



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 136 del 26/09/2007

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 3 agosto 2007, n. 1332

Monopoli (Ba) – Variante al Piano Regolatore Generale per esecuzione sentenza n. 3845/2005 e ordinanza n. 23/2006 del T.A.R. Bari, area ditta Barletta Maria. Approvazione.

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

Con delibera di Commissario ad acta n.18 del 13/04/2006 è stata adottata la variante al P.R.G. del Comune di Monopoli, per la tipizzazione dell'area in catasto al fg. II/C, ptc. 2917-5077-5078 (dell'estensione di mq. 1.492), di proprietà della Sig.ra Barletta Maria, con attribuzione della destinazione di Area per autorimessa" e della disciplina riportata nella medesima delibera.

Detta delibera C.A. n.18/2006, rimessa con la nota comunale prot. 747 del 09/01/07, comprende un elaborato unico (a firma dell'Ing. Michele Pezzolla), con localizzazione del suolo su stralcio del P.R.G. e sul catastale. ed è corredata del seguente parere del Dirigente della Ripartizione Tecnica: Parere favorevole, considerato che la mia va tipizzatorie dell 'area fa sostanzialinomie salva la originaria previsione dello strumento urbanistico generale.

A seguito delle pubblicazioni, non sono state presentate osservazioni e/o opposizioni (giusta attestazione riportata nella citata nota comunale prot. 747/2007).

Il provvedimento comunale è stato sottoposto all'istruttoria di rito da parte del competente Ufficio del Settore Urbanistico Regionale, giusta relazione n. 12 del 03/05/2007, dalla quale risulta quanto segue.

Il provvedimento commissariale in esame premette che con Sentenza n. 3845/2005 (depositata il 14/09/2005). il T.A.R. Puglia. Sede di Bari - Sezione Terza, accogliendo il ricorso n.2756/1996. proposto da Barletta Maria contro il Comune di Monopoli, per l'annullamento del silenzio-rifiuto di integrazione dello strumento urbanistico vigente mediante la tipizzazione del suolo di proprietà sito alla Via Togliatti, ha dichiarato illegittimo il silenzio mantenuto dal Comune di Monopoli sull'istanza formulata dalla ricorrente con atto di diffida del 29/02/1996. dichiarando l'obbligo per il Comune medesimo di provvedere entro 30 giorni dalla comunicazione.

Con successiva Ordinanza n.23/2006 (depositata il 13/01/2006), perdurando il comportamento omissivo (silenzio protratto) dell'Amministrazione Comunale e l'inadempienza nei confronti dell'ordine impartitogli dal giudice. ed accogliendo l'istanza della ricorrente depositata in data 31/10/2005. il T.A.R. ha nominato il Commissario ad acta per l'esecuzione della Sentenza n.3845/2005.

Nel merito, nel provvedimento commissariale viene specificato che - a richiesta del Commissario ad acta

- il Dirigente della Ripartizione Tecnica ha precisato quanto segue:
- con riferimento al nuovo Piano Urbanistico Generale (P.U.G.). lo stesso è in fase preliminare di predisposizione del Documento Programmatico Preliminare (D.P.P.);
- con riferimento alla verifica degli standards a livello generale, agli atti del Comune vi è il provvedimento di Commissario ad acta n. 1 del 18/07/2005 (ritipizzazione suolo in ditta Costruzioni Edili Rotondo s.r.l.) contenente verifica di massima;
- con riferimento al "Torrente Belvedere", così denominato in cartografia catastale, agli atti non risulta documentazione idonea a certificarne il regime vincolistico di tutela idrogeologica e paesaggistica.

Con le predette premesse e precisazioni. il provvedimento commissariale rileva e considera, quanto di seguito testualmente si riporta:

"...

- Il suolo in questione è sito sulla Via Togliatti, nel centro urbano di Monopoli, ed in catasto corrisponde alle particelle nn. 2917-5077-5978 del foglio 11/c. dell'estensione complessiva di mq. 1.492 (così indicato negli atti prodotti dalla ricorrente).

- Nello strumento urbanistico generale di cui il Comune di Monopoli è attualmente munito. "Piano Regolatore Generale - Variante Generale" (V.G.). definitivamente approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 722 del 24/03/1977, detto suolo è parte di una più ampia area destinata a parcheggi (allo stato parzialmente realizzati, limitatamente al suolo di altra proprietà, al di là del canale che divide la medesima area). Più precisamente si tratta di aree, negli elaborati planimetrici della V.G. prive di contrassegni o simboli grafici specifici (vedasi in particolare la Tav. 2/his. zonizzazione in scala 1:4000). che si è assunto corrispondenti alla viabilità ed inoltre ai parcheggi pubblici ex D.M. 11. 1444/1968 (standards urbanistici).

