



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

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 11 marzo 2009, n. 309

Vieste (Fg) - Piano Particolareggiato zona C2 in località Petto, in Variante al P.R.G. - Non approvazione e rinvio degli atti.

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

“Il Comune di Vieste, munito di P.R.G. approvato con delibera di G.R. n. 1242 del 03/10/2000, con delibera di C.C. n. 39 del 11/04/06 ha adottato, in variante al citato P.R.G., il Piano Particolareggiato della zona residenziale di espansione semintensiva C2 in località Petto, redatto dall'Arch. F. Forte e costituito dai seguenti elaborati:

1. Relazione tecnica - Norme di attuazione
2. Aree minime d'intervento
3. Ditte catastali - Verifica volumetria esistente e di progetto
4. Relazione finanziaria
5. Schema di convenzione
6. Documentazione fotografica
7. Piano particellare di esproprio
8. Tav. 1 Stralci planimetrici
9. Tav. 2 Stato dei luoghi - Piano quotato
10. Tav. 2a Individuazione del Piano su aerofotogrammetria
11. Tav. 3 Planimetria generale
12. Tav. 4 Profili
13. Tav. 5 Tipologie edilizie
14. Tav. 6 Aree da cedere al Comune
15. Tav. 7 Impianti tecnologici - Idrico-fognante
16. Tav. 8 Impianti elettrici
17. Tav. 9 Schema urbanizzazione primaria.

I relativi atti sono stati rimessi con nota comunale prot. 14647 del 22/09/06 ed integrati, previa richiesta regionale prot. 9605 del 15/11/06, con successiva nota comunale prot. 18718 del 15/11/07.

Previa ulteriore nota SUR prot. 3591 del 17/04/08, è stata inoltre rimessa la “Relazione tecnica paesaggistica” (nota comunale prot. 8729 del 05/06/08).

Dall'istruttoria operata dal competente Ufficio del Servizio Urbanistica (SUR), giusta relazione n. 23 del 16/09/08, è risultato quanto nel prosieguo si espone testualmente.

Il P.P. è munito di scheda di controllo urbanistico, di relazione istruttoria U.T.C. prot.64 in data 20/03/06

e di parere in data 10/04/06 del Responsabile U.T.C., con rilievi controdedotti nell'ambito della delibera di C.C. n. 39/2006 di adozione.

A seguito delle pubblicazioni degli atti, risulta presentata una osservazione in ditta Arch. Gramegna Sergio, controdedotta - con precisazioni - con relazione prot. 91 del 30/05/07 del Dirigente U.T.C. e con delibera di C.C. n. 37 del 26/06/07.

Sono stati acquisiti i seguenti pareri per i vincoli di tutela presenti sul territorio:

- parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001, per il vincolo sismico, espresso dall'Ufficio del Genio Civile di Foggia con nota prot. 22077 del 13/01/06, con prescrizioni;
- parere preventivo favorevole di massima, espresso dall'Ente Parco Nazionale del Gargano con nota prot. 8276 del 18/10/07.

Inoltre, dalla documentazione rimessa risulta che:

- le aree in questione sono soggette a vincolo di tutela paesaggistica ex L. n. 1497/1939;
- non sono coinvolte aree classificate a rischio nel Piano-stralcio di Assetto Idrogeologico o soggette ad ulteriori vincoli di legge (attestazione riportata nella nota comunale prot. 18718/2007).

Si rileva infine, salvo più puntuali accertamenti, che sono interessati ambiti territoriali estesi A.T.E. di tipo "D" nonché - marginalmente - di tipo "C" del P.U.T.T./P.

La relazione progettuale evidenzia che il piano di lottizzazione si inserisce nella zona a monte del centro abitato, lungo la Via Generale Dalla Chiesa, parzialmente già interessata da edilizia "spontanea" e servita da urbanizzazioni primarie; l'orografia del terreno è di tipo collinare.

La zona C2 oggetto di studio è costituita da due comparti delimitati e divisi dalla viabilità esistente e con differenti caratteristiche orografiche e di edificazione:

- il comparto A, di superficie pari a mq. 70.392, di cui libera da edificazione mq. 45.628;
- il comparto B, di superficie pari a mq. 3.950, urbanisticamente definito con presenza di volumetrie in gran parte autorizzate, condonate o con condono in fase di definizione, e per il quale non è prevista in progetto alcuna ulteriore volumetria; i relativi dati sono indicati nell'elaborato "Ditte catastali. Verifica volumetria esistente e di progetto", da cui risulta in particolare:
 - sup. area tipizzata: mq. 3.950
 - volume già edificato: mc. 1.357 (ptc. 3803-3807-3805) + mc.700 (ptc. 540)
 - volume ancora edificabile: 0.

