



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 42 del 06/03/2001

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 22 dicembre 2000, n. 1863

GALATINA (LE) - Riqualificazione urbanistica di aree di proprietà della Sig.ra Galluccio Carmela localizzate nella frazione di NOHA e nel centro urbano di Galatina. Deliberazione C.C. n. 49 del 18.06.97 e n. 18 del 6.3.98 (controdeduzioni).

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., dott. Enrico SANTANIELLO sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile del procedimento confermata dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue:

Il Comune di Galatina, dotato di PRG vigente approvato il 28/02/74, con deliberazione C.C. n. 49 del 18/06/97 ha adottato una variante al suindicato PRG finalizzata alla riqualificazione urbanistica di aree, di proprietà privata, destinate ad attrezzature ed impianti pubblici nel vigente strumento urbanistico generale.

La predetta deliberazione risulta pubblicata ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/80 (30 giorni + 30 giorni) ed avverso la stessa risulta prodotta una osservazione da parte dello stesso richiedente la riqualificazione urbanistica.

Il Comune di Galatina, con deliberazione CC n.18 del 06/03/98 ha provveduto a controdedurre alla predetta osservazione respingendola.

Gli atti in questione sono stati trasmessi all'Assessorato scrivente - Settore Urbanistico Regionale Ufficio 2 che con relazione n. 7199 ha rappresentato quanto segue.

Le aree, oggetto della proposta di riqualificazione, appartengono alla sig.ra Galluccio Carmela e catastalmente sono riportate, nella frazione NOHA, al Fg. 90, particella 385 estesa per mq 2097 e, nel centro urbano di Galatina, al Fg 75, partt. 7 e 8 estese rispettivamente, Ha 1.53.25 e 1.44.48 per complessivi ha 2.97.73.

A proposito del compendio delle aree in Galatina, la citata deliberazione consiliare n. 49/97 e gli atti allegati indicano una superficie di ha 3.25.00 comprensiva di una via vicinale da sdemanializzare.

Secondo il vigente PRG, l'area nella frazione di NOHA è tipizzata a zona "F" per attrezzature e impianti d'interesse pubblico mentre il compendio delle aree in Galatina, risultano a "viabilità", "Parcheggi" ed a "Attrezzature ed impianti d'interesse territoriale".

Tali destinazioni comportano una previsione vincolistica preordinata all'esproprio e come tale, ai sensi dell'art. 2 - comma 1 della L. 19/11/68 n.1187, e s.m. la stessa previsione, trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del PRG senza che l'Amministrazione comunale abbia mai provveduto alla espropriazione e/o alla predisposizione di piani particolareggiati, s'intende ormai caducata.

In forza di tale disposizione legislativa, la proprietaria ha attivato richieste e ricorsi al TAR al fine di far imprimere, da parte del Comune, una nuova destinazione urbanistica alle aree come sopra individuate.

La vicenda può così sintetizzarsi:

- a) La proprietaria impugnava al TAR/LE, con i ricorsi n. 2389/95 e n.2390/95 il provvedimento prot. 13636/13637 del Sindaco del Comune di Galatina con il quale era stata rigettata, rinviandola alla redazione del nuovo PRG, la richiesta di procedere ad integrare e riqualificare le aree di proprietà:
- b) Il TAR con ordinanza n. 633/99 del 30/08/95 accoglieva la domanda incidentale di sospensione del

predetto provvedimento Sindacale;

c) Lo stesso TAR/LE, con ordinanze nn. 1200 e 1201 del 20/11/96, accoglieva una istanza della proprietaria provvedendo alla nomina di un Commissario ad Acta ordinando contestualmente al comune di dare esecuzione al provvedimento cautelare nel termine di 180 giorni;

d) L'UTC, all'uopo attivato dall'AC, proponeva in data 03/04/97 un'ipotesi di riqualificazione per le aree in questione, prevedendo la costituzione di due comparti Urbanistici aventi l'uno, (relativo alle aree in Galatina) superficie complessiva di mq. 32,500 di cui mq. 4080 destinati a zona D, altri 5532 mq destinati a zona C, mq. 11.600 destinati a parcheggio, mq. 7928 destinati a verde attrezzato ed infine a mq. 3360 destinati a strade per un volume insediabile pari a mc 26070, e l'altro (relativo alle aree in Noha) superficie di 2290 mq., di cui 350 destinati a zona residenziale "B" e mq. 1940 a verde attrezzato;