L'art. 31 delle Norme Tecniche della V.G. disciplina - sommariamente - le "Aree per parcheggi" come di seguito:

Le aree per parcheggi sono destinate alla sosta dei veicoli, il P.R.G. indica le aree riservate ai parcheggi principali in superficie.

- La maglia della V.G. nell'ambito della quale è sito il suolo in questione (delimitata dalla Via P. Togliatti, Via V. Veneto, Via Martiri e Via Trieste), presenta le seguenti tipizzazioni di zone omogenee (rif.: Tav. 2/bis, zonizzazione in scala 1:4000): 3 Residenziale, disciplinata dall'art. 11 delle Norme Tecniche-PCI-servizi di interesse collettivo, disciplinata dall'art. 22 delle Norme Tecniche, interessata dalla presenza di edifici scolastici.

- Per il predetto suolo, con la Sentenza n. 3845/2005 il T.A.R. ha sancito l'obbligo a provvedere di parte del Comune di Monopoli sull'istanza della ricorrente, ai fini dell'integrazione dello strumento urbanistico vigente mediante la tipizzazione del suolo di proprietà, rimasto transitoriamente privo di disciplina urbanistica per gli effetti dell'art. 1 della L. 19/11/1968 n. 187, e, decorsi infruttuosamente i termini assegnati all'amministrazione comunale, con l'Ordinanza n. 23/2006 lo stesso T.A.R. ha disposto la nomina del Commissario ad acta per provvedervi in via sostitutiva.

- Nella fattispecie puntuale, è pertanto acclarato l'obbligo per la Pubblica Amministrazione di provvedere alla disciplina urbanistica. in quanto ritenuto suolo oggetto di caducazione di vincoli urbanistici di

carattere espropriativo o di inefficacità, ai sensi della L. n. 1187/1968 (v., in particolare, le Decisioni n. 51/1980 e n. 92/1982 della Corte Costituzionale): inoltre, il provvedimento da assumersi non confligge con il divieto di cui all'art. 55 della L.r. 31/05/80 n. 56, trattandosi non di "variante" a strumento urbanistico vigente - bensì più propriamente di obbligatoria reintegrazione della pianificazione divenuta parzialmente inoperante (v. Sentenza n. 7/1984 del Consiglio di Stato-Adunanza Plenaria), atteso che la P.A. deve, in ogni momento, assicurare la vigenza di una disciplina urbanistica che copra il territorio comunale nella sua interezza (v. Sentenza 11.745/1995 del Consiglio di Stato-IV Sezione, relativa a fattispecie in ambito territoriale pugliese, ed inoltre: Sentenza n. 377/1987 dei T.A.R. di Bari. Sentenza n. 539/1989 dei T.A.R. di Lecce, Sentenza n. 2025/1999 del T.A.R. di Bari).

(...)

- In ordine alle valutazioni puntuali da operarsi nel merito del provvedimento di tipizzazione da assumersi parte del Commissario ad acta, va osservato che con Sentenza n. 179 del 20/05/99, la Corte Costituzionale ha considerato ammissibile la reiterazione di vincoli caducati, ove sussistenti ragioni giustificative accertate attraverso una valutazione procedimentale ed adeguatamente motivate dall'amministrazione preposta alla gestione del territorio, corredate in particolare da congrua e specifica motivazione sull'attualità della previsione, con nuova ed adeguata comparazione degli interessi pubblici e privati coinvolti e con giustificazione delle scelte urbanistiche di piano.

Ciò non di meno, ha stabilito la Corte, si realizza un obbligo indennitario, la cui quantificazione e modalità di liquidazione è rimasta all'intervento legislativo e/o del giudice competente.

La stessa Corte, nel contempo, ha chiarito che restano al di fuori dell'ambito di indennizzabilità, titoli altri, i vincoli derivanti da limiti non ablatori posti normalmente nella pianificazione urbanistica e i vincoli comunque estesi derivanti da destinazioni realizzabili anche attraverso l'iniziativa privata in regime di economia di mercato.

- Alla luce di quanto innanzi, occorre considerare la mancanza - a tutt'oggi, per quanto accertato - di una attività della P.A. concretamente finalizzata all'espropriazione del suolo in questione.

