



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 48 del 31/03/2009

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 11 marzo 2009, n. 307

Accordo di Programma tra Regione Puglia e Comune di Presicce (Le) per il recupero e riqualificazione delle aree ed immobili relativi alla scuola elementare di via Roma - in variante al P.R.G., finalizzato alla realizzazione di un complesso edilizio misto residenziale - terziario. Ente proponente: Comune di Presicce.

L'Assessore Regionale all'Assetto del Territorio (Urbanistica ed E.R.P.) Prof.ssa Angela BARBANENTE, sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile della P.O., confermata dal Dirigente del Servizio Urbanistico riferisce quanto segue.

Il Sindaco del Comune di Presicce (LE) con nota prot. n. 8003 del 24.10.2007 ha richiesto al Presidente della G.R. la stipula di un Accordo di Programma, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.lgs n. 267 del 18.08.2000 per il recupero urbano della ex scuola elementare comunale sita in via Roma al fine di realizzare un complesso edilizio misto residenziale - terziario, convocando contestualmente una conferenza di servizi in data 15.11.2007.

Nella stessa nota si rappresenta testualmente quanto segue:

“L'opera prevista si qualifica come programma integrato di intervento ai sensi dell'art. 16 della L. n. 179 del 17.02.1992 e con le procedure di cui al terzo comma dell' art. 15 della L.R n. 20 del 27.07.2001.

Detto programma, non essendo conforme al PRG vigente, deve essere attuato mediante un accordo di programma di cui all'art. 4 del D.L.vo n. 267 del 18.08.2000 e con la procedura prevista dal 4° comma dell'art. 15 della L.R. n. 20 del 27.07.2001.

Il progetto edilizio consiste:

- nella demolizione dell' edificio dismesso dell'ex scuola elementare comunale sita in via Roma, via della Repubblica e via XXI Aprile;
- nella costruzione di un complesso immobiliare ad uso misto commerciale, direzionale e residenziale;
- nella riqualificazione urbana dell'area annessa mediante la sistemazione del verde pubblico, della viabilità delle opere di urbanizzazione;
- nella costruzione di una sala polivalente di uso pubblico.

Data la natura dell' intervento, sussiste l'interesse pubblico”.

A seguito della indisponibilità del funzionario regionale incaricato, con nota n. 8868 del 27.11.2007 la conferenza stessa veniva rinviata alla data del 11.12.2007.

In sede di conferenza di servizi il funzionario regionale chiedeva di acquisire la seguente documentazione integrativa:

- indicazione della attuale tipizzazione dell' area di intervento;

- stralcio della tavola 20 del PRG vigente;
- copia degli elaborati grafici con indicazione degli indici e dei parametri urbanistico-edilizi relativi al progetto;
- planimetria in scala adeguata dell'area di intervento con indicazione delle aree pubbliche e delle aree private;
- controllo della tenuta degli standard urbanistici ai sensi del D.M. n. 1444/1968.

Inoltre, venivano consegnate copia delle osservazioni presentate in data 10.12.2007 dal signor Vergari Gialuigi e copia dei criteri di dimensionamento del PRG,

Si decideva, infine, di aggiornare la conferenza di servizi al fine di esaminare la documentazione integrativa pervenuta.

Successivamente veniva convocata nuova conferenza di servizi in data 22.05.2008 che andava deserta a seguito di comunicazione di indisponibilità del funzionario regionale.

Con nota non nota protocollo numero 6820 del 04.07.2008 veniva trasmessa documentazione integrativa costituita dai seguenti elaborati:

- copia della tavola 20 del PRG con indicazione dell' area di intervento e delle aree per l'istruzione;
- relazione di verifica di tenuta degli standard urbanistici di cui all' art. 3 lett. a), 4 e 5 del D.M. n. 1444/68 e di verifica delle indicazioni della Deliberazione di G.R. n. 6320 del 13.11.1989;
- copia degli elaborati grafici, con indicazione degli indici e dei parametri urbanistico-edilizi del progetto proposto dalla ditta aggiudicataria del' appalto concorso;
- planimetria con indicazione delle aree pubbliche e private di progetto.

Dall'esame di tale documentazione si evidenzia, in particolare, che viene assicurata la tenuta degli standard urbanistici i quali, a seguito dell'approvazione della presente proposta progettuale, sono valutate in mq. 36.096 e quindi superiori ai 35.163 mq che sono le quantità minime di legge. Successivamente veniva convocata nuova conferenza di servizi in data 28.07.2008 a cui il Settore urbanistico regionale non partecipava richiedendo nel contempo i seguenti chiarimenti con nota 6801 del 25.07.2008:

- a) ascrivibilità dell' intervento nell'ambito della riqualificazione e recupero del contesto edilizio interessato;
- b) tutela dell'interesse pubblico connesso all' intervento.

