



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 109 del 31/08/2005

Bollettino regionale

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 6 agosto 2005, n. 1118

Locorotondo (Ba) - Variante al P.R.G. per l'area "S2B" di Via Alberobello - Via De Nicola. Approvazione con prescrizioni.

Assente l'Assessore all'Urbanistica, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Ufficio dell'Assessorato all'Urbanistica ed Assetto del Territorio, confermata dal Dirigente del Settore Urbanistico Regionale, riferisce quanto segue, il Presidente Vendola:

"Il Comune di Locorotondo è dotato di Variante al P.R.G. per l'adeguamento alla L.r. n.56/1980, approvata in via definitiva con delibera di G.R. n.1748 del 14/06/93.

Con delibera di C.C. n.62 del 29/11/02, il Comune ha adottato la variante al P.R.G. per l'area di Via Alberobello -Via De Nicola, determinando in particolare quanto segue (si ritiene utile riportare integralmente il deliberato):

"- di adottare ai sensi dell'art.16 comma 3 della L.r. n. 13/2001 la variante circa l'eliminazione della prevista strada di P.R.G., per il motivo che risulta irrealizzabile, secondo lo schema planimetrico che allegato alla presente delibera ne forma parte integrante e sostanziale, affinché ne di consentire, non appena saranno espletati gli adempimenti di cui al comma 4 dell'art.16 della L.r. n. 13/2001, la realizzazione del parcheggio pubblico a spese e cura dei proprietari dell'area;

- di adottare, ai sensi dell'art.16 della L.r. n.56/1980, la variante al P.R.C. che, allegata al presente provvedimento, ne costituisce parte integrante e sostanziale consistente nella trasformazione urbanistica in zona di completamento dell'intera maglia di Via Alberobello angolo Via De Nicola, indicata nel P.R.G. come zona S2B;

- che la superficie da adibire a parcheggio pubblico abbia una dimensione non inferiore a 850 mq. così come riportato nell'allegato planovolumetrico;

- di approvare il planovolumetrico, che allegato alla presente delibera, ne forma parte integrante e sostanziale assumendo un carattere prescrittivo e che pertanto l'eventuale successivo programma edificatorio venga sviluppato in maniera unitaria ed estesa all'intera sagoma riportata dal precitato planovolumetrico al fine di garantire la contestuale intera esecuzione del parcheggio pubblico e l'uniformità architettonica dell'intervento necessaria ad un armonico e corretto utilizzo delle aree in questione;

- di subordinare l'efficacia della presente deliberazione alla sottoscrizione di una convenzione col Comune da parte di Nardelli Antonio che preveda la rinuncia di qualsiasi futura richiesta di risarcimento danni e l'obbligo di tutti i proprietari della cessione gratuita all'Amm.ne Com.le delle aree libere

attrezzate a parcheggio pubblico;

- che il rilascio delle relative concessioni potrà avvenire da subito sull'intera maglia (così come indicato nel grafico planivolumetrico allegato alla presente) previa la sottoscrizione di una convenzione tra tutti i proprietari dell'area ed il Comune che disciplini i rapporti tra gli stessi,
- di subordinare l'efficacia della presente delibera alla sottoscrizione di una convenzione che preveda, da parte dei proprietari dell'intera maglia, i seguenti obblighi (omissis)."

In uno alla delibera n.62/2002 vi sono i seguenti -sommari- elaborati tecnici (a firma degli Architetti M.Colucci e D. Palmisano dell'U.T.C.):

1. Norma tecnica di attuazione;
2. Variante tematica al P.R.G., comprendente stralcio P.R.G. attuale (1:5000), stralci P.R.G. modificato (1:5000 e 1:1000), "pianta a livello area a parcheggio" (1:500).

Con successiva delibera di C.C. n.10 del 04/02/04, è stato preso atto che a seguito delle pubblicazioni non sono giunte osservazioni; è stato inoltre determinato:

"di approvare definitivamente la variante urbanistica, limitatamente alla eliminazione della strada di P.R.G. ed alla definizione del parcheggio pubblico da realizzare a spese e cura dei proprietari dell'area, ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 13 del 11/05/01 secondo lo schema planimetrico allegato alla delibera n.62 del 29/11/02."

