



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

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 3 agosto 2007, n. 1333

Monopoli (Ba) – Variante al Piano Regolatore Generale per esecuzione sentenza n. 1871/2003 e ordinanza n. 240/2005 del T.A.R. Bari, area ditta “C.E.R. s.r.l.”. Approvazione con prescrizioni.

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. 1 del 18/07/2005 è stata adottata la variante al P.R.G. del Comune di Monopoli, per la tipizzazione dell'area in catasto p.lla 3580 del foglio n. 11 (dell'estensione di mq. 3.404), di proprietà della “Costruzioni Edili Rotondo - C.E.R. s.r.l.”), con attribuzione della destinazione di “Area per servizi di interesse collettivo”.

Detta delibera C.A. n. 1/2005, rimessa con la nota comunale prot. 10221 del 04/05/06, comprende l'estratto di mappa catastale e lo stralcio delle N.T.A. del P.R.G. ed è corredata del seguente parere del Dirigente della Ripartizione Tecnica prot. 842 del 18/07/05: “... in ordine alla proposta di deliberazione in oggetto indicata, esprime parere favorevole atteso che i riferimenti sui dati del vigente P.R. G. sono attendibili e che la ritipizzazione proposta per l'area de qua -così come formulata - non altera i limiti minimi degli standards di cui al D.M. 02/04/68.”

A seguito delle pubblicazioni, non sono state presentate osservazioni e/o opposizioni.

Il provvedimento comunale è stato sottoposto all'istruttoria di rito da parte del competente Ufficio del Settore Urbanistico Regionale, giusta relazione n. 09 del 12/04/2007, dalla quale risulta quanto segue.

Come specificato in atti, l'area in questione è tipizzata nel P.R.G. del Comune di Monopoli come “Area per verde pubblico” (art. 23 delle N.T.A. del P.R.G.), destinata a parchi pubblici e giardini e con divieto di costruzione.

Per la medesima area, per le considerazioni esposte nel provvedimento commissariale, e sulla scorta degli atti propedeutici citati nello stesso (istanze e diffide del ricorrente; sentenza n. 1871/2003 del T.A.R. Bari, Sezione Seconda; ordinanza n. 240/2005 del T.A.R. Bari, Sezione Terza), a cui si rinvia nello specifico, motivati in partenza dall'accertamento giudiziale della caducazione di vincolo di P.R.G. preordinato alla espropriazione e dal conseguente obbligo per il Comune di Monopoli di adottare i provvedimenti urbanistici di reintegrazione del P.R.G., è stata attribuita la destinazione di “Area per servizi di interesse collettivo”.

Per la disciplina degli interventi viene fatto riferimento all'art. 22 delle N.T.A. del P.R.G. (riportato in

allegato B alla delibera citata), che prevede la realizzazione - secondo la specificazione del P.R.G.- di "attrezzature di servizio", come da elencazione riportata nell'articolo medesimo (con indice fondiario pari a mc/mq. 2), con le seguenti integrazioni determinate nella delibera stessa:

- che l'altezza massima non superi i metri 13;
- che il rapporto di copertura tra sagoma degli edifici destinati a servizi di interesse collettivo e superficie fondiaria non superi il 35%;
- che il 65% della superficie fondiaria - in cui può essere compresa la viabilità inerente gli accessi agli edifici destinati a servizio di interesse collettivo ed alle aree da lasciare inedificate- sia sistemata a "verde pubblico attrezzato" (da realizzarsi contestualmente alla volumetria destinata a "servizi di interesse collettivo"), e ceduta al Comune su specifica richiesta dello stesso, a scomputo del contributo di costruzione dovuto per legge.

Circa detta scelta pianificatoria, il provvedimento commissariale espone quanto segue:

- per il comprensorio n. 3 del P.R.G. risulta una dotazione complessiva di mq. 76.400 di spazi pubblici, parchi, gioco, sport (comprensiva di mq. 2.950 a servizio del comprensorio 2 e di mq. 6.000 a servizio del comprensorio 1), a fronte di un minimo di mq. 43.645 derivante dal numero degli abitanti insediati e da insediare in zona B (per mq. 5.674, pari a 4,5 mq/ab x 1.261 ab.) ed in zona C (per mq. 37.971, pari a 9,0 mq/ab x 8.438 ab.);
- nel comprensorio di ricadenza dell'area interessata la dotazione di "verde pubblico" era in totale di mq. 76.400 che, sottraendo mq. 8.950 previsti a servizio di altri comprensori (mq. 2.950 e mq. 6.000), si riduce a mq. 67.450, comunque in entità maggiore del minimo di mq. 43.645 calcolato in ragione degli abitanti insediati e da insediare;
- da una recente verifica estesa a tutto il territorio abitato, l'entità superficaria degli standards urbanistici è risultata per tutti i comprensori superiore ai limiti di cui al D.M. 02/04/68 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 30/05/05 - una popolazione di 49.765 abitanti e, quindi, inferiore a quanto previsto dal P.R.G., pur ad oltre un decennio dal termine previsionale assunto a base del conteggio;
- 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. 02/04/68 n. 1444 per la valenza dello strumento urbanistico.

Più in particolare, sono state addotte le seguenti valutazioni e motivazioni:

- a. consente l'intervento diretto da parte della ditta proprietaria per la realizzazione di strutture che soddisfano anche esigenze di interesse pubblico e migliorano la dotazione di infrastrutture di servizio del quartiere;
- b. non altera la dotazione complessiva degli standards dello strumento urbanistico, giacche la nuova tipizzazione se pur riduce, ma non al di sotto dei limiti di legge, le aree a verde pubblico, induce una equivalente maggiore consistenza di "Aree a verde pubblico attrezzato", rispetto alla originaria previsione:

così temperando esigenze di interesse pubblico con quelle del proprietario dell'area che - a definitiva

approvazione di tale nuova previsione urbanistica - potrà utilizzarne la suscettività edificatoria

Nel merito, il S.U.R. ha rilevato e rappresentato quanto segue.