e) L'A.C. riteneva di sottoporre tale ipotesi al parere del progettista del redigendo PRG il quale da un lato, concordava circa la non proponibilità di una destinazione agricola, dall'altro seppur riteneva "ragionevole" la scelta dell'UTC, proponeva una immotivata riduzione della cubatura realizzabile (tra i 9.000 e 10.000 mc) correlata ad altre modifiche limitative delle pregresse scelte (ampliamento zona a verde attrezzato, eliminazione zona "D");

f) L'UTC, quindi, provvedeva in data 21/04/97 a rielaborare l'ipotesi di riqualificazione relativa al comparto di (Galatina) via Soleto, attendendosi alla nota-parere del progettista. Nella nuova ipotesi di riqualificazione, pertanto è stata eliminata la zona destinata ad attrezzature economiche varie (zona D), è stata ridotta in maniera consistente la zona C, mentre sono state notevolmente ampliate le zone destinate a verde attrezzato e a strade. Per il comparto di Noha, invece il progettista del PRG ha ritenuto la riqualificazione "ragionevole allo stato attuale degli studi e delle ricerche inerenti la redazione del PRG".

g) Il Consiglio Comunale, con il richiamato provvedimento CC n. 49/97, ha inteso adottare e successivamente pubblicare, previo preventivo parere del CTC espresso nelle sedute del 27/05/97 e 10/06/97, la seconda proposta dell'Ufficio tecnico Comunale;

h) Avverso tale deliberazione consiliare la proprietaria, oltre a produrre osservazione ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80, ha avanzato ricorso al TAR/LE per l'annullamento previa sospensione dell'esecuzione;

i) Il TAR, con ordinanza n. 1185/97 del 29/11/97 ha ritenuto che, nella fattispecie, non sussistono i danni gravi o irreparabili respingendo la incidentale di sospensione;

j) Avverso tale decisione risulta prodotto appello al consiglio di Stato (ricorso in data 02/01/98) respinto con ordinanza n.280/98.

Fin qui le vicissitudini di carattere amministrativo-giuridico che hanno caratterizzato la vicenda di che trattasi.

Entrando nello specifico dei profili tecnico-urbanistici, della proposta comunale, il SUR Ufficio 2° ha evidenziato quant'altro segue.

Con deliberazione C.C. n. 49/97 l'A.C. ha provveduto definitivamente a riqualificare urbanisticamente i due compendi di aree ubicate nella frazione di Noha e nel centro di Galatina come appresso (dalla deliberazione):

A) NOHA

- Superficie comparto mq. 2.290
- Superficie zona "B" mq. 350
- Superficie verde attrezzato mq. 1940
- Volume insediabile mc. 1.400
- abitanti insediabili N. 14
- indice territoriale 0,51 mc 7 mq.

Obblighi per i proprietari ricadenti in comparto:

Cessione e realizzazione verde attrezzato.

B) GALATINA

- Superficie coperta mq. 32.500
(compreso via vicinale da sdemanializzazione)
- Parcheggio (P) mq. 11.600
- Verde attrezzato mq. 11.050
- strade mq. 4.350
- Volume insediabile
(mq. 550 x 1,80) mc. 9.900
- Abitanti insediabili n. 99
- Indice territoriale 0,30 mc/mq.

Obblighi per i proprietari ricadenti in comparto:

- cessione e realizzazione strade
- cessione e realizzazione parcheggi
- cessione e realizzazione verde
- realizzazione reti urbanizzazioni.

Per quanto attiene alla verifica globale degli standards urbanistici, dall'allegato "C" - facente parte della deliberazione CC n.49/97 -, emerge quanto di seguito rappresentato.

Il PRG (approvato nel febbraio 1974) risulta dimensionato per una popolazione di 33.555 abitanti.

In base a tale dimensionamento risultano previsti standards (DM 2/4/68) superiori a 28 mq/abit..

In particolare dalla tabella "A" si evince la previsione di aree a standards pari a mq. 950.957 (28,34 mq/ab. > di 18 mq/ab. previsti dal DM 2.4.68).

La tabella "B" contiene il punto (al 1993) della popolazione e degli standard attuati che è pari a mq 386.880 per una dotazione di mq. 13,20 mq./ab..

Dalla comparazione dei predetti dati, l'allegato C della richiamata deliberazione evidenzia il timore che eventuali nuove destinazioni "terziarie" e/o "residenziali" possano rendere difficoltosa il reperimento di nuove aree per il raggiungimento degli standards minimi.

Alla deliberazione CC n. 49/97 - come già detto - risulta prodotta una osservazione da parte della stessa sig.ra Carmela Gallucci, rigettata dal Comune di Galatina con deliberazione CC n. 18 del 06/03/98.