Le predette deliberazioni sono state rimesse con nota comunale prot.2149 del 19/02/04.

A seguito di richiesta di integrazioni con nota S.U.R. prot.1928 del 15/03/05, con successiva nota comunale prot.4131 del 16/03/05 sono stati inoltre rimessi:

- relazione tecnica U.T.C. e copia della Relazione Integrativa dell'Adeguamento alla L.r. n.56/1980 (approvato definitivamente nel 1993);
- sentenza T.A.R. n.117/1995, pronunciata sui ricorsi riuniti nn. 175-333-923 del 1989;
- richiesta del proprietario del suolo in data 27/02/01 e successivo atto stragiudiziale di diffida in data 19/02/02, indirizzate al Comune;
- parere del consulente legale comunale in data 08/02/02.

Circa la vicenda in argomento, risulta inoltre pervenuto esposto a firma del Sindaco e della Giunta Comunale prot.3184 del 12/03/04 (in merito a presunti profili di illegittimità dell'intervento assentito sui suoli in questione con C.E. n.2774 del 13/03/03, in ditta Nardelli Antonio), cui si è dato seguito con nota S.U.R. prot.4635 del 27/04/04, riscontrata dal Comune con nota prot.1617 del 17/02/05; sono pervenuti ancora la nota prot.5703 del 05/05/04 a firma del Responsabile U.T.C., nonché lettera del 07/09/04 dell'Arch. D. Baccaro (progettista dell'intervento contestato).

Il provvedimento comunale in argomento è stato sottoposto alla istruttoria di rito da parte del competente Ufficio del Settore Urbanistico Regionale, giusta relazione n.10 del 01/06/2005, dalla quale risulta quanto segue.

Sulla scorta della suddetta documentazione complessivamente rimessa e pervenuta, in ordine al provvedimento comunale proposto il S.U.R. ha riferito quanto di seguito.

- Il suolo in questione è tipizzato nel P.R.G. adottato con delibera di C.C. n. 60/1977 come zona "S2B" per urbanizzazioni secondarie, individuata nella Tav. 12 come area n. 13 dell'estensione di mq. 1.600 (standards ex D.M. n. 1444/1968).
- Con delibere di G.R. n. 1226 del 10/03/80 e n. 4587 del 30/05/80 di approvazione del P.R.G., per il

suddetto suolo, in sede di esame delle osservazioni nn.59-60 a nome di Nardelli Antonio, è stato determinato quanto segue: "si ritengono in linea generale accoglibili (date le preesistenze), previa verifica della situazione dei luoghi e della dotazione di standards di P.R.C., e conseguente adozione di un'apposita variante al P.R.G."

- La Variante al P.R.G. per l'adeguamento alla L.r. n.56/1980, adottata con delibera di C.C. n.24/1985 ed approvata con delibere di G.R. n.7580 del 27/12/91 e n.1748 del 14/06/93, ha confermato la destinazione "S2B".
- Con sentenza T.A.R. n. 1117/1995. pronunciata sui ricorsi riuniti nn.175-333-923 del 1989 proposti da Nardelli Antonio contro il Comune di Locorotondo, sono stati annullati la delibera di C.C. n.85 del 09/06/88 (di approvazione del progetto esecutivo di un parcheggio) e connessi atti e decreti di occupazione ed espropriazione del suolo in questione.
- Va rilevato che la citata sentenza non fa alcun riferimento alla Variante di cui innanzi, adottata ed approvata in pendenza dei ricorsi accolti.
- Con le delibere di C.C. n.62/2002 e n.10/2004 in oggetto (in precedenza descritte), per il suolo in questione è stata adottata la variante al P.R.G. per l'attribuzione della destinazione urbanistica a zona di completamento, con indice di fabbricabilità territoriale pari a mc/mq.3.
- Sulla scorta dei predetti trascorsi amministrativi, sono stati rilasciati al Nardelli Antonio la concessione edilizia n.2774 del 13/03/03 e successivo permesso di costruire n.121 del 05/01/04 per variante in corso d'opera, per la costruzione di un complesso edilizio per civile abitazione e locali commerciali, deposito e box auto interessante l'area ex "S2B", precisamente in catasto al fg.34 p.lle 366-367-1176; i predetti provvedimenti fanno riferimento, in particolare, all'applicazione di un indice di fabbricabilità fondiario di mc/mq. 1,5, in quanto ritenuto "il rapporto di edificabilità vigente prima dell'entrata in vigore delle norme del P.R.G. ".
- Con esposto a firma del Sindaco e della Giunta Comunale prot.3184 del 12/03/04, gli stessi provvedimenti sono stati oggetto di rilievi in ordine a presunti profili di illegittimità.