Con riferimento alla operata verifica della dotazione degli standards (posta a motivazione del provvedimento), in base alla quale viene affermato che non vi è alterazione dei limiti inderogabili del D.M. n. 1444/1968, occorre considerare - in linea generale - che l'analisi del dimensionamento e dei fabbisogni nel settore residenziale e dei correlati servizi, a livello sia territoriale complessivo e sia comprensoriale", sono contenuti propri di una nuova pianificazione urbanistica generale (peraltro in fase di avvio nel Comune di Monopoli) e richiedono una approfondita ricognizione attualizzata dello stato di fatto fisico-giuridico del territorio e del patrimonio edilizio ed immobiliare, ivi compresa l'analisi e la verifica dello stato di attuazione e della effettiva disponibilità delle aree destinate a standards nel P.R.G., quale quella in questione.

Ciò nondimeno, con riferimento strettamente alla tipizzazione attribuita all'area di cui trattasi, si evidenzia che l'art. 22 delle N.T.A. del P.R.G. (richiamato nel provvedimento commissariale e posto in allegato B), include un'ampia tipologia di attrezzature (e precisamente: istruzione, sanità, sociali, culto, centri di quartiere - meglio definiti al punto "c" del medesimo articolo -, mercati, stazione autolinee, impianti tecnologici, cimiteri, interesse cittadino, attrezzature militari), la cui specificazione è rimessa al P.R.G. medesimo; in effetti, la Tav. 2 - Zonizzazione della V.G.P.R. indica, con apposita simbologia, l'allocazione puntuale, nell'ambito delle "aree per servizi di interesse collettivo", delle predette attrezzature distribuite sul territorio.

Ancora, in calce al medesimo art. 22 è inserita la seguente disposizione:

I servizi di cui al presente articolo vanno inseriti in appositi studi d'insieme estesi a maglie di P. R. G., da sottoporre ai preventivo parere dell'ufficio urbanistico della Regione Puglia.

Rispetto alle predette prescrizioni della V.G.P.R., il provvedimento commissariale in esame non fornisce alcuna specificazione ai fini della realizzazione dell'intervento privato ipotizzato, e ciò con riferimento sia alla puntuale tipologia di attrezzatura da realizzare sull'area, secondo le esigenze individuate dall'Amm.ne Com.le, e sia alla delimitazione della maglia da sottoporre allo studio d'insieme prescritto dall'art. 22 richiamato (per i "centri di quartiere" sono espressamente prescritti, invece, piani particolareggiati o di lottizzazione).

Parimenti assenti sono le indicazioni in ordine alla necessaria regolamentazione dell'uso pubblico dell'attrezzatura privata di cui si ipotizzata la realizzazione.

Tutto ciò premesso, conclude il S.U.R., considerato - in ogni caso - 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 comunque riferita alle attrezzature di interesse collettivo ex D.M. n. 1444/1968, si ritiene meritevole di approvazione detta tipizzazione, a condizione che in fase di controdeduzioni ex art. 16/co. 11° della L.r. n. 56/1980, il Comune di Monopoli proceda:

A) alla puntuale specificazione, nell'ambito dei servizi elencati all'art. 22 delle N.T.A. del P.R.G. e nel rispetto delle disposizioni dell'art. 3 del D.M. n. 1444/1968, della tipologia di attrezzatura da realizzarsi sull'area, secondo le esigenze individuate dall'Amm.ne Com.le, nonchè della delimitazione della maglia da sottoporre allo studio d'insieme prescritto dall'art. 22 richiamato;

B) alla regolamentazione dell'uso pubblico dell'attrezzatura di cui è ipotizzata la realizzazione.

Successivamente, gli atti sono stati rimessi al C.U.R., per il parere previsto dall'art. 16/co. 8° della L.R. n. 56/1980, che in merito, giusto parere n. 21/2007 nell'adunanza del 24/05/2007, ha espresso parere favorevole all'argomento, facendo propria la relazione istruttoria del S.U.R. n. 09 del 12/04/07.

Premesso quanto innanzi, si propone alla Giunta, conformemente alle sopra riportate risultanze e prescrizioni della relazione istruttoria del S.U.R. n. 09/2007 e del parere del C.U.R. n.21/2007, qui in toto condivise, l'approvazione della Variante al P.R.G. del Comune di Monopoli adottata con delibera di Commissario ad acta n. 1 del 18/07/2005, in oggetto indicata.

Quanto innanzi, stante le richiamate prescrizioni d'Ufficio, 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 COSÌ 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 PROVVEDIMENTO 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 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 riportate;
- DI APPROVARE di conseguenza, ai sensi dell'art. 16 - decimo comma - della L.r. n. 56/1980, conformemente alle sopra riportate risultanze e prescrizioni della relazione istruttoria del S.U.R. n. 09/2007 e del parere del C.U.R. n. 21/2007, qui in toto condivise, la Variante al P.R.G. del Comune di Monopoli adottata con delibera di Commissario ad acta n. 1 del 18/07/2005, per la tipizzazione dell'area in catasto p.lla 3580 del foglio n. 11 (dell'estensione di mq. 3.404), di proprietà della “Costruzioni Edili Rotondo - C.E.R. s.r.l.”), con attribuzione della destinazione di “Area per servizi di interesse collettivo”;
- Il Consiglio Comunale di Monopoli procederà, ai sensi dell'art. 16 - undicesimo comma - della L.r. n. 56/1980, all'adozione delle proprie determinazioni nel merito delle prescrizioni d'Ufficio nelle premesse riportate;

- 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