La tipologia edilizia prevista in progetto è di tipo residenziale uni- e pluri-familiari, formati da palazzine ad uno o due piani fuori terra servite da corpi scala a giorno.

In particolare, come si evince dalla relazione istruttoria U.T.C., il P.P. proposto è caratterizzato dai seguenti indici e parametri, riferiti unicamente al comparto A (non perfettamente coincidenti - si rileva - con i dati indicati nella relazione progettuale):

- superficie territoriale complessiva mq.70.748
- volume realizzabile con ift di P.R.G. pari a mc/mq. 0,50 mc.35.000
- volume già edificato mc.15.254
- volume residuo edificabile mc.19.746
- superficie territoriale esclusa quella già edificata mq.44.901
- verifica ift (19.746 / 44.901) mc/mq. 0,44
- volume previsto in progetto mc.19.321
- abitanti previsti (mc.19.321 / mc/ab.80) n. 241

- aree destinate a standard
parcheggi pubblici mq.1.983
verde attrezzato (Collina S. Giorgio) mq.2.354
sommano mq.4.337
(pari a 18 mq/ab.)

- superficie viabilità pubblica da cedere: mq. 1.190, oltre a mq. 920 per viabilità di P.R.G.

Ciò premesso, in ordine agli aspetti di variante al P.R.G. del Piano Particolareggiato in esame, oggetto specifico della presente istruttoria, si precisa gli stessi sono come di seguito descritti nel parere del Dirigente U.T.C. (riportato nella delibera di C.C. n. 39/2006):

“il P.U.E. esibito avente valore di P.P., risulta in variante al P.R.G. vigente, poichè include nelle aree edificabili una superficie di terreno di circa 2354 mq. tipizzata nel P.R.G. “F2” attrezzature a livello di quartiere, ed è pertanto soggetto alla disciplina dettata dall’art. 21, comma 14 della L.R. 56/80 secondo cui è consentito adottare e approvare un P.P. in variante al P.R.G., con provvedimento unico, seguendo lo stesso procedimento di adozione e approvazione del P.R.G.”

Più in particolare, dal raffronto tra le proposte progettuali del P.P. e le previsioni e prescrizioni del vigente P.R.G. per la zona “C12 semintensiva”, si è rilevato che, ai fini della verifica delle aree a standard ai sensi del D.M. n. 1444/1968, non sono state considerate le volumetrie preesistenti, sia con riferimento al comparto A (mc. 15.254) che al comparto B (mc. 1.357 + mc.700), ed inoltre che è stata computata l’area “F2 attrezzature di quartiere”, interclusa nella maglia urbana in questione.

Al proposito, le N.T.A. (tav. 22 del P.R.G.) prescrivono per le zone C1 e C2 che “nella determinazione delle volumetrie realizzabili, si dovrà necessariamente tener conto di quelle esistenti, regolarmente autorizzate o comunque oggetto di condono edilizio”, ed inoltre che “le quantità di standard pubblici di cui all’art. 3 del D.M. 2/4/68 n. 1444 non andranno reperite nell’ambito delle zone C, qualora nel P.R.G. siano già state individuate aree tali da soddisfare completamente dette quantità e le stesse siano comprese in comparti edificatori da attuarsi con le procedure di cui all’art. 15 della L.r. n. 6/79”.

In relazione a quanto innanzi rilevato, e preliminarmente all’esame del P.P. da parte del C.U.R., ai sensi sia dell’art. 16/co. 8° (per i profili di variante al P.R.G.) e sia dell’art. 21/co. 5°-6° (per i profili propriamente paesaggistici) della L.r. n. 56/1980, con nota SUR prot. 3591 del 17/04/08 sono stati richiesti pertinenti chiarimenti ed esplicitazioni al Comune di Vieste, che nel merito, giusta propria nota prot. 8729 del 05/06/08, ha rappresentato quanto segue:

- per quanto riguarda il comparto “B”, le volumetrie esistenti condonate e/o autorizzate sono dettagliatamente indicate nella tav. “Ditte Catastali - verifica volumetria esistente e di progetto”, da cui risulta che le volumetrie di progetto sono pari a quelle esistenti;
- la quantità di standards pubblici di cui al D.M. 1444/1968 sono quelle indicate nella tav. 6 del P.d.L.