Con riferimento ai profili di variante al P.R.G. da zona "S2B" a zona di completamento, oggetto specificatamente delle presenti valutazioni e determinazioni di competenza regionale, ai sensi dell'art.16 della L.r. n.56/1980, il S.U.R. ha inoltre riferito che con la relazione tecnica U.T.C. rimessa con la nota comunale prot.4131/2005, viene inoltre evidenziato principalmente quanto segue:

- il P.R.G. attualmente vigente (Variante di adeguamento alla L.r. n.56/1980) prevede uno standard di 27,58 mq/ab. pertanto in esubero rispetto ai minimi di legge (18 mq/ab.);
- in termini di superfici, sono previsti mq. 11.240 di aree "S2A", mq.59.970 di aree "S2B" e mq. 150.000 di "Parco Urbano";
- a seguito della presente variante, le superfici suddette si ridurrebbero di mq.2.800, determinando, tenuto conto anche degli abitanti teorici della nuova zona B1, un nuovo standard procapite di 27,14 mq/ab. (il relativo calcolo non risulta esplicitato nella relazione di cui trattasi);
- detta diminuzione non crea variazione essenziale al dimensionamento complessivo degli standards ed ai criteri informativi del P.R.G. vigente;
- nel contempo, la variante proposta fa fronte -parzialmente- alla mancanza di parcheggi nel centro urbano, prevedendo la realizzazione, a carico dei privati, e la cessione al Comune di un parcheggio di mq.850.

Sulla scorta di quanto innanzi premesso e riferito, il S.U.R. ha rilevato e considerato quanto segue:

- La sentenza T.A.R. n. 117/1995, annullando la delibera di C.C. n.85 del 09/06/88 (di approvazione del progetto esecutivo di un parcheggio) e connessi atti e decreti di occupazione ed espropriazione del suolo in questione, ha ritenuto che "...il Comune non poteva determinarsi a realizzare il parcheggio in questione prescindendo completamente dall'esposto avviso della Regione: invero, anche escludendo sul punto l'automatica modifica della destinazione prevista dal piano di area per verde attrezzato,

cionondimeno l'amministrazione comunale avrebbe dovuto dare un concreto seguito alla determinazione regionale secondo la quale, avendo il ricorrente fatto presente che sull'area in questione preesistevano fabbricati, era necessario verificare lo stato dei luoghi e, quindi, eventualmente adottare corrispondente variante al P.R.G."; nulla viene pertanto pregiudizialmente determinato dal T.A.R. in ordine alla destinazione urbanistica dell'area, la cui definizione viene rinviata a specifica variante.

