



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 44 del 24/04/2003

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 25 marzo 2003, n. 306

Comune di Lecce - Decadenza vincoli di P.R.G. ex art. 2 legge 1187/68 - Variante al P.R.G. - Delibera di Comm. Ad Acta n. 4 del 17.03.1997 - Area di proprietà delle sigg.re Ferrante Maria e Cristina - foglio 228 p.lle 124-127.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dal Dirigente del Settore Urbanistico riferisce quanto segue.

Il Comune di Lecce è dotato di P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 3919/89 e n. 6646/89 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R. Puglia n. 23 del 01.02.1990.

Le sigg.re Ferrante Maria e Cristina, proprietarie di un terreno riportato in catasto al foglio 228 p.lle 124-127, classificato dal P.R.G. vigente parte come "viabilità", parte come zona F/38 "verde di arredo stradale" e parte come zona F/11 "attrezzature per l'istruzione, scuole di infanzia e dell'obbligo", con istanza del 13.03.1995 hanno chiesto all'Amm.ne com.le la ritipizzazione urbanistica dell'area in parola, per avvenuta decadenza dei vincoli urbanistici per decorrenza del termine quinquennale di validità stabilito dall'art. 2 della legge 1187/68.

A seguito di ricorso proposto in data 02.05.1995, il TAR Puglia con Ordinanze n. 454/95 del 06.07.1995 e n. 1023/95 del 22.11.1995 ha prescritto al Sindaco di Lecce di provvedere in ordine alla riqualificazione urbanistica dell'area di proprietà delle ricorrenti.

Trascorsi i termini fissati e su ricorso delle interessate il TAR con Ordinanza n. 495/96 del 09.05.1996 ha nominato quale Commissario ad acta il prof. ing. Giovanni Fuzio.

Il Commissario ad acta, per quanto riguarda l'area in questione, con la deliberazione già citata n. 4 del 17.03.1997 ha adottato la Variante al P.R.G. con le seguenti determinazioni:

- conferma delle tipizzazioni del Piano vigente di quelle parti destinate a zona per "viabilità" e a zona F/38 verde di arredo stradale" regolamentate rispettivamente dagli artt. 115 e 116 delle N.T.A. di P.R.G.;
- modifica della tipizzazione di parte dell'area in questione da zona F/11 "attrezzature per l'istruzione, scuole di infanzia e dell'obbligo", regolamentata dall'art. 89 delle N.T.A. di P.R.G., a zona "F-Speciale P1" di nuova istituzione, disciplinata con l'introduzione di un nuovo articolo alle N.T.A.

La Variante in parola è costituita dagli elaborati di seguito elencati:

Stralcio planimetria di PAG. con individuazione delle aree 1:2000 Tav. C11 - zonizzazione;

Stralcio planimetria catastale con ubicazione delle aree stesse.

La Variante in questione è stata pubblicata regolarmente ed avverso la stessa non risulta presentata alcuna osservazione come da attestazione a firma del Segretario generale comunale in atti.

La Variante è stata sottoposta, ai sensi della L.R. n. 56/80, all'istruttoria del S.U.R. e all'esame del C.U.R. che rispettivamente, con relazione n. 12 del 06.06.2002 e con parere n. 29 del 31.10.2002, hanno ritenuta la stessa meritevole di approvazione.

Tutto ciò premesso, sulla scorta della relazione del S.U.R. n. del 31.10.2002, parti integranti del presente provvedimento, si propone alla Giunta Regionale l'approvazione definitiva della Variante al

P.R.G. sull'area di proprietà delle sigg.re Ferrante Maria e Cristina - foglio 228 p.lle 124-127, in conseguenza di decadenza dei vincoli urbanistici."

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

"ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. n. 28/01"

"Il presente provvedimento non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrata o di spesa né a carico del Bilancio Regionale né a carico degli Enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione".