Pertanto il SUR, sulla scorta degli atti tecnico-amministrativi e delle specificazioni complessivamente forniti dal Comune di Vieste, sotto l’aspetto propriamente urbanistico puntualizza quanto segue:

A. Il P.P. proposto ha applicato anche alla superficie relativa alla zona “F2 attrezzature a livello di quartiere”, presente nell’ambito del comparto in esame, l’indice di fabbricabilità territoriale fissato dal P.R.G. per la zona omogenea “C12 semintensiva”, attribuendole la medesima capacità insediativa ed incrementando pertanto la volumetria complessivamente realizzabile nel medesimo comparto; detto profilo di variante al P.R.G. - di fatto determinato negli atti comunali - non risulta peraltro ammissibile sotto l’aspetto procedurale, in quanto incompatibile con le disposizioni dell’art. 21 - 14° comma - della L.r. n. 56/1980, che consentono l’adozione con provvedimento unico di piani esecutivi in variante,

limitatamente ai casi espressamente enunciati.

In particolare, sulla scorta dei dati forniti in atti, la volumetria ammissibile per la zona "C12 semintensiva", al netto di mq. 2.354 di zona F2 (nonché della viabilità di previsione del P.R.G.) risulta:

$$\text{mq. } (70.748 - 2.354) = \text{mq. } 68.394$$

(zona omogenea "C12")

$$\text{mq. } 68.394 \times \text{mc/mq. } 0,50 = \text{mc. } 34.197$$

(volume complessivo ammissibile)

$$\text{mc. } 34.197 - \text{mc. } 15.254 = \text{mc. } 18.953$$

(volume realizzabile)

$$\text{mc. } 19.321 - \text{mc. } 18.953 = \text{mc. } 368$$

(volumetria in eccesso, da eliminare)

B. Il P.P. proposto non ha previsto il soddisfacimento del fabbisogno delle aree a standard ex art. 3 del D.M. n. 1444/1968, relativamente alla volumetria già edificata nell'ambito del comparto in esame (peraltro, come prescritto dal P.R.G., correttamente sottratta dal volume realizzabile in base all'ift dello stesso P.R.G.).

In particolare, il fabbisogno di aree a standard da reperire, in funzione della volumetria complessiva, risulta:

$$\text{mc. } 34.197 / \text{mc/ab. } 100 \times 18 \text{ mq/ab.}$$

$$= \text{mq. } 6.155,46$$

(fabbisogno complessivo da soddisfare)

$$\text{mq. } 6.155,46 - \text{mq. } 4.337 = \text{mq. } 1.818,46$$

(area da reperire in aggiunta)

E' risultato pertanto necessario l'adeguamento del P.P. ai rilievi innanzi puntualizzati.

Con riferimento, infine, alla osservazione dei cittadini, a parere del SUR sono da condividere le determinazioni di merito assunte in sede comunale, giusta relazione del Dirigente U.T.C. prot. 91/2007 e delibera di C.C. n. 37/2007, subordinatamente ai rilievi innanzi espressi. Quanto innanzi, precisa il SUR, fatte salve le valutazioni e determinazioni in ordine al vincolo di tutela paesaggistica ed al P.U.T.T./P.

Successivamente gli atti sono stati rimessi al Comitato Urbanistico Regionale (CUR), per il parere di cui sia all'art. 16/co. 8° (per i profili di variante al P.R.G.) e sia all'art. 21/co. 5°-6° (per i profili paesaggistici) della L.r. n. 56/1980, che in merito, nell'adunanza del 15/01/2009, ha assunto il parere n. 02/2008 come di seguito espresso:

"...CONSIDERATO

Sulla scorta delle sopra riportate risultanze delle precedenti trattazioni dell'argomento, esauriti gli opportuni approfondimenti collegiali, si rileva conclusivamente, ad integrazione e completamento di quanto riportato nella relazione istruttoria SUR n. 23 del 16/09/08, quanto segue:

A) Aspetti urbanistici

1. Resta fermo l'obbligo del rispetto delle previsioni del vigente PRG, con riguardo sia alla destinazione urbanistica delle due zone omogenee di tipo C2 e di tipo F2 ricomprese nel comparto unitario d'intervento e fatte salve le rispettive prescrizioni e norme fissate dal medesimo PRG, e sia con riguardo alla viabilità, in quanto eventuali varianti al PRG proposte per i predetti specifici aspetti risultano improcedibili ex art. 21/co. 14° della L.r. n. 56/1980.