- Per l'area in questione, pertanto, nelle more della predetta variante deve farsi riferimento alle disposizioni transitorie dell'art.4/ultimo comma della L. n.10/1977, punto "b" (nell'ambito dei centri abitati sono consentite soltanto opere di restauro e di risanamento conservativo, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico e di risanamento igienico).
- In sede di conseguente esame della variante proposta, va osservato che l'art.7 del D.M. n. 1444/1968 precisa, per le zone di tipo "B", che le densità territoriali e fondiari sono stabilite in sede di formazione degli strumenti urbanistici tenendo conto delle esigenze igieniche, di decongestionamento urbano e delle quantità minime di spazi previste dagli artt.3-4-5 del medesimo D.M.; per l'area in questione, ricompresa nell'ambito del centro urbano, non può pertanto ritenersi esaustivo assumere come unico riferimento per la ritipizzazione la destinazione e l'indice di fabbricabilità della zona B 1 contermine.
- D'altra parte va considerato, sotto il profilo della ricognizione fisico-giuridica, che -come già in precedenza riferito- per la predetta area si è ritenuto in sede comunale di rilasciare la concessione edilizia n.2774 del 13/03/03 ed il permesso di costruire n. 121 del 05/01/04, con indice di fabbricabilità fondiario pari a mc/mq.1,5 (in quanto ritenuto "il rapporto di edificabilità vigente prima dell'entrata in vigore delle norme del P.R.G."); si è fatto riferimento, evidentemente, alle disposizioni dell'art. 17 della L. n.765/1967 (art.41/quinques della L. n. 1150/1942).

Il predetto indice fondiario di mc/mq.1,50 può ritenersi, alla luce delle disposizioni di legge complessivamente richiamate, tecnicamente congruo ai fini della ritipizzazione in argomento.

- Per quanto attiene alle norme tecniche di attuazione, salvo che per l'indice di fabbricabilità fondiaria come in precedenza stabilito, deve farsi riferimento all'art. 11 delle vigenti N.T.A. (Variante di adeguamento alla L.r. n.56/1980).
- Peraltro, circa l'estensione dell'area in questione, oggetto della ritipizzazione, va fatto riferimento specificatamente alle indicazioni scritto-grafiche del P.R.G. e successiva Variante di adeguamento alla L.r. n. 56/1980 (maglia "S2B", individuata nella Tav.12 del P.R.G. come area n. 13).

Con le suddette specificazioni, da recepirsi con delibera del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 16/co.11° della L.r. n.56/1980, il S.U.R. ha ritenuto meritevole di approvazione la variante proposta, riferita peraltro a P.R.G. conforme alla L.r. n. 56/1980.

Sono state fatte salve le determinazioni da assumersi in capo dell'Amm.ne Com.le, in ordine alla legittimità della concessione edilizia n. 2774 del 13/03/03 e del permesso di costruire n. 121 del 05/01/04, rilasciati nelle more della presente variante.

Gli atti della variante sono stati rimessi al C.U.R., ai sensi dell'art. 16/co.8° della L.r. n. 56/1980, che nella seduta del 08/06/05, con voto n. 17/2005, ha espresso parere favorevole all'argomento, facendo propria la citata relazione istruttoria del S.U.R. n. 10 del 01/06/05.

Premesso quanto sopra, si propone alla Giunta di approvare, ai sensi dell'art. 16 della L.r. 56/1980, in conformità delle richiamate risultanze della relazione istruttoria del S.U.R. n. 10 del 01/06/05 e del parere C.U.R. n. 17 del 08/06/05 e con le prescrizioni e specificazioni ivi riportate, la variante al P.R.G. per l'area "S2B" di Via Alberobello-Via De Nicola, adottata dal Comune di Locorotondo con le delibere di C.C. n. 62/2002 e n. 10/2004.

Il tutto, stante le prescrizioni introdotte d'Ufficio negli atti, da sottoporre all'iter delle controdeduzioni comunali, ai sensi dell'art.16 -undicesimo comma - della L.r. n.56/1980."

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSI' COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4 - COMMA 4° DELLA L.R. 7/97 punto d).

ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R N.28/2001:

"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".