In sintesi, l'osservazione prodotta lamenta l'eccessiva onerosità della riqualificazione adottata che a fronte di 11.300 mc. di volumetria realizzabile prevede la cessione e la realizzazione di servizi ed attrezzature per ben mq 28.940 mq a fronte di mq. 2.944 da prevedersi secondo lo standards di PRG (28,34 mq/ab).

Più puntualmente, l'osservazione chiede una rielaborazione della proposta comunale prevedendo:

- a) per il comparto 1 (NOHA), la eliminazione della delimitazione del comparto estendendo l'area residenziale all'intera superficie di mq 2290;
- b) per il comparto 2 (Galatina), la tipizzazione a zona D dell'area confinante con la preesistente zona artigianale, destinando la restante parte ad area residenziale ad eccezione di quella necessaria per standards da individuare nella misura di 28,34 mq/ab. fissata dal PRG.

Su tale osservazione si è espresso il Consiglio Comunale con deliberazione CC n. 18 del 673/98, ritenendo la stessa non meritevole di accoglimento per le motivazioni di cui al parere della locale Commissione edilizia espresso nella seduta del 23/2/98, che così recita:

"In ordine alle osservazioni avanzate da Galluccio Carmela con prot. N.,31224/97 che qui si intendono riportate integralmente la CEC, dopo attenta valutazione, controdeduce che: Le scelte di riqualificazione urbanistica non derivano dalla mera e sterile applicazione di rapporti tra abitanti insediabili e servizi strettamente necessari "al quartiere", ma al contrario, discendono da considerazioni di distribuzione dei pesi urbanistici in rapporto al contesto urbano di riferimento ed anticipano una corretta ed organica destinazione delle aree edificabili e dei servizi, nel quadro complessivo di pianificazione strumentale, temperando legittime esigenze private con ineludibili interessi pubblici.

Le presenti considerazioni sono riferite ad entrambi i comparti riqualificati.

Per quanto sopra si ritengono non accoglibili le osservazioni avanzate dalle istanze."

Come è noto la problematica della caducazione dei vincoli di pianificazione, sia di tipo procedimentale che preordinati all'espropriazione, conseguente alla legge 19/1/68 n.1 187 e s.m., risulta ampiamente e nel tempo più volte trattata nella giurisprudenza costante.

Ad esempio, il Consiglio di Stato è pervenuto alla conclusione (cfr decisione n.7 dell'adunanza plenaria del 274/94) che "poiché i Comuni sono obbligati a dotarsi di uno strumento urbanistico generale che copra l'intero territorio, la situazione d'inedificabilità conseguente alla sopravvenuta inefficacia di talune destinazioni di piano è per sua natura provvisoria, essendo destinata a durare fino alle obbligatorie integrazioni di PRG (o P. di F), divenuto parzialmente inoperante.

Nella fattispecie, vanno evidenziate a fronte di una originaria idea di soprassedere dell'amministrazione Comunale, le decisioni del TAR/LE (Ordinanze nn. 1200 e 1201 del 30/04/97) che, a seguito della proposizione di un ricorso giurisdizionale della sig.ra Galluccio Carmela, ha imposto alla P.A. l'obbligo puntuale di riqualificare urbanisticamente le aree di proprietà di quest'ultima.

Trattasi pertanto di decisione, da parte del Comune, basata su presupposti particolari, in quanto chiamata ad eseguire un ordine impartito dal giudice amministrativo.

Con la deliberazione CC n. 49/97, il Comune di Galatina ha inteso adempiere all'ordine del giudice provvedendo a proporre, sentito l'UTC, il progettista del redigendo PRG e la locale CTC, per le aree caducate, la ritipizzazione nei termini innanzi esposti.

Come già riferito, avverso tale provvedimento risulta prodotta, dalla stessa proprietaria Galluccio Carmela, una osservazione i cui contenuti sono stati ampiamente riportati nella narrativa che precede.

Nel merito tecnico-urbanistico del provvedimento consiliare va riferito che presumibilmente, l'operato del Comune, ha agito nella prospettiva di salvaguardare, per quanto possibile, il disegno originario del Piano, tutelandone, al contempo, l'organicità, la unitarietà e la dotazione di standards di PRG (anche se fissati in 28,34 mq/ab di gran lunga superiori a quelli stabiliti dal DM 2/4/68 in 18 mq/ab).

Pertanto per tali aspetti, l'ufficio istruttore non condivide l'osservazione prodotta dalla sig.ra Gallucci, mirante a recuperare maggiori volumetrie nelle aree da riqualificare.

Mentre la stessa osservazione va attentamente valutata nella parte in cui pone a carico della proprietaria anche per la cessione di aree e la realizzazione di opere di urbanizzazione di gran lunga superiori a quanto previsto dalla legislazione regionale e statale vigente.