L'Assessore sulla base delle risultanze istruttorie propone alla Giunta Regionale l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la Relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;

VISTA la sottoscrizione posta in calce al presente provvedimento dal dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- Di APPROVARE la Variante al P.R.G. vigente sull'area di proprietà delle sigg.re Ferrante Maria e Cristina - foglio 228 p.lle 124-127, adottata con delibera del Commissario ad acta n. 4 del 17.03.1997 concernente le seguenti determinazioni:

- conferma delle tipizzazioni del Piano vigente di quelle parti destinate a zona per "viabilità" e a zona F/38 "verde di arredo stradale" regolamentate rispettivamente dagli artt. 115 e 116 delle N.T.A. di P.R.G.;

- modifica della tipizzazione di parte dell'area in questione da zona F/11 "attrezzature per l'istruzione, scuole di infanzia e dell'obbligo", regolamentata dall'art. 89 delle N.T.A. di P.R.G., a zona "F-Speciale P1" di nuova istituzione, disciplinata con l'introduzione di un nuovo articolo alle N.T.A.; il tutto per le motivazioni contenute nella relazione del S.U.R. n. 12 del 06.06.2002 e nel parere del C.U.R. n. 29 del 31.10.2002, parti integranti del presente provvedimento.

- Di PRENDERE ATTO che non risulta prodotta alcuna osservazione avverso la stessa delibera di adozione, come da attestazione a firma del Segretario generale comunale in atti.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Dr. Romano Donno Dott. Raffaele Fitto

REGIONE PUGLIA
Comitato Urbanistico Regionale
BARI

ADUNANZA DEL 31/10/2002

COMPONENTI N. 20 PRESENTI N. 12

PARERE N. 29/2002

Oggetto: LECCE - Var. PRG per decadenza vincoli, suoli ditta Ferrante M. e C. (fg. 228, p.lle 124-127).

IL COMITATO

VISTI gli atti tecnici ed amministrativi afferenti alla Variante in epigrafe, inviati per il parere di cui all'art. 16 - ottavo comma - della L.r. 31/05/80 n. 56;

VISTA la relazione istruttoria del SUR n. 12 del 06/06/2002;
UDITO il relatore (Arch. Vincenzo RUSSO);

ESPRIME PARERE
FAVOREVOLE ALL'ARGOMENTO

ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 56/1980, facendo propria l'allegata relazione istruttoria del SUR n. 12 del 06/06/2002.

Il Relatore Il Presidente della Giunta
Arch. Vincenzo Russo Arch. Massimo Evangelista

Il Segretario
Geom. Emanuele Moretti

REGIONE PUGLIA
Assessorato all'Urbanistica
ed Assetto del Territorio
Settore Urbanistico Regionale

Prot. n. 00012 6 giugno 2002

RELAZIONE S.U.R.

OGGETTO: LECCE - Decadenza Vincoli di P.R.G. ex art. 2 legge 1187/68 Variante al P.R.G. per modifica di tipizzazione del P.R.G. vigente - Delibera di Comm. ad acta n. 4 del 17/03/1997 - Area di proprietà delle sigg.re Ferrante Maria e Cristina - foglio 228 p.lle nn. 124-127

Con delibera n. 4 del 17/03/1997 il Comm. ad acta ha adottato la Variante al PRG, relativa all'area di

proprietà delle sigg.re Ferrante Maria e Cristina - foglio 228 p.lle nn. 124-127 -, costituita dagli elaborati di seguito elencati:

- Stralcio planimetria di P.R.G. con individuazione delle aree 1:2000 Tav. C11 - zonizzazione;
- Stralcio planimetria catastale con ubicazione delle aree;

La Variante in questione è stata pubblicata regolarmente ed avverso la stessa non risulta presentata alcuna osservazione come da attestazione a firma del Segretario generale comunale in atti.

Il Comune di Lecce è dotato di P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 3919/89 e n. 6646/89 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R. Puglia n. 2 del 01.02.1990.

Le sigg.re Ferrante Maria e Cristina, proprietarie di un terreno ricadente nel perimetro urbano del Comune di Lecce, riportato in catasto al foglio 228 p.lle nn. 124-127, classificato dal P.R.G. vigente parte come "viabilità", parte come zona F/38 "verde di arredo stradale" e parte come zona F/11 "attrezzature per l'istruzione, scuole di infanzia e dell'obbligo", in data 13.03.1995 hanno chiesto all'Amm.ne com.le la ritipizzazione urbanistica dell'area in parola, per avvenuta decadenza dei vincoli urbanistici per decorrenza del termine quinquennale di validità stabilito dall'art. 2 della legge 1187/68.