Il Relatore, 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;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal Responsabile dell'Unità Operativa, dal Dirigente d'Ufficio e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

- DI APPROVARE la relazione nelle premesse riportata;

- DI APPROVARE di conseguenza, ai sensi dell'art. 16 - decimo comma - della L.r. n. 56/1980 e per le motivazioni di cui alla relazione nelle premesse, in conformità delle richiamate risultanze della relazione istruttoria del S.U.R. n. 10 del 01/06/05 e del parere C.U.R. n. 17 del 08/06/05 e con le prescrizioni e specificazioni ivi riportate, la variante al P.R.G. per l'area "S2B" di Via Alberobello-Via De Nicola, adottata dal Comune di Locorotondo con le delibere di C.C. n.62/2002 e n. 10/2004;

- il Consiglio Comunale di Locorotondo procederà, ai sensi dell'art. 16 - undicesimo comma - della L.r. n. 56/1980, all'adozione delle proprie determinazioni in merito alle prescrizioni e specificazioni introdotte d'Ufficio negli atti della variante al P.R.G.;

- DI DEMANDARE al competente Assessorato all'Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Locorotondo, per gli ulteriori adempimenti di competenza;

- DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta

Dr. Romano Donno On. Nichi Vendola

REGIONE PUGLIA

Comitato Urbanistico Regionale

Bari

ADUNANZA DEL 08/06/2005

COMPONENTI N. 19 PRESENTI N. 11

PARERE N. 17/2005

Oggetto: LOCOROTONDO (BA)- Variante al P.R.G. per l'area "S2B" di Via Alberobello-Via De Nicola.  
Delibere di C.C. n.62/2002 e n.10/2004.

IL COMITATO

VISTI gli atti tecnici ed amministrativi della variante al P.R.G. in epigrafe, inviati per il parere di cui all'art.16 della L.r. 31/05/80 n.56;

VISTA la relazione istruttoria del S.U.R. n.10 del 01/06/2005;

UDITO il relatore, Ing. Giovanni LONGO;

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE ALL'ARGOMENTO

ai sensi dell'art.16 della L.r. 31/08/80 n.56, facendo propria l'allegata relazione istruttoria del S.U.R. n.10 del 01/06/2005.

Il Relatore Il Presidente-Assessore  
Ing. Giovanni Longo Prof. Angela Barbanente

Il Segretario  
Geom.Emanuele Moretti

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

Relazione istruttoria n. 10 del 01 giugno 2005

Oggetto: LOCOROTONDO (BA) - Variante al P.R.G. per l'area di Via Alberobello-Via De Nicola.  
Delibere di C.C. n. 62/2002 e n.10/2004.

Il Comune di Locorotondo con delibera di C.C. n.62 del 29/11/02 ha adottato la variante al P.R.G. per l'area di Via Alberobello-Via De Nicola, determinando in particolare quanto segue (si ritiene utile riportare integralmente il deliberato):

- "- di adottare ai sensi dell'art.16 comma 3 della L.r. n.13/2001 la variante circa l'eliminazione della prevista strada di P.R.G., per il motivo che risulta irrealizzabile secondo lo schema planimetrico che allegato alla presente delibera ne forma parte integrante e sostanziale, al fine di consentire, non appena saranno espletati gli adempimenti di cui al comma 4 dell'art. 16 della L.r. n. 13/2001, la realizzazione del parcheggio pubblico a spese e cura dei proprietari dell'area;
- di adottare, ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 56/1980, la variante al P.R.G. che, allegata al presente provvedimento, ne costituisce parte integrante e sostanziale consistente nella trasformazione urbanistica in zona di completamento dell'intera maglia di Via Alberobello angolo Via De Nicola, indicata nel P.R.G. come zona S2B;
- che la superficie da adibire a parcheggio pubblico abbia una dimensione non inferiore a 850 mq. così come riportato nell'allegato planovolumetrico;
- di approvare il planovolumetrico, che allegato alla presente delibera, ne forma parte integrante e sostanziale assumendo un carattere prescrittivo e che pertanto l'eventuale successivo programma edificatorio venga sviluppato in maniera unitaria ed estesa all'intera sagoma riportata dal precitato planovolumetrico al fine di garantire la contestuale intera esecuzione del parcheggio pubblico e l'uniformità architettonica dell'intervento necessaria ad un armonico e corretto utilizzo delle aree in questione;
- di subordinare l'efficacia della presente deliberazione alla sottoscrizione di una convenzione col Comune da parte di Nardelli Antonio che preveda la rinuncia di qualsiasi futura richiesta di risarcimento danni e l'obbligo di tutti i proprietari della cessione gratuita all'Amm.ne Com.le delle aree libere attrezzate a parcheggio pubblico;
- che il rilascio delle relative concessioni potrà avvenire da subito sull'intera maglia (così come indicato nel grafico planivolumetrico allegato alla presente) previa la sottoscrizione di una convenzione tra tutti i proprietari dell'area ed il Comune che disciplini i rapporti tra gli stessi,
- di subordinare l'efficacia della presente delibera alla sottoscrizione di una convenzione che preveda, da parte dei proprietari dell'intera maglia, i seguenti obblighi (omissis)."