In particolare, continua l'ufficio istruttore, va rammentato che ai sensi dell'art. 28 della L.r. 56/80 gli oneri a carico dei proprietari di aree inserite in strumenti attuativi sono strettamente correlati alla quantità di edificazione prevista e consentita e che le aree da cedere e le attrezzature da prendere a riferimento sono quelle c.d. di quartiere.

Di contro le attrezzature di "Piano", fruibili dall'intera collettività comunale, devono gravare su quest'ultima e quindi sono poste a carico dell'Amm.ne Comunale.

Ancora, la riqualificazione urbanistica avvenendo all'interno di uno strumento urbanistico generale vigente non può che omogeneizzarsi alle previsioni nello stesso contenute per eliminare vizi di contraddittorietà.

Appare evidente pertanto che, nella riqualificazione urbanistica in questione, la previsione (cessione aree e realizzazione opere) di attrezzature pari a mq. 138 ab/mq. per NOHA e 273 mq/ab. per Galatina siano da ritenersi illegittime.

A tale proposito il comma 10 dell'art.16 della L.r. 56/80 prevede il potere della Giunta Regionale di modifica delle previsioni di "piano" in accoglimento delle osservazioni proposte a tutela del pubblico interesse e/o coerenti agli obiettivi ed ai criteri d'impostazione del PRG, nonché con le modifiche necessarie per coordinare le scelte nel PRG con quelle operate da altri piani territoriali e con le prescrizioni della legge regionale (art. 28 sopra richiamato).

In relazione a tutto quanto sopra, nel mentre si ritiene ammissibile la riqualificazione urbanistica (ritipizzazione) dei due compendi di aree, di proprietà Galluccio Carmela, in NOHA e Galatina, l'ufficio istruttore prescrive che le aree da cedere al Comune, da parte della stessa proprietaria, siano rapportate, alla sola misura di 28,34 mq per ogni abitante insediabile, restando a carico del Comune

l'acquisizione onerosa delle restanti aree dei comparti.

Anche la realizzazione delle opere dovrà limitarsi alla stessa superficie, che dovrà essere individuata in posizione limitrofa ai nuclei residenziali.

Oltre alle predette aree dovranno essere cedute gratuitamente anche quelle necessarie alla realizzazione della viabilità primaria a servizio degli stessi nuclei residenziali (se necessaria).

Va infine rammentato che nel caso specifico non vige il divieto di adottare varianti se non opere pubbliche, PEEP e PIP previsto dall'art. 55 della L.r. 56/80 sull'evidente presupposto che in sede di riqualificazione-integrazione di destinazioni di "piano" che hanno perso efficacia per gli effetti della L.1187/68, non si opera una variante (cfr. sentenza TAR/LE n. 539/90 pubblicato il 24/5/90) ma una integrazione delle previsioni urbanistiche per aree che a seguito del trascorso quinquennio, sono prive di qualsiasi destinazione.

Per tutto quanto sopra, l'ufficio istruttore esprime parere favorevole all'approvazione della riqualificazione urbanistica di che trattasi così come proposta nei grafici allegati alla predetta deliberazione n. 49/97 con la condizione innanzi riferita relativa alla cessione di aree a realizzazione delle attrezzature.

Successivamente, la proposta di variante di che trattasi, ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 56/80 ha acquisito il parere favorevole del C.U.R. espresso in data 17/12/99 con atto n. 58 che ha fatto propria la relazione n. 7/99 del Settore Urbanistico a condizione che il rilascio delle Concessioni Edilizie sia subordinato, nella realizzazione, alla cessione gratuita a favore del Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e secondarie previste, secondo il progetto approvato dal Comune stesso.

Premesso quanto sopra e sulla scorta della relazione d'ufficio e del parere del CUR n. 58/99 si propone alla Giunta, l'approvazione della variante di riqualificazione urbanistica delle aree di proprietà in ditta GALLUCCIO Carmela di cui alla deliberazione di CC. n. 49 del 18/06/97 e n. 18 del 6/03/98, nei termini esplicitati del parere del CUR qui citato condiviso e parte integrante del presente provvedimento.

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. 7/97.

ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N. 17/77 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

"Non comporta alcun comportamento qualitativo o quantitativo di entrata o di spesa né a carico del bilancio regionale né a carico degli enti per i cui debiti, i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione".

L'Assessore relatore sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la relazione dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal responsabile del procedimento e dal dirigente del Settore.

