



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 50 del 04/04/2007

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 20 marzo 2007, n. 304

Locorotondo (Ba) - Variante al Piano Regolatore Generale per l'area "S2B" di Via Alberobello e Via De Nicola. Approvazione definitiva.

L'Assessore all'Assetto del Territorio, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Ufficio, confermata dal Dirigente del Settore Urbanistico Regionale, riferisce quanto segue:

""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 adottava la variante al P.R.G. per l'area di Via Alberobello - Via De Nicola, determinando in particolare quanto segue (si riporta 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 PAG., 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 erano 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 arca a parcheggio" (1:500).

Con successiva delibera di C.C. n. 10 del 04/02/04, veniva preso atto che a seguito delle pubblicazioni non erano giunte osservazioni, determinando inoltre:

"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 venivano 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 venivano 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, inoltre perveniva 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 dava seguito con nota S.U.R. prot. 4635 del 27/04/04, riscontrata dal Comune con nota prot. 1617 del 17/02/05; pervenivano 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 veniva sottoposto alla istruttoria di rito da parte del competente Ufficio del Settore Urbanistico Regionale, giusta relazione n. 10 del 01/06/2005, dalla quale, sulla scorta della suddetta documentazione complessivamente pervenuta, risultava quanto segue.

• 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 valutazioni e determinazioni di competenza regionale ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 56/1980, il S.U.R. inoltre riferiva che con la relazione tecnica U.T.C. (rimessa con la nota comunale prot. 4131/2005), veniva 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 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. rilevava e considerava 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 di 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 circa 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 riutilizzazione la destinazione e l'indice di fabbricabilità della zona B I 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, il S.U.R. riteneva meritevole di approvazione la variante proposta, riferita peraltro a P.R.G. conforme alla L.r. n. 56/1980, facendo peraltro 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 venivano 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, esprimeva parere favorevole all'argomento, facendo propria la citata relazione istruttoria del S.U.R. n. 10 del 01/06/05.

Con delibera n. 1118 del 06/08/05 la Giunta Regionale ha approvato - di conseguenza - la variante al P.R.G. in argomento., in conformità alle 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, e

con richiesta delle controdeduzioni comunali ai sensi dell'art. 16, undicesimo comma, della L.r. n. 56/1980.

La delibera di G.R. n. 1118 del 06/08/05 è stata notificata al Comune di Locorotondo con nota del S.U.R. prot. 6689 del 06/09/05.

Ciò stante, con nota prot. 8085 del 10/05/06 il predetto Comune ha rimesso la propria delibera di C.C. n. 25 del 16/03/06, con la quale - sulla scorta delle ampie premesse e considerazioni espresse (e qui richiamate, ancorchè non trascritte per economia espositiva) - sono state adottate le decisioni in ordine alle prescrizioni regionali, nei termini testuali di seguito riportati:

"1. RECEPIRE e far proprie le indicazioni e prescrizioni operate dalla Regione Puglia con la citata deliberazione n. 1118/05 e per l'effetto approvare la variante urbanistica adottata con delib. C.C. nn. 62/02 e 10/04, con le modifiche ed integrazioni proposte dalla Giunta Regionale che questo Consiglio recepisce e fa proprie anche per ciò che concerne le volumetrie previste nella planimetria allegata alla citata delib. C.C. n. 62/02, che devono ritenersi ridotte nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiario di 1,5 mc/mq., proposto dalla Regione e ritenuto congruo da questo Consiglio.

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).

Circa l'estensione dell'area in questione, oggetto della ritipizzazione, va fatto riferimento specificatamente alle indicazioni scritto-grafiche del P.R.G. e, successivi i Variante di adeguamento alla L.r. n. 56/1980 (maglia "S2B", individuata nella Tav. 12 del P.R.G. come area n. 13)...."

Atteso quanto sopra, sulla scorta del recepimento delle prescrizioni regionali, come innanzi determinato dal Comune di Locorotondo con la delibera di C.C. n. 25/2006, può procedersi all'approvazione in via definitiva della Variante al P.R.G. in argomento, riconfermando in toto le prescrizioni medesime.

Circa, inoltre, le n. 2 osservazioni (a firma di Nardelli Antonio e di Bufano Antonio, datate 06/04/06), presentate avverso la delibera di C.C. n. 25/2006 e rimesse dal Comune di Locorotondo con la già citata nota prot. 8085/2006, le stesse sono da ritenersi pregiudizialmente irrivalenti rispetto al procedimento amministrativo di formazione ed approvazione della variante al P.R.G., disciplinato dall'art. 16 della L.r. n. 56/1980.

Restano ancora 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 (non comunicate dal Comune di Locorotondo).

Resto salvo, altresì, il contenzioso intrapreso in sede di giustizia amministrativa, giusti ricorsi al T.A.R. Bari datati 12/11/05 (avverso la delibera di G.R. n. 1118/2005) e 05/06/06 (avverso la delibera di C.C. n. 25/2006), il cui esito è allo stato non conosciuto.

Tutto ciò premesso, si propone alla Giunta di approvare in via definitiva, ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 56/1980, la Variante al P.R.G. del Comune di Locorotondo per l'area "S2B" di Via Alberobello e Via De Nicola, adottata con la delibera di C.C. n. 62 del 29/11/02, con l'introduzione negli atti delle prescrizioni di cui alla precedente delibera di G.R. n. 1118 del 06/08/05, recepite dal Comune stesso con delibera di C.C. n. 25 del 16/03/06 e qui in toto riconfermate.

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).

COPERTURA FINANZIARIA DI CUI ALLA L.R. N. 28/2001 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI:

"DAL PRESENTE PROTITEDIMENTO NON DERIVA ALCUN ONERE A CARICO DEL BILANCIO REGIONALE".

L'Assessore all'Assetto del Territorio, 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 all'Assetto del Territorio;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal Responsabile della Posizione Organizzativa, dal Dirigente d'Ufficio e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge.

DELIBERA

- DI APPROVARE la relazione dell'Assessore all'Assetto del Territorio, nelle premesse riportata;
- DI APPROVARE DEFINITIVAMENTE, di conseguenza, ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 56/1980 e per le motivazioni espresse nella stessa relazione nelle premesse riportata, la Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Locorotondo per l'area "S2B" di Via Alberobello e Via De Nicola, adottata con la delibera di C.C. n. 62 del 29/11/025 con l'introduzione negli atti delle prescrizioni di cui alla precedente delibera di G.R. n. 1118 del 06/08/05, recepite dal Comune stesso con delibera di C.C. n. 25 del 16/03/06 e qui in toto riconfermate, ancorchè non riportate per economia espositiva;
- DI DEMANDARE al competente Assessorato all'Assetto del Territorio 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 e - da parte del S.U.R. - sulla Gazzetta Ufficiale.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Dr. Romano Donno On. Nichi Vendola