In uno alla delibera n.62/2002 vi sono i seguenti -sommari- elaborati tecnici (a firma degli Architetti M. Colucci e D. Palmisano dell'U.T.C.):

1. Norma tecnica di attuazione;
2. Variante tematica al P.R.G., comprendente stralcio P.R.G. attuale (1:5000), stralci P.R.G. modificato (1:5000 e 1:1000), "pianta a livello area a parcheggio" (1:500).

Con successiva delibera di C.C. n.10 del 04/02/04, è stato preso atto che a seguito delle pubblicazioni non sono giunte osservazioni; è stato inoltre determinato:

"di approvare definitivamente la variante urbanistica, limitatamente alla eliminazione della strada di P.R.C. ed alla definizione del parcheggio pubblico da realizzare a spese e cura dei proprietari dell'area, ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 13 del 11/05/01 secondo lo schema planimetrico allegato alla delibera n. 62 del 29/11/02."

Le predette deliberazioni sono state rimesse con nota comunale prot.2149 del 19/02/04.

A seguito di richiesta di integrazioni con nota S.U.R. prot.1928 del 15/03/05, con successiva nota comunale prot.1131 del 16/03/05 sono stati inoltre rimessi:

- relazione tecnica U.T.C. e copia della Relazione Integrativa dell'Adeguamento alla L.r. n.56/1980 (approvato definitivamente nel 1993);
- sentenza T.A.R. n.117/1995, pronunciata sui ricorsi riuniti nn.175-333-923 del 1989;
- richiesta del proprietario del suolo in data 27/02/01 e successivo atto stragiudiziale di diffida in data

19/02/02, indirizzate al Comune;

- parere del consulente legale comunale in data 08/02/02.

Circa la vicenda in argomento, risulta inoltre pervenuto esposto a firma del Sindaco e della Giunta Comunale prot.3184 del 12/03/04 (in merito a presunti profili di illegittimità dell'intervento assentito sui suoli in questione con C.E. n.2774 del 13/03/03, in ditta Nardelli Antonio), cui si è dato seguito con nota S.U.R. prot.4635 del 27/04/04, riscontrata dal Comune con nota prot.1617 del 17/02/05; sono pervenuti ancora la nota prot.5703 del 05/05/04 a firma del Responsabile U.T.C., nonché lettera del 07/09/04 dell'Arch. D. Baccaro (progettista dell'intervento contestato).

Ciò premesso, sulla scorta della suddetta documentazione complessivamente rimessa e pervenuta, in ordine al provvedimento comunale proposto va riferito quanto di seguito.

- Il suolo in questione è tipizzato nel P.R.G. adottato con delibera di C.C. n.60/1977 come zona "S2B" per urbanizzazioni secondarie, individuata nella Tav. 12 come area n.13 dell'estensione di mq.1.600 (standards ex D.M. n.1444/1968).

- Con delibere di G.R. n.1226 del 10/03/80 e n. 4587 del 30/05/80 di approvazione del P.R.G., per il suddetto suolo, in sede di esame delle osservazioni nn. 59-60 a nome di Nardelli Antonio, è stato determinato quanto segue: "si ritengono in linea generale accoglibili (date le preesistenze), previa verifica della situazione dei luoghi e della dotazione di standards di P.R.G., e conseguente adozione di un'apposita variante al P.R.G. ".