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

DI APPROVARE, per le considerazioni di cui in relazione la variante al PRG del Comune di Galatina di riqualificazione urbanistica delle aree di proprietà GALLUCCIO Carmela localizzate nella frazione di NOHA e nel centro urbano, di cui alle Delibere di C.C. n. 49 del 18/06/97 e n. 18 del 6/03/98, in conformità al parere del CUR n. 58/99 del 17/12/99, parte integrante del presente provvedimento

DI DICHIARARE che il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi dell'art. 17 comma 32 della L. 127/97.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Dr. Romano Donno Dott. Raffaele Fitto

REGIONE PUGLIA
COMITATO URBANISTICO REGIONALE
BARI

ADUNANZA DEL 17/12/99

COMPONENTI N.20 PRESENTI N.14

PARERE N.58/99

OGGETTO: GALATINA (LE) - Riqualificazione urbanistica aree Gallucci C.. - Delib. CC n.49197 e n.18198.

IL COMITATO

VISTI gli atti tecnici ed amministrativi del provvedimento in epigrafe, rimessi per il parere di cui all'art. 16 della L.r. 31/05/80 n.56;

VISTA la relazione istruttoria dell'Ufficio n. 07/99 del 25/05/99;

UDITO il relatore (Ing. Amedeo CARESTIA);

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE ALL'ARGOMENTO

nei termini adottati dal Comune di Galatina con le delibere di CC n.49/97 e n.18/98 ed a condizione che il rilascio delle concessioni edilizie sia subordinato alla realizzazione e cessione gratuita a favore del Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie previste, secondo progetto approvato dal Comune stesso; per il resto il CUR fa propria la relazione istruttoria dell'Ufficio n.7/99 allegata.

Il Relatore Il Presidente

Ing. A. Carestia Assessore N. Fiorentino

Il Segretario

Geom. E. Moretti

OGGETTO: GALATINA (LE) Riqualificazione urbanistica di aree di proprietà della Sig.ra Gallucci Carmela localizzate nella frazione di NOHA e nel centro urbano di GALATINA.

Deliberazioni CC n.49 del 18/06/97 e n.18 del 06/03/98 (controdeduzioni).

RELAZIONE PER IL CUR

L'Amministrazione Comunale di Galatina, dotato di PRG vigente approvato il 28/02/74, con deliberazione CC n. 49 del 18/06/97 ha adottato una variante al suindicato PRG finalizzata alla riqualificazione urbanistica di aree, di proprietà privata, destinate ad attrezzature ed impianti pubblici.

La predetta deliberazione risulta pubblicata ai sensi dell'art. 16 della L.r. 56/80 (30 giorni + 30 giorni) ed avverso la stessa risulta prodotta una osservazione da parte della richiedente la riqualificazione urbanistica.

Il Comune di Galatina, con deliberazione CC n. 18 del 06/03/98 ha provveduto a controdedurre alla predetta osservazione respingendola.

Le aree, oggetto della proposta di riqualificazione, appartengono alla sig.ra Gallucci Carmela e catastalmente sono riportate, nella frazione NOHA, al Fg. 90, particella 385 estesa per mq 2097 e, nel centro urbano di Galatina, al Fg. 75, partt. 7 e 8 estese, rispettivamente, Ha 1.53.25 e 1.44.48 per complessivi ha 2.97.73.

A proposito del compendio delle aree in Galatina, la citata deliberazione consiliare n. 49/97 e gli atti allegati indicano una superficie di ha 3.25.00 comprensiva di una via vicinale da sdemanializzare.

Secondo il vigente PRG, l'area nella frazione di NOHA è tipizzata a zona "F" per attrezzature e impianti d'interesse pubblico mentre il compendio delle aree in Galatina, risultano destinate a "viabilità", "Parcheggi" ed a "Attrezzature ed impianti d'interesse territoriale".

Tali destinazioni comportano una previsione vincolistica preordinata all'esproprio e come tale, ai sensi dell'art. 2 - comma 1- della L.19/11/68 n.1187 e s.m., la stessa previsione, trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del PRG senza che l'Amministrazione comunale abbia mai provveduto alla espropriazione e/o alla predisposizione di piani particolareggiati, s'intende ormai caducata.

In forza di tale disposizione legislativa, la proprietaria ha attivato richieste e ricorsi al TAR al fine di far imprimere, da parte del Comune, una nuova destinazione urbanistica alle aree come sopra individuate.