2. Per quanto attiene alla determinazione delle volumetrie realizzabili, come stabilito testualmente dalla "Noma comune alle zone C1 e C2", riportata nell'elaborato 22 - Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, è necessario tener conto delle volumetrie esistenti, regolarmente autorizzate o comunque

oggetto di condono edilizio. Tra le volumetrie esistenti rientra pertanto anche quella relativa al capannone condonato, non condividendosi - in quanto sostanzialmente infondate, nonché contraddittorie- le motivazioni addotte dall'Amm.ne Com.le, nelle varie fasi istruttorie, per la sua totale esclusione.

Peraltro, nella fattispecie puntuale, attesa in materia la specifica disposizione della L. n. 724/1994, art. 39/co. 2°, che stabilisce che il rilascio della concessione o autorizzazione in sanatoria non comporta limitazione ai diritti dei terzi, si conviene sulla opportunità del computo della predetta volumetria, relativa al capannone condonato, quanto meno in misura corrispondente a quella espressa dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità del PRG sull'area di pertinenza, evitandosi in questo modo di incidere illegittimamente sui diritti edificatori degli altri suoli, a tutt'oggi rimasti ineditati.

3. Coerentemente con quanto innanzi, è necessaria la rideterminazione del fabbisogno delle aree a standard ex art. 3 del DM n. 1444/1968, da soddisfare nell'ambito del comparto in esame, tenendo conto della volumetria complessiva.

4. Con riferimento infine alla viabilità, va migliorato il raccordo ed il coordinamento tra la esistente Via Generale Dalla Chiesa e la strada di previsione del PRG sul margine sud-est del comparto d'intervento.

B) Aspetti paesaggistici

1. Nel contesto della rielaborazione progettuale, necessitata dalla rideterminazione della volumetria ammissibile e delle aree a standard, per l'adeguamento a quanto complessivamente in precedenza esposto al punto A, va operata una redistribuzione delle previsioni edilizie progettuali, rilocalizzando gli insediamenti (lotti nn. 1, 6 e 10) previsti a ridosso del ciglio di scarpata e/o salto di quota interessante la zona il margine sud-est del comparto d'intervento, in quanto elemento geomorfologico del territorio da preservare anche dal punto di vista paesaggistico (ancorchè non indicato negli elaborati del PUTT/P regionale, data la sua scala di rappresentazione cartografica).

2. Vanno parimenti rilocalizzate le previsioni insediative corrispondenti ai lotti nn. 12 e 13, in quanto aree interessate dalla presenza di vegetazione arborea in continuità con l'adiacente zona alberata all'esterno del comparto d'intervento.

TUTTO CIO' PREMESSO E RILEVATO

ESPRIME PARERE NEGATIVO

ALL'ARGOMENTO

Conclusivamente, sia ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 56/1980, in ordine ai profili urbanistici di variante al PRG, e sia ai sensi dell'art.21/quinto comma della medesima legge, in ordine ai profili paesaggistici del piano particolareggiato proposto, stante la necessità di rielaborazione dello stesso ai fini dell'adeguamento ai rilievi in precedenza riportati ai capi A e B, ad integrazione e completamento della relazione istruttoria SUR n. 23 del 16/09/08.

Per quanto riguarda all'osservazione dei cittadini, presentata a seguito delle pubblicazioni degli atti, attesi i suddetti rilievi e la necessità di rielaborazione del piano particolareggiato, non si entra nel merito della stessa.”

Tutto ciò premesso, si propone alla Giunta, conformemente alle risultanze del parere CUR n. 02 del 15/01/2009, qui in toto condivise, la non approvazione ed il rinvio al Comune di Vieste degli atti del Piano Particolareggiato in variante al PRG in oggetto indicato.””

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4° - lettera “d)” della L.r. n. 7/97.

“COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA L.R. N. 28/2001 e S.M. e I.”

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 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;

VISTE le dichiarazioni poste in calce al presente provvedimento;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

- DI FARE PROPRIA la relazione dell'Assessore all'Assetto del Territorio, nelle premesse riportata;
- DI NON APPROVARE E DI RINVIARE al Comune di Vieste (FG), di conseguenza, ai sensi dell'art. 16 - ottavo comma - della L.r. n. 56/1980, gli atti del Piano Particolareggiato in variante al PRG, adottato dal citato Comune di Vieste con delibere di C.C. n. 39 dell'11/04/2006 e n. 37 del 26/06/2007; quanto innanzi, per le motivazioni e considerazioni di cui in particolare al parere CUR n. 02 del 15/01/2009, qui in toto condivise ed intese - per economia espositiva - riportate;
- DI DEMANDARE al Servizio Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Vieste (FG), per gli ulteriori adempimenti di competenza;
- DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia e sulla Gazzetta Ufficiale (a cura del Servizio Urbanistica).

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