- La Variante al P.R.G. per l'adeguamento alla L.r. n. 56/1980, adottata con delibera di C.C. n.24/1985 ed approvata con delibere di G.R. n. 7580 del 27/12/91 e n.1748 del 14/06/93, ha confermato la destinazione "S2B".

- Con sentenza T.A.R. n. 117/1995, pronunciata sui ricorsi riuniti nn. 175-333-923 del 1989 proposti da Nardelli Antonio contro il Comune di Locorotondo, sono stati annullati la delibera di C.C. n. 85 del 09/06/88 (di approvazione del progetto esecutivo di un parcheggio) e connessi atti e decreti di occupazione ed espropriazione del suolo in questione.

Va rilevato che la citata sentenza non fa alcun riferimento alla Variante di cui innanzi, adottata ed approvata in pendenza dei ricorsi accolti.

- Con le delibere di C.C. n. 62/2002 e n. 10/2004 in oggetto (in precedenza descritte), per il suolo in questione è stata adottata la variante al P.R.G. per l'attribuzione della destinazione urbanistica a zona di completamento, con indice di fabbricabilità territoriale pari a mc/mq. 3.

- Sulla scorta dei predetti trascorsi amministrativi, sono stati rilasciati al Nardelli Antonio la concessione edilizia n. 2774 del 13/03/03 e successivo permesso di costruire n. 121 del 05/01/04 per variante in corso d'opera, per la costruzione di un complesso edilizio per civile abitazione e locali commerciali, deposito e box auto interessante l'area ex "S2B", precisamente in catasto al fg.34 p.lle 366-367-1176; i predetti provvedimenti fanno riferimento, in particolare, all'applicazione di un indice di fabbricabilità fondiario di mc/mq.1,5, in quanto ritenuto "il rapporto di edificabilità vigente prima dell'entrata in vigore delle norme del P.R.G.".

- Con esposto a firma del Sindaco e della Giunta Comunale prot.3184 del 12/03/04, gli stessi provvedimenti sono stati oggetto di rilievi in ordine a presunti profili di illegittimità.

Con riferimento ai profili di variante al P.R.G. da zona "S2B" a zona di completamento oggetto specificatamente delle presenti valutazioni e determinazioni di competenza regionale, sensi dell'art. 16 della L.r. n.56/1980, va inoltre riferito che con la relazione tecnica U.T.C. rimessa con la nota comunale prot.4131/2005, viene inoltre evidenziato principalmente quanto segue:

- il P.R.G. attualmente vigente (Variante di adeguamento alla L.r. n.56/1980) prevede uno standard di 27,58 mq/ab., pertanto in esubero rispetto ai minimi di legge (18 mq/ab.);

- in termini di superfici, sono previsti mq.112.400 di aree "S2A", mq.59.970 di aree "S2B" e mq.150.000



di "Parco Urbano";

- a seguito della presente variante, le superfici suddette si ridurrebbero di mq.2.800 determinando, tenuto conto anche degli abitanti teorici della nuova zona B1, un nuovo standard procapite di 27,14 mq/ab. (il relativo calcolo non risulta esplicitato nella relazione di cui trattasi);
- detta diminuzione non crea variazione essenziale al dimensionamento complessivo degli standards ed ai criteri informatori del P.R.G. vigente;
- nel contempo, la variante proposta fa fronte -parzialmente- alla mancanza di parcheggi nel centro urbano, prevedendo la realizzazione, a carico dei privati, e la cessione al Comune di un parcheggio di mq.850.