La vicenda può così sintetizzarsi:

a) La proprietaria impugnava al TAR/LE, con i ricorsi n.2389/95 e n.2390/95 il provvedimento prot. 13636/13637 del Sindaco del Comune di Galatina con il quale era stata rigettata, rinviandola alla redazione del nuovo PRG, la richiesta di procedere ad integrare e riqualificare le aree di proprietà:

b) Il TAR con ordinanza n.633/99 del 30/08/95 accoglieva la domanda incidentale di sospensione del predetto provvedimento sindacale;

c) Lo stesso TAR/LE, con ordinanze nn. 1200 e 1201 del 20/11/96, accoglieva una istanza della proprietaria provvedendo alla nomina di un Commissario ad Acta ordinando contestualmente al comune di dare esecuzione al provvedimento cautelare nel termine di 180 giorni;

d) L'UTC, all'uopo attivato dall'AC, proponeva in data 03/04/97 un'ipotesi di riqualificazione per le aree in questione, prevedendo la costituzione di due comparti Urbanistici aventi l'uno, (relativo alle aree in Galatina) superficie complessiva di mq. 32,500 di cui mq. 4080 destinati a zona D, altri 5532 mq destinati a zona C, mq. 11.600 destinati a parcheggio, mq. 7928 destinati a verde attrezzato ed infine a mq. 3360 destinati a strade per un volume insediabile pari a mc 26070, e l'altro (relativo alle aree in Noha) superficie di 2290 mq., di cui 350 destinati a zona residenziale "B" e mq. 1940 a verde attrezzato;

e) L'A.C. riteneva di sottoporre tale ipotesi al parere del progettista del redigendo PRG il quale da un lato, concordava circa la non proponibilità di una destinazione agricola, dall'altro seppur riteneva "ragionevole" la scelta dell'UTC, proponeva una immotivata riduzione della cubatura realizzabile (tra i 9.000 e 10.000 mc) correlata ad altre modifiche limitative delle pregresse scelte (ampliamento zona a verde attrezzato, eliminazione zona "D");

f) L'UTC, quindi, provvedeva in data 21/04/97 a rielaborare l'ipotesi di riqualificazione relativa al comparto di (Galatina) via Soletto, attendendosi alla nota-parere del progettista. Nella nuova ipotesi di riqualificazione, pertanto è stata eliminata la zona destinata ad attrezzature economiche varie (zona D), è stata ridotta in maniera consistente la zona C, mentre sono state notevolmente ampliate le zone destinate a verde attrezzato e a strade. Per il comparto di Noha, invece il progettista del PRG ha ritenuto la riqualificazione "ragionevole allo stato attuale degli studi e delle ricerche inerenti la redazione del PRG".

g) Il Consiglio Comunale, con il richiamato provvedimento CC n. 49/97, ha inteso adottare e successivamente pubblicare, previo preventivo parere del CTC espresso nelle sedute del 27/05/97 e

10/06/97, la seconda proposta dell'Ufficio tecnico Comunale;

h) Avverso tale deliberazione consiliare la proprietaria, oltre a produrre osservazione ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80, ha avanzato ricorso al TAR/LE per l'annullamento previa sospensione dell'esecuzione;

i) Il TAR, con ordinanza n. 1185/97 del 29/11/97 ha ritenuto che, nella fattispecie, non sussistono i danni gravi o irreparabili respingendo la incidentale di sospensione;

j) Avverso tale decisione risulta prodotto appello al consiglio di Stato (ricorso in data 02/01/98) respinto con ordinanza n.280/98.

Fin qui le vicissitudini di carattere amministrativo-giuridico che hanno caratterizzato la vicenda di che trattasi.

Entrando nello specifico dei profili tecnico-urbanistici, della proposta comunale, il SUR Ufficio 2° ha evidenziato quant'altro segue.

Con deliberazione C.C. n. 49/97 l'A.C. ha provveduto definitivamente a riqualificare urbanisticamente i due compendi di aree ubicate nella frazione di Noha e nel centro di Galatina come appresso (dalla deliberazione):

A) NOHA

- Superficie comparto mq. 2.290
- Superficie zona "B" mq. 350
- Superficie verde attrezzato mq. 1940
- Volume insediabile mc. 1.400
- abitanti insediabili N. 14
- indice territoriale 0,51 mc 7 mq.

Obblighi per i proprietari ricadenti in comparto:

Cessione e realizzazione verde attrezzato.

B) GALATINA

- Superficie coperta mq. 32.500
(compreso via vicinale
da sdemanializzazione)
- Parcheggio (P) mq. 11.600
- Verde attrezzato mq. 11.050
- strade mq. 4.350
- Volume insediabile
(mq.550 x 1,80) mc. 9.900
- Abitanti insediabili n. 99
- Indice territoriale 0,30 mc/mq.

Obblighi per i proprietari ricadenti in comparto:

- cessione e realizzazione strade
- cessione e realizzazione parcheggi
- cessione e realizzazione verde
- realizzazione reti urbanizzazioni.

Per quanto attiene alla verifica globale degli standards urbanistici, dall'allegato "C" - facente parte della deliberazione CC n.49/97 -, emerge quanto di seguito rappresentato.