- Circa i criteri di inquadramento della pianificazione urbanistica generale del Comune di Monopoli, va osservato che la vigente V.G. ha operato la verifica degli standards urbanistici (spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del D.M. n. 1444/1968) per "comprensori", e che il comprensorio n. 2, nell'ambito del quale è ubicato il suolo in questione, presenterebbe un'eccedenza di circa 3.000 mq. di aree a parcheggi, rispetto alla quantità minima prescritta dal D.M. in relazione agli abitanti previsti (rif.: pag. 43 e segg. della Tav. 3 -Relazione della V.G.).

In proposito, inoltre, la Relazione datata 31/1/05 del Dirigente U.T.C. protempore (predisposta per la fattispecie di cui si occupa, e segnatamente allegata alla più recente delle "proposte di deliberazioni" dell'U. T. C. - la prot. 1023/05 del 09/01/05-, restando pertanto superate ed inconferenti le precedenti proposte del medesimo U.T.C.), riporta: .

"... c) che da una recente verifica, estesa a tutto il territorio abitato, l'entità degli standards urbanistici è risultata per tutti i comprensori superiore ai limiti di cui al D.M. 02.04.1968 n. 1444, tenuto altresì conto che a fronte di una previsione -nel ventennio 1974/1994 - di 55.827 abitanti (vedi relazione del P.R.G.) vi è - alla data del 30.10.2005 - una popolazione di 49.800 abitanti circa e, quindi, inferiore a quanto previsto dal P.R.G. può ad oltre un decennio dal termine previsionale assunto di base del conteggio;

d)che - la variazione della tipizzazione urbanistica dell'area di che trattasi, nei termini di cui al dispositivo

deliberativo, non indurrebbe alterazione dei limiti – peraltro inderogabili - del D.M. 02.04.1998 n. 1444 per la valenza dello strumento urbanistico generale.

e) che – in relazione al contesto urbanistico in cui ricade – all’intera area di proprietà della ricorrente, possa essere idoneamente attribuita la tipizzazione urbanistica di “Area per servizi di interesse collettivo”;

f) che tale previsione consente l’intervento diretto da parte della ditta proprietaria per realizzazione di strutture che soddisfano anche necessità di interesse pubblico e migliorano la dotazione di infrastrutture di servizio del quartiere, contemperando esigenze pubbliche con quelle dei proprietari dell’area che – a definitiva approvazione di tale nuova previsione urbanistica – potranno utilizzarne la capacità edificatoria...”

D’altra parte, va considerato che la verifica e la determinazione del dimensionamento demografico, delle previsioni insediative e dei fabbisogni residenziali e correlati serviti a livello comunale, sono contenuti propri di una nuova pianificazione urbanistica generale (peraltro in fase di avvio nel Comune di Monopoli) e presuppongono l’effettuazione di una esatta ricognizione dello stato di fatto fisico - giuridico del territorio e del patrimonio edilizio ed immobiliare, ivi compreso in ordine alla generalità delle aree a standards previste dall’attuale V.G. (quale quella in questione).

- Stante quanto sopra, si ritiene che per detto suolo debba procedersi alla attribuzione di una destinazione urbanistica che, coerentemente con i criteri d’impostazione ed informatori dell’attuale strumento di pianificazione urbanistica generale del Comune di Monopoli (Variante Generale approvata nel 1977), e – contestualmente - nel rispetto dei principi sanciti dalla Corte Costituzionale con la Sentenza n. 79 del 1999, conferisca ad esso, in debita considerazione peraltro delle istanze della proprietà ricorrente, una nuova tipizzazione aderente alla realtà urbanistica della zona, e segnatamente abbia natura non ablatoria e sia realizzabile anche attraverso l’iniziativa privata in regime di economia di mercato.

- Nella predetta ottica, si rileva che nell’ambito delle zone residenziali, le norme di carattere generale della V.G. ammettono la realizzazione di “autorimesse pubbliche e private” (art. 9, punto “m”), e che detta destinazione puntuale va ritenuta pienamente soddisfacente, sia ai fini del rispetto sostanziale dei richiamati criteri d’impostazione della V.G. e della necessità di assicurare adeguati spazi adibiti a parcheggi ad uso pubblico nel centro urbano, sia ai fini della possibilità di realizzazione dell’intervento attraverso l’iniziativa privata in regime di economia di mercato, attuando pertanto un’adeguata comparazione degli interessi pubblici e privati coinvolti, in termini che si considerano più appropriati e puntuali rispetto alle “proposte di deliberazioni - precedentemente predisposte dall’U.T.C. per l’area in questione.