Inoltre, si richiedevano valutazioni in merito all'ulteriore esposto prodotto al Settore urbanistico dal sig. Vergari Gialuigi specificando nel contempo, in seguito al riscontro, la definizione dell'istruttoria tecnica preordinata alle successive valutazioni della Giunta Regionale.

Con nota numero 9119 del 22.09.2008 il Comune di Presicce forniva i chiarimenti richiesti.

In primo luogo, l' Amministrazione Comunale di Presicce ha rappresentato le chiare esigenze di interesse pubblico sottese all'intervento in questione evidenziando da una parte l'attuale stato di abbandono dell'area interessata e dall' altra, anche in base alla verifica di dimensionamento della dotazione degli standard urbanistici di cui alla succitata nota comunale n. 6820/2008, che la destinazione per edilizia scolastica non è più rispondente all' interesse dell'Amministrazione Comunale.

In aggiunta a quanto innanzi, l'Amministrazione Comunale precisa che a fronte della cessione di un'area avente un valore di circa 648.000 euro di valore, otterrà la proprietà di un edificio per una spesa globale stimata di circa 561.476 euro senza alcun onere per le opere di demolizione dell'edificio scolastico esistente e assicurando, inoltre, aree per spazi pubblici pari a circa mq. 3.637.

Inoltre, rappresenta il Comune di Presicce, la scelta operata dall'Amministrazione Comunale è certamente ascrivibile nell'ambito degli interventi di riqualificazione e recupero del contesto edilizio urbano previsti dall'attuale legislazione che consentono di operare secondo modelli e strumenti che consentono di realizzare opere e/o attrezzature di interesse pubblico anche attraverso capitali privati.

Precisa ancora l'Amministrazione Comunale che la scelta compiuta rientra nei propri limiti di

discrezionalità politico - amministrativa insindacabile con l'utilizzazione di strumenti di gestione del territorio messi a sua disposizione dalla vigente normativa i quali coniugano interessi pubblici connessi ad un ordinato ed efficiente assetto territoriale con l'interesse del privato a conseguire una utilità economica, considerato anche che le destinazioni d'uso in progetto prospettate (residenziali e terziarie) ben si integrano con quelle della circostante maglia urbana tipizzata B1 assicurando appunto un ordinato assetto urbanistico del territorio.

Per quanto attiene ai rilievi prospettati dal sig. Vergari Gianluigi l'Amministrazione Comunale fa presente in primo luogo che le considerazioni suesposte hanno valore assorbente e dirimente, in secondo luogo che le valutazioni di convenienza ed opportunità sono di stretta pertinenza dell'Amministrazione Comunale e sono state effettuate con atti deliberativi e procedure di evidenza pubbliche risalenti nel tempo e mai contestati o impugnati in sede giurisdizionale.

Conclude la nota comunale che l'immobile non è gravato da vincolo storico-architettonico e/o archeologico e che l'Amministrazione Comunale, avendolo inserito nel programma triennale dei lavori pubblici, ha manifestato ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 del D.L.vo n. 163/2007 la volontà di dismetterlo facendo venir meno il vincolo di destinazione.

Preso atto, quindi, di quanto espresso nella relazione comunale succitata si ritiene di poter definire il presente procedimento amministrativo risultando definitivamente chiarito che l'intervento proposto è ascrivibile nell'ambito degli interventi di riqualificazione e recupero del contesto edilizio urbano previsti dall'attuale legislazione e risultando evidenziati i motivi di interesse pubblico connessi alla sua attuazione.

Entrando nel merito dell'intervento proposto si evidenzia che lo stesso progetto prevede la realizzazione delle seguenti opere:

- 1) un edificio ad uso privato costituito da un piano seminterrato destinato a parcheggi, da un piano terra destinato a n.ro 10 attività commerciali, da un primo ed un secondo piano destinato ad abitazioni ed uffici (tre uffici per piano);
- 2) un secondo edificio ad uso privato costituito da piano terra per due uffici e da un primo e secondo piano destinati alla residenza;
- 3) un edificio ad uso pubblico su due piani destinato ad uffici e sala convegni,
- 4) aree per standard

Il tutto viene rappresentato nei seguenti elaborati grafici di progetto:

- stralcio della tavola 20 del PRG
- relazione di verifica del dimensionamento delle aree per standard
- tav. 1: stato di fatto
- tav. 2: architettonico - intervento privato edificio via Roma
- tav. 3: architettonico - intervento privato edificio
- tav. A/3: planimetria generale
- tav. A/3 bis planimetria generale integrazioni

L'intervento è, inoltre, caratterizzato dai seguenti indici e parametri urbanistico - edilizi:

- Superficie di intervento mq. 6.004,00
- Aree private mq. 2.366,50
- Aree pubbliche a standard (di legge)
mq. 3.634,95
- Aree pubbliche a standard (di progetto)
mq. 3.637,50
- Volumi ad uso privato da realizzare
mc. 15.477,87
- Volumi ad uso privato destinati alla residenza

mc. 9.948,58

- Superficie lorda (attività terziarie)

mq. 1.419,46

Preso atto dei parametri suindicati, atteso che i volumi per attività terziarie sono superiori al 20% dei volumi destinati alla residenza l'area interessata deve assumere conseguentemente la connotazione di area mista residenziale - terziaria.