Il PRG (approvato nel febbraio 1974) risulta dimensionato per una popolazione di 33.555 abitanti.

In base a tale dimensionamento risultano previsti standards (DM 2/4/68) superiori a 28 mq/abit..

In particolare dalla tabella "A" si evince la previsione di aree a standards pari a mq. 950.957 (28,34 mq/ab. > di 18 mq/ab. previsti dal DM 2.4.68).

La tabella "B" contiene il punto (al 1993) della popolazione e degli standard attuati che è pari a mq 386.880 per una dotazione di mq. 13,20 mq./ab..

Dalla comparazione dei predetti dati, l'allegato C della richiamata deliberazione evidenzia il timore che

eventuali nuove destinazioni "terziarie" e/o "residenziali" possano rendere difficoltosa il reperimento di nuove aree per il raggiungimento degli standards minimi.

Alla deliberazione CC n. 49/97 - come già detto - risulta prodotta una osservazione da parte della stessa sig.ra Carmela Gallucci, rigettata dal Comune di Galatina con deliberazione CC n. 18 del 06/03/98.

In sintesi, l'osservazione prodotta lamenta l'eccessiva onerosità della riqualificazione adottata che a fronte di 11.300 mc. di volumetria realizzabile prevede la cessione e la realizzazione di servizi ed attrezzature per ben mq 28.940 mq a fronte di mq. 2.944 da prevedersi secondo lo standards di PRG (28,34 mq/ab).

Più puntualmente, l'osservazione chiede una rielaborazione delta proposta comunale prevedendo:

a) per il comparto 1 (NOHA), la eliminazione della delimitazione del comparto estendendo l'area residenziale all'intera superficie di mq 2290;

b) per il compatto 2 (Galatina), la tipizzazione a zona D dell'area confinante con la preesistente zona artigianale, destinando la restante parte ad area residenziale ad eccezione di quella necessaria per standards da individuare nella misura di 28,34 mq/ab. fissata dal PRG.

Su tale osservazione si è espresso il Consiglio Comunale con deliberazione CC n. 18 del 673/98, ritenendo la stessa non meritevole di accoglimento per le motivazioni di cui al parere della locale Commissione edilizia espresso nella seduta del 23/2/98, che così recita:

"In ordine alle osservazioni avanzate da Galluccio Carmela con prot. N.,31224/97 che qui si intendono riportate integralmente la CEC, dopo attenta valutazione, controdeduce che: Le scelte di riqualificazione urbanistica non derivano dalla mera e sterile applicazione di rapporti tra abitanti insediabili e servizi strettamente necessari "al quartiere", ma al contrario, discendono da considerazioni di distribuzione dei pesi urbanistici in rapporto al contesto urbano di riferimento ed anticipano una corretta ed organica destinazione delle aree edificabili e dei servizi, nel quadro complessivo di pianificazione strumentale, contemperando legittime esigenze private con ineludibili interessi pubblici.

Le presenti considerazioni sono riferite ad entrambi i compatti riqualificati.

Per quanto sopra si ritengono non accoglibili le osservazioni avanzate dalla istante."

Tutto ciò premesso, nel merito specifico delle determinazioni comunali, si rappresenta quanto segue.

Come è noto la problematica della caducazione dei vincoli di pianificazione, sia di tipo procedimentale che preordinati all'espropriazione, conseguente alla legge 19/1/68 n. 1187 e s.m., risulta ampiamente e nel tempo più volte trattata nella giurisprudenza costante.

Ad esempio, il Consiglio di Stato è pervenuto alla conclusione (cfr decisione n.7 dell'adunanza plenaria del 274/94) che "poiché i Comuni sono obbligati a dotarsi di uno strumento urbanistico generale che copra l'intero territorio, la situazione d'inedificabilità conseguente alla sopravvenuta inefficacia di talune destinazioni di piano è per sua natura provvisoria, essendo destinata a durare fino alle obbligatorie integrazioni di PRG (o P. di F), divenuto parzialmente inoperante.

Nella fattispecie, vanno evidenziate a fronte di una originaria idea di soprassedere dell'amministrazione Comunale, le decisioni del TAR/LE (Ordinanze nn. 1200 e 1201 del 30/04/97) che, a seguito della proposizione di un ricorso giurisdizionale della sig.ra Galluccio Carmela, ha imposto alla P.A. l'obbligo puntuale di riqualificare urbanisticamente le aree di proprietà di quest'ultima.

Trattasi pertanto di decisione, da parte del Comune, basata su presupposti particolari, in quanto chiamata ad eseguire un ordine impartito dal giudice amministrativo.

