZIONI DI CUI ALLA DGR 2181/2017:

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 (parere rilasciato con la DGR 2181/2017), 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” (Fig 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.

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;"

#### DETERMINAZIONI E/O CONTRODEDUZIONI DEL COMUNE:

Gli interventi dovranno:

- 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.

#### CONSIDERAZIONI E PRECISAZIONI FINALI:

Le condizioni indicate nel sopra citato parere prot. 3487 del 21/04/17 della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio (fatto proprio dalla GR con la delibera 2181/2017) hanno valenza prescrittiva e devono pertanto essere riportate nelle norme e nello schema di convenzione disciplinanti la realizzazione dell'intervento.

### **C) ASPETTI URBANISTICI**

#### RILIEVI E/O PRESCRIZIONI DI CUI ALLA DGR 2181/2017:

1. La sottrazione di mq 2.200 di aree a standard della residenza 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 smi, che prevedono la previa approvazione della convenzione con delibera di consiglio comunale.

DETERMINAZIONI E/O CONTRODEDUZIONI DEL COMUNE:

- 1) *La sottrazione di 2.200 mq di aree a standard della residenziale non pregiudica assolutamente il rispetto della dotazione minima ex art. 3 del D.M. 1444/1968. Il Programma di Fabbricazione vigente, è stato dimensionato per insediare 29.457 abitanti. Gli abitanti effettivamente presenti allo stato attuale risultano essere pari a 15.676 (secondo ultimo censimento della popolazione). Ne consegue che risulta ampiamente soddisfatta la dotazione minima di standard di cui all'ex art. 3 del D.M. 1444/1968.*
- 2) *Il fabbisogno di aree a standard emergente conseguente alla riqualificazione proposta commisurato al nuovo carico insediativo residenziale non pregiudica il rispetto delle disposizioni degli artt. 3-4 del D.M. 1444/1968. Ne consegue che aggiungendo al numero degli abitanti attualmente presenti pari a 15.676, quello conseguente alla riqualificazione proposta pari a 138 abitanti, quindi un totale pari ad abitanti 15.814 risultano comunque abbondantemente verificate le disposizioni di cui agli artt. 3-4 del D.M. 1444/1968.*
- 3) *L'indice di fabbricabilità fondiaria prescritto nella DGR n. 2181 del 12.12.2017 pari a 5,00 mc/mq è coerente con le disposizioni di cui all'art. 7 (Limiti di densità edilizia) punto 2 del D.M. 1444/1968. Dalla disamina degli elaborati grafici allegati alla variante al P.d.F. proposta per la riqualificazione urbanistica, si evince che l'indice di fabbricabilità fondiaria non risulta essere superiore a 5,00 mc/mq.*
- 4) *L'intervento dovrà essere attuato attraverso il rilascio di un Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 con obblighi specifici a carico dei richiedenti e precisamente: cessione di una porzione di volumetria ragguagliata ad una superficie netta di mq. 300,00 a piano terra dell'edificio a farsi (con altezza netta interna minima di 3,50) e cessione dell'area di circa mq. 102 per la formazione della via Colombo.*

*Lo schema di convenzione è stato già approvato con D.C.C. n. 13 del 17.06.2014. E' pertanto necessario aggiornare lo schema di convenzione, a suo tempo approvato, alle prescrizioni e condizioni di cui alla DGR n. 2181 del 12.12.2017 con nuova delibera di consiglio comunale.*

Con la DCC 8/2018 il Comune ha inoltre deliberato:

- *di prendere atto che a seguito delle prescrizioni e condizioni richiamati nella DGR n. 2181 del 12.12.2017 (BURB n. 7 del 15.01.2018) ed alle determinazioni di cui al precedente punto 3) le Norme Tecniche Attuative della variante al P.d.F. per riqualificazione urbanistica risultano essere le seguenti:*

*Indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 5,00;*

*Rapporto di copertura: massimo 80% della superficie fondiaria;*

*Altezza massima consentita: ml 12,00 per gli interventi di edilizia residenziale privata della società;*

*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.*

*Sono stati posti come oneri a carico degli istanti:*

*– la cessione dell'area di circa mq 102 per la formazione della Via Colombo;*

*– la cessione e trasferimento all'Amministrazione in maniera completamente gratuita, di una porzione di volumetria,ragguagliata ad una superficie netta di mg 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 convenzione, e da non considerare quale scomputo degli oneri di urbanizzazione comunque da corrispondere per l'intervento a farsi da parte degli istanti.*