Nello specifico, si individua detta nuova disciplina urbanistica dell’area nei termini seguenti:

“AREA PER AUTORIMESSA”

E’ destinata alla realizzazione di una autorimessa pubblica o privata ad uso pubblico.

E’ ammesso, in alternativa all’intervento pubblico, l’intervento privato e/o misto pubblico/privato, in ogni caso esteso all’intera area.

In caso di intervento da parte di privato, il permesso di costruire è subordinato ad atto d’obbligo a

garanzia dell'uso pubblico dell'autorimessa.

Indici e parametri urbanistica-edilizia d'intervento:

1. indice di fabbricabilità fondiaria: massimo mc/mq 2,00
2. rapporto copertura: massimo 40% dell'area
3. altezza della costruzione: massimo ml. 10,00 n. 3 piani f.t.
4. distacco dal confine stradale: minimo ml. 10,00
5. distacco dal canale: minimo ml. 10,00
6. distacco dai confini di proprietà non edificati: minimo ml. 5,00
7. distacco tra edifici: minimo ml. 10,00

E' ammessa la realizzazione di un alloggio, per custodia-guardiano.

Ciò rilevato e considerato, il Commissario ad acta, ritenuto di dover procedere all'adozione del provvedimento in via sostitutiva, con le competenze del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42 - punto 2b, del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, si è determinato per il suolo in questione nei termini già specificati.

TURO ciò premesso. precisa il S.U.R, nella propria relazione istruttoria li,12/2007, considerato che trattasi di provvedimento commissariale assunto in esecuzione di decisione del Giudice Amministrativo, per l'obbligatoria reintegrazione dello strumento urbanistico generale, e che la tipizzazione proposta è finalizzata alla realizzazione di una attrezzatura di interesse collettivo (autorimessa pubblica o privata ad uso pubblico, garantito cori atto d'obbligo), su area già destinata a parcheggi dal previgente P.R.G. si ritiene meritevole di approvazione detta tipizzazione.

Successivamente, gli atti sono stati rimessi al C.U.R., per il parere previsto dall'art. 16/co. 8° della ER. n. 56/1980. che in merito, giusto parere n. 25/2007 nell'adunanza del 07/06/2007, ha assunto la seguente testuale determinazione:

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE ALL'ARGOMENTO

ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 56/1980 dicendo propria l'allegata relazione istruttoria del S.U.R. n. 12 del 03/05/07, ed inoltre con le seguenti ulteriori prescrizioni:

Pur non essendo soggetto al P.A.I., l'esistenza del canale lascia presupporre la presenza di una funzione idraulica; di conseguenza si prescrive che non siano realizzati piani interrati, che le superfici scoperte siano sistemate garantendo la permeabilità del suolo e che preventivamente sia operato uno studio idrogeologico più approfondito anche ai fini di acclarare più chiaramente la funzione del canale esistente.

Inoltre, per la casti del custode si prescrive un volume non superiore al 10% del volume totale.

Premesso quanto innanzi, si propone alla Giunta, conformemente alle sopra riportate risultanze della relazione istruttoria del S.U.R. n. 12/2007 e del parere del C.U.R. n. 25/2007, qui in loco condivise, l'approvazione della Variante al P.R.G. del Comune di Monopoli adottata con delibera di Commissario ad acta n. 18 del 13/04/2006. in oggetto indicata.”

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE Così COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. -1-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 PROVVEDIMENTO NON DERIVA ALCUN ONERE A CARICO 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 Dirigente del Settore;
- A voli unanimi e palesi espressi nei modi di legge.

DELIBERA

- DI APPROVARE la relazione dell'Assessore all'Assetto del Territorio, nelle premesse riportata;
- DI APPROVARE di conseguenza, ai sensi dell'art. 16 - ottavo comma - della L.r. n.56/1980, conformemente alle sopra riportate risultanze della relazione istruttoria del S.U.R. n. 12/2007 e del parere del C.U.R. n. 25/2007, qui in toto condivise, la Variante al P.R.G. del Comune di Monopoli adottata con delibera di Commissario ad acta n. 18 del 13/04/2006, per la tipizzazione dell'arca in catasto al fg. 11/C. ptc. 2917-5077-5078 (dell'estensione di mq. 1.492), di proprietà della Sig.ra Barletta Maria, con attribuzione della destinazione di "Area per autorimessa"
- DI DEMANDARE al competente Assessorato all'Assetto del Territorio la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Monopoli, per gli ulteriori adempimenti di spettanza
- DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

Dr. Romano Donno

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA

On. Nichi Vendola