Con la deliberazione CC n. 49/97, il Comune di Galatina ha inteso adempiere all'ordine del giudice provvedendo a proporre, sentito l'UTC, il progettista del redigendo PRG e la locale CTC, per le aree caducate, la ritipizzazione nei termini innanzi esposti.

Come già riferito, avverso tale provvedimento risulta prodotta, dalla stessa proprietaria Galluccio Carmela, una osservazione i cui contenuti sono stati ampiamente riportati nella narrativa che precede.

Nel merito tecnico-urbanistico del provvedimento Consiliare n. 18/98 va riferito che presumibilmente, l'operato del Comune, nella vicenda facente capo alla ditta Sauli, ha agito nella prospettiva di salvaguardare, per quanto possibile, il disegno originario del Piano, tutelandone, al contempo,

l'organicità, la unitarietà e la dotazione di standards di PRG (anche se fissati in 28,34 mq/ab di gran lunga superiori a quelli stabiliti dal DM 2/4/68 in 18 mq/ab).

Pertanto per tali aspetti, non si condivide l'osservazione prodotta dalla sig.ra Gallucci, mirante a recuperare maggiori volumetrie nelle aree da riqualificare.

Mentre la stessa osservazione va attentamente valutata nella parte in cui pone a carico della proprietaria anche la cessione di aree e la realizzazione di opere di urbanizzazione di gran lunga superiori a quanto previsto dalla legislazione regionale e statale vigente.

In particolare, va rammentato che ai sensi dell'art. 28 della L.r. 56/80 gli oneri a carico dei proprietari di aree inserite in strumenti attuativi sono strettamente correlati alla quantità di edificazione prevista e consentita e che le aree da cedere e le attrezzature da prendere a riferimento sono quelle c.d. di quartiere.

Di contro le attrezzature di "Piano", fruibili dall'intera collettività comunale, devono gravare su quest'ultima e quindi sono poste a carico dell'Amm.ne Comunale.

Ancora la riqualificazione urbanistica avvenendo all'interno di uno strumento urbanistico generale vigente non può che omogeneizzarsi alle previsioni nello stesso contenute per eliminare vizi di contraddittorietà.

Appare evidente pertanto che, nella riqualificazione urbanistica in questione, la previsione (cessione aree e realizzazione opere) di attrezzature pari a mq. 138 ab/mq. per NOHA e 273 mq/ab. per Galatina siano da ritenersi esorbitanti.

A tale proposito si rammenta il comma 10 dell'art. 16 della L.r. 56/80 che prevede il potere della Giunta Regionale di modifica delle previsioni di "piano" in accoglimento delle osservazioni proposte a tutela del pubblico interesse e/o coerenti agli obiettivi ed ai criteri d'impostazione del PRG, nonché con le modifiche necessarie per coordinare le scelte nel PRG con quelle operate da altri piani territoriali e con le prescrizioni della legge regionale (art. 28 sopra richiamato).

In relazione a tutto quanto sopra, nel mentre si ritiene ammissibile la riqualificazione urbanistica (ritipizzazione) dei due compendi di aree, di proprietà Gallucci Carmela, in NOHA e Galatina, si prescrive che le aree da cedere al Comune, da parte della stessa proprietaria, siano rapportate, alla sola misura di 28,34 mq per ogni abitante insediabile, restando a carico del Comune l'acquisizione onerosa delle restanti aree dei comparti.

Anche la realizzazione delle opere nei termini di legge - dovrà limitarsi alla stessa superficie, che dovrà essere individuata in posizione limitrofa ai nuclei residenziali.

Oltre alle predette aree dovranno essere cedute gratuitamente anche quelle necessarie alla realizzazione della viabilità primaria a servizio degli stessi nuclei residenziali (se necessaria).

Va infine rammentato che nel caso specifico non vige il divieto di adottare varianti se non per opere pubbliche, PEEP e PIP previsto dall'art. 55 della L.r. 56/80 sull'evidente presupposto che in sede di riqualificazione-integrazione di destinazioni di "piano" che hanno perso efficacia per gli effetti della L.1187/68, non si opera una variante (cfr. sentenza TAR/LE n.539/90 pubblicata il 24/5/90) ma una integrazione delle previsioni urbanistiche per aree che, a seguito del trascorso quinquennio, sono prive di qualsiasi destinazione.

Per tutto quanto sopra, si esprime parere favorevole all'approvazione della riqualificazione urbanistica di che trattasi così come proposta nei grafici allegati alla predetta deliberazione n. 49/97 con la condizione innanzi riferita relativa alla cessione di aree a realizzazione delle attrezzature.

Il Dirigente dell'Ufficio 2°

Arch. Angelo Malatesta