- *di dare atto che l'efficacia della tipizzazione per riqualificazione urbanistica, disposta a seguito di sentenza del T.A.R., resta comunque subordinata alle seguenti condizioni:*

*a) alla espressione di un parere favorevole degli uffici regionali competenti, ovvero all'approvazione da parte degli uffici regionali competenti;*

- b) all'impegno da parte della My House al trasferimento dell'unità immobiliare ad uso commerciale di cui all'art. 2, cap. 4, dell'allegato schema di convenzione urbanistica;
- c) al trasferimento da parte della My House dell'area di mq 102 da destinare a viabilità pubblica di cui all'art. 2, cap. 3 dell'allegato schema di convenzione urbanistica.

#### CONSIDERAZIONI E PRECISAZIONI FINALI:

- Per quanto riguarda la prescrizione di cui al punto 1 (circa la sottrazione di mq 2.200 di aree a standard di PdF), si prende atto delle sopra riportate considerazioni comunali, che evidenziano il sovradimensionamento delle previsioni del PdF per il settore residenziale (29.457 abitanti previsti, contro 15.676 attuali, e corrispondenti standard) e di conseguenza l'irrelevanza della sottrazione dell'area in questione già destinata a standard, dell'estensione di mq 2.200.
- Peraltro, come da prescrizione di cui al punto 2, resta necessario soddisfare il fabbisogno di aree a standard conseguente alla riqualificazione proposta, commisurato al carico insediativo residenziale ex novo introdotto nella pianificazione, nel rispetto degli artt. 3 e 4/punto 2 del DM 1444/1968; segnatamente, trattandosi di zona omogenea di tipo "B" (nell'ambito della quale è consentito il computo in misura doppia delle nuove aree), detto fabbisogno risulta di circa mq 990 (pari a  $2.200 \times 5 / 100 \times 18 / 2$ ), da cedersi a carico dei proprietari del suolo in sede di attuazione dell'intervento.  
E' fatta salva la possibilità per l'Amm.ne Com.le di richiedere la "monetizzazione" -anche solo parziale- di dette aree a standard, da motivarsi con la oggettiva impossibilità del loro reperimento totale all'interno del suolo d'intervento; in tal caso -si puntualizza- non è consentito il computo in misura doppia delle aree "monetizzate".
- Per quanto riguarda inoltre le prescrizioni di cui al punto 3 (limitazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria a 5,00 mc/mq, coerentemente con le disposizioni dell'art. 7/punto 2 del DM 1444/1968 per i Comuni al di sotto di 50.000 abitanti) e al punto 4 (modalità di attuazione dell'intervento attraverso il rilascio di un permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/2001 e smi, previa approvazione della convenzione con delibera di consiglio comunale), si prende atto del recepimento delle stesse da parte comunale.

Conclusivamente, per le considerazioni e con le precisazioni finali sopra riportate, coerenti con le determinazioni assunte con la DGR 2181/2017, la Variante al PdF in oggetto risulta meritevole di approvazione.

Tutto ciò premesso, sulla scorta delle sopra esposte risultanze istruttorie conclusive, in toto condivise, si propone alla Giunta l'approvazione, ai sensi dell'art. 16 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.lte 189-532-543 di mq 2.302, reali mq 2.200), in esecuzione della sentenza TAR Lecce 1184/2012.

Quanto innanzi, nei termini e con le puntualizzazioni, prescrizioni e modifiche di cui ai punti A (per gli aspetti ambientali e vincoli territoriali), B (per gli aspetti paesaggistici) e C (per gli aspetti urbanistici) della DGR n.2181 del 12/12/17 e con le precisazioni finali sopra riportate, coerenti con le determinazioni assunte con la stessa DGR 2181/2017."

*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.*

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, 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 dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale;

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 dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale, nelle premesse riportata;
- **DI APPROVARE**, ai sensi dell'art. 16 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 punti A (per gli aspetti ambientali e vincoli territoriali), B (per gli aspetti paesaggistici) e C (per gli aspetti urbanistici) della DGR n.2181 del 12/12/17 e con le precisazioni finali sopra riportate, coerenti con le determinazioni assunte con la stessa DGR 2181/2017 e che qui si intendono, per economia espositiva, integralmente trascritte;
- **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 e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA  
ROBERTO VENNERI

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA  
GIOVANNI GIANNINI