A seguito di ricorso proposto in data 02.05.1995, il TAR Puglia con ordinanze n. 454/95 del 06.07.1995 e n. 1023/95 del 22.11.1995 ha prescritto al Sindaco di Lecce di provvedere in ordine alla diffida formulata dalle ricorrenti.

Trascorsi i termini fissati e su ricorso delle interessate il TAR con ordinanza n. 495/96 del 09.05.1996 ha nominato quale commissario ad acta il prof. ing. Giovanni Fuzio.

Il Commissario ad acta per quanto riguarda l'area in questione, con la deliberazione già citata n.4 del 17.03.1997 ha adottato la variante al P.R.G. con le seguenti determinazioni:

- la conferma della tipizzazione del Piano vigente di quelle parti destinate a zona per "viabilità" e a zona F/38 a "verde di arredo stradale", regolamentate rispettivamente dagli artt. 115 e 116 delle N.T.A. di P.R.G. in quanto costituiscono urbanizzazione primaria nell'ambito del comparto;
- la modifica della tipizzazione di parte dell'area in questione da zona FI 1, così come prevista dall'art.89 delle N.T.A., a zona "F-speciale P1" di nuova istituzione disciplinata con la normativa di seguito riportata:

""ZONA F-SPECIALE P1

a - La destinazione ad attrezzature e servizi di quartiere comprende, anche in insediamenti misti, gli edifici. - per l'istruzione (così come elencati nell'art. 89), per attività civili e religiose di interesse comune (così come elencate negli artt. 90 e 91), a verde attrezzato (così come descritto nell'art. 92) ed a parcheggio di uso pubblico sia entro sia fuori terra;

b - Il privato proprietario dell'area presenta al Comune il progetto di massima dell'attrezzatura che intende realizzare, con lo schema di convenzione contenente sia le modalità di cessione delle aree di urbanizzazione primaria, sia le modalità dell'uso pubblico dell'attrezzatura, sia le -modalità dei relativi controlli e garanzie, il Comune si esprime sul progetto di massima e sullo schema di convenzione, il privato presenta il progetto definitivo e, ad approvazione dello stesso, stipula la convenzione, il Comune rilascia la concessione edilizia in relazione al tipo di attrezzatura ed agli oneri di comparto;

c - I parametri edificatori sono quelli prescritti per tipologia di attrezzatura, negli artt. 89, 90, 91, 92 sopra richiamati, per i parcheggi, in alternativa a quanto prescritto nell'art.94, è consentita la costruzione di autosito entro e fuori terra con rapporto di copertura fondiario massimo del 60%; altezza massima fuori terra di m. 9,00; numero massimo di piani interrati n. 2; distanze minime dai confini pari a m. 10,00.""

Tutto ciò premesso, si evidenzia che il Commissario ad acta non ha ritipizzato dette aree in zona "B di completamento edilizio" come richiesto dalla proprietà, bensì, con l'introduzione di una tipizzazione di nuova istituzione finalizzata a conciliare l'interesse privato con l'interesse pubblico, regolamentando la possibilità anche per i privati proprietari delle aree già vincolate di realizzare attrezzature e servizi di quartiere.

Entrando nel merito specifico delle determinazioni contenute nella Variante al PRG di che trattasi, questo Ufficio rappresenta quanto segue.

Come è noto la problematica della caducazione dei vincoli di PRG, sia procedurali che preordinati alla espropriazione, conseguente alla legge 19 novembre 1968 n. 1187, risulta ampiamente e a più riprese discussa dal Consiglio di Stato.

Lo stesso C. di S. è addivenuto alla conclusione (vedasi decisione n. 7 della adunanza plenaria del 2 aprile 1984) che "poiché i Comuni sono obbligati a dotarsi di uno strumento urbanistico generale che copra l'intero territorio, la situazione di inedificabilità conseguente alla sopravvenuta inefficacia di talune destinazioni di Piano è per sua natura provvisoria, essendo destinata a durare fino alla obbligatoria integrazione del piano (o programma di fabbricazione), divenuta parzialmente inoperante".