Sulla scorta di quanto innanzi premesso e riferito, va rilevato e considerato quanto segue:

- La sentenza T.A.R. n. 117/1995, annullando la delibera di C.C. n.85 del 09/06/88 (di approvazione del progetto esecutivo di un parcheggio) e connessi atti e decreti di occupazione ed espropriazione del suolo in questione, ha ritenuto che "... il Comune non poteva determinarsi a realizzare il parcheggio in questione prescindendo completamente dall'esposto avviso della Regione: invero, anche escludendo sul punto l'automatica modifica della destinazione prevista dal piano di area per verde attrezzato, cionondimeno l'amministrazione comunale avrebbe dovuto dare un concreto seguito alla determinazione regionale secondo la quale, avendo il ricorrente fatto presente che sull'area in questione preesistevano fabbricati, era necessario verificare lo stato dei luoghi e, quindi, eventualmente adottare corrispondente variante al P.R.G."; nulla viene pertanto pregiudizialmente determinato dal T.A.R. in ordine alla destinazione urbanistica dell'area, la cui definizione viene rinviata a specifica variante.
- Per l'area in questione, pertanto, nelle more della predetta variante deve farsi riferimento alle disposizioni transitorie dell'art.4/ultimo comma della L. n.10/1977, punto "b" (nell'ambito dei centri abitati sono consentite soltanto opere di restauro e di risanamento conservativo, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico e di risanamento igienico).
- In sede di conseguente esame della variante proposta, va osservato che l'art.7 del D.M. n.1444/1968 precisa, per le zone di tipo "B", che le densità territoriali e fondiari sono stabilite in sede di formazione degli strumenti urbanistici tenendo conto delle esigenze igieniche, di decongestionamento urbano e delle quantità minime di spazi previste dagli artt.3-4-5 del medesimo D.M; per l'area in questione, ricompresa nell'ambito del centro urbano, non può pertanto ritenersi esaustivo assumere, come unico riferimento per la ritipizzazione la destinazione e l'indice di fabbricabilità della zona B1 contermine.
- D'altra parte va considerato, sotto il profilo della ricognizione fisico-giuridica, che -come già in precedenza riferito- per la predetta area si è ritenuto in sede comunale di rilasciare la concessione edilizia n.2774 del 13/03/03 ed il permesso di costruire n.121 del 05/01/04, con indice di fabbricabilità fondiario pari a mc/mq. 1,5 (in quanto ritenuto "il rapporto di edificabilità vigente prima dell'entrata in vigore delle norme del P.R.G."); si è fatto riferimento, evidentemente, alle disposizioni dell'art.17 della L. n.765/1967 (art.41/quinqes della L. n.1150/1942).

Il predetto indice fondiario di mc/mq.1,50 può ritenersi, alla luce delle disposizioni di legge complessivamente richiamate, tecnicamente congruo ai fini della ritipizzazione in argomento.

- Per quanto attiene alle norme tecniche di attuazione, salvo che per l'indice di fabbricabilità fondiaria come in precedenza stabilito, deve farsi riferimento all'art.11 delle vigenti N.T.A. (Variante di adeguamento alla L.r. n.56/1980).
- Peraltro, circa l'estensione dell'area in questione, oggetto della ritipizzazione, va fatto riferimento specificatamente alle indicazioni scritto-grafiche del P.R.G. e successiva Variante di adeguamento alla L.r. n.56/1980 (maglia "S2B", individuata nella Tav.12 del P.R.G. come area n.13).

Con le suddette specificazioni, da recepirsi con delibera del Consiglio Comunale ai sensi dell'art.16/co.11° della L.r. n.56/1980, si ritiene meritevole di approvazione la variante proposta, riferita

peraltro a P.R.G. conforme alla L.r. n.56/1980.

Sono fatte salve le determinazioni da assumersi in capo dell'Amm.ne Com.le, in ordine alla legittimità della concessione edilizia n.2774 del 13/03/03 e del permesso di costruire n.121 del 05/01/04, rilasciati nelle more della presente variante.

Si rimettono gli atti al C.U.R., per il parere di cui all'art.16/co.8° della L.r. n.56/1980.

Il Responsabile U. O. Il Dirigente d'Ufficio  
Geom. Emanuele Moretti Geom. Antonio Ancona

Il Dirigente di Settore  
Ing.Nicola Giordano