Tanto premesso, giova rilevare che, per quanto sopra evidenziato, trattasi di un'istanza finalizzata all'attuazione di un progetto di recupero urbanistico di un'area in stato di abbandono e di un edificio scolastico attualmente in condizioni di degrado edilizio e non più funzionale alle esigenze comunali la cui realizzazione, sotto il profilo della riqualificazione urbana, contiene apprezzabili aspetti di interesse pubblico.

In tal senso, la proposta, oltre a riqualificare la zona al pari di un intervento pubblico, attraverso l'azione integrata e coordinata di Comune e Regione (quest'ultima interessata solo per gli aspetti di natura urbanistica), ha altri motivi di interesse pubblico riconducibili alla realizzazione gratuita di un fabbricato da destinare ad uso pubblico ed alla realizzazioni di standard urbanistici per parcheggi pubblici e verde concretamente fruibili rispetto a quelli esistenti (aree per l'istruzione)

Per quanto attiene ai rapporti tra le previsioni progettuali ed il Piano di Bacino della Puglia - Stralcio Assetto Idrogeologico - adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 25 del 15.12.2004, si rileva che risulta esclusa dalle aree interessate dal P.A.I. e che quindi l'intervento proposto non necessita di parere da parte dell'Autorità di Bacino.

Premesso quanto sopra, e sulla base delle positive valutazioni di carattere urbanistico innanzi riportate, si propone alla Giunta la sottoscrizione dell' "Accordo di Programma", secondo lo schema alla presente allegato, da stipulare tra la Regione Puglia e lo stesso Comune di Presicce ai fini dell'approvazione della variante urbanistica connessa al recupero e riqualificazione delle aree dell'edificio scolastico, ai sensi dell'art. 34 del D.L.vo n. 267/2000 con gli indici ed i parametri urbanistico-edilizi sopraindicati di progetto; il tutto alle seguenti condizioni:

- siano realizzati a carico della ditta aggiudicataria dell'appalto e ceduti all' Amministrazione sia l'edificio ad uso pubblico succitato sia le aree a standard di progetto, sicché l'intervento non comporti oneri per il Comune di Presicce;
- le aree per standard urbanistici devono essere destinate a parcheggi pubblici per almeno il 50% al fine di non aggravare il carico urbanistico conseguente alla realizzazione di attività terziarie collocate all'interno di un ambito già ampiamente antropizzato ed urbanizzato;
- l' esercizio delle attività commerciali deve svolgersi in conformità della L.R. n. 11/2003 e dei relativi regolamenti attuativi.

Quanto innanzi in relazione agli aspetti di natura urbanistica, restando nelle competenze dell'Amministrazione Comunale di Presicce gli aspetti contenutistici, procedurali e convenzionali connessi alla realizzazione delle opere nel loro complesso.

Si dà atto, sulla scorta degli atti d'Ufficio (P.U.T.T./P.B.A.) che non occorre il rilascio di parere paesaggistico ex art. 5.03 delle NTA del PUTT/P ricadendo l'intervento all'interno di zone di completamento e, quindi, nel novero dei territori costruiti.

Si dà atto, inoltre, che le aree interessate dall'intervento non risultano ricomprese in Siti d'Importanza Comunitaria né in Zone di Protezione Speciale ex Decreto del Ministero dell'Ambiente del 3.4.2000 e per le stesse non sono applicabili le disposizioni ex D.P.R. n. 357/97 e s.m. ed i.

"Adempimenti normativi generali"

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

“Copertura Finanziaria di cui alla L.R. 28/01”

La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del Bilancio Regionale.

L'Assessore, sulla base delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale

LA GIUNTA

Udita la Relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Assetto del Territorio;

Viste le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dal Responsabile della Posizione Organizzativa di Lecce e dal Dirigente del Servizio;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

1) DI AUTORIZZARE, per le motivazioni di cui alla relazione sopra riportata, il Presidente della G.R. a sottoscrivere con il Comune di Presicce (LE) l' "Accordo di Programma", per il recupero e riqualificazione delle aree ed immobili relativi alla scuola elementare di via Roma - in variante al P.R.G., finalizzato alla realizzazione di un complesso edilizio misto residenziale -terziario in variante al P.R.G., proposto dal Comune di Presicce nel rispetto delle prescrizioni in premessa riportate e secondo lo schema allegato, parte integrante del presente provvedimento;

2) DI PUBBLICARE il presente provvedimento sul B.U.R.P.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Dott. Romano Donno Dott. Nichi Vendola