In relazione alla questione di cui trattasi, originata proprio dalla caducazione dei vincoli preordinati alla espropriazione gravanti sull'area oggetto di Atto Stragiudiziale da parte del proprietario, con la delibera in questione il Commissario ad acta ha inteso integrare il P.R.G. di Lecce nelle parti con destinazione d'uso pubblico caducata.

A tal proposito v'è innanzitutto da rilevare che se da un lato non può negarsi al privato il diritto di edificare sulle aree di proprietà (a tempo indeterminato e senza indennizzo, come peraltro evidenziato dalla recente sentenza della Corte Costituzionale n. 179/1999), d'altro canto vanno altresì valutate le singole situazioni che si prospettano, e ciò con riferimento ai profili di tutela dell'interesse pubblico insiti nel disegno urbano complessivo di uno strumento urbanistico generale vigente.

In particolare, poi, è da rilevare il Comune di Lecce, visti gli innumerevoli ricorsi prodotti anche da altri proprietari di aree interessate da vincoli di P.R.G. preordinati all'espropriazione, con delibera di C.C. n. 80 del 03.03.1997. ha fissato i criteri per la riqualificazione urbanistica di tali aree.

Nella relazione di accompagnamento alla delibera di C.C. n. 80/97, redatta dall'Ufficio di P.R.G. comunale, partendo da analisi e verifiche delle previsioni del Piano vigente riguardo al fabbisogno di standard in rapporto all'andamento demografico e alla consistenza delle aree già utilizzate e/o ancora utilizzabili, si giunge alla conclusione che la conferma di tali aree soddisferebbe la dotazione minima di aree per servizi fissata dal P.R.G. (22,5 mq/ab).

Inoltre, nella stessa relazione si riscontra che il dimensionamento generale del settore residenziale è largamente sufficiente, in quanto la proiezione demografica calcolata dal Piano all'anno 1997 (nel periodo quindicinale di dimensionamento del P.R.G.) pari a 107.407 di abitanti non è stata ancora raggiunta; ancora si addivene alla considerazione che "non esiste alcuna necessità di aumento di aree edificabili da destinare alla residenza né attuale né di previsione all'interno del territorio comunale". Per quanto poi riguarda le aree necessarie alla realizzazione della viabilità "nelle stesse non possono che essere reiterate i vincoli scaduti" poiché la rete infrastrutturale viaria costituisce un indeffettibile contenuto del Piano Regolatore, che si configura come ineludibile necessità per l'intera comunità, in quanto a servizio degli insediamenti residenziali già realizzati o da realizzare. Anche laddove le aree destinate dal Piano a viabilità risultino compromesse ed è necessaria una variante alle medesime previsioni, detta eventualità "potrà essere affrontata solo nel quadro di un provvedimento generale esteso a tutto il territorio comunale sulla base di cartografia aggiornata dello stato dei luoghi elaborata a seguito di rilievo aereofotogrammetrico ad oggi solo parzialmente acquisito".

Nel caso di specie, con la delibera n. 4/97 il Commissario ad acta ha tenuto conto delle determinazioni di indirizzi generali in materia urbanistica contenute nella deliberazione già citata di C.C. n. 80/97; in particolare è confermata la destinazione a servizi pubblici delle aree di cui trattasi, anche se è demandato al privato la relativa realizzazione.

Tutto ciò premesso, questo Ufficio ritiene che "Variante al PRG" relativa all'area di proprietà sigg.re Ferrante Maria e Cristina - foglio 228 p.lle nn. 124-127, in conseguenza di atti stragiudiziali per decadenza dei vincoli urbanistici, dal punto di vista tecnico-urbanistico, sia meritevole di approvazione. Si rimettono gli atti al C.U.R. per le determinazioni di competenza.

Il Funzionario Il Dirigente
Arch. Vito Laricchiuta Ing. Nicola Giordano
