



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 70 del 16/05/2012

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 11 aprile 2012, n. 714

ANDRIA - Delibera del Commissario ad Acta n. 2 del 3/11/2009. Variante al P.R.G. per riqualificazione di "Zona F" in ottemperanza a Sentenze TAR/Puglia n. 2898/2008 e 2727/2008. Approvazione definitiva.

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

“Il Comune di Andria (BT), dotato di PRG vigente approvato con D.G.R. n.2951/95, con Delibera del Commissario ad Acta n. 2 del 3/11/2009 ha adottato una variante al PRG finalizzata alla riqualificazione urbanistica di un'area tipizzata come "Zona F".

Con nota protocollo n. 36594 del 5.5.2010, acquisita al protocollo del Servizio Urbanistico n. 9089 del 21/05/2010, è stata trasmessa la seguente documentazione scritto-grafica:

1. Delibera di Giunta Comunale n. 28 del 17/02/2009;
2. Delibera di Giunta Comunale n. 57 del 13/03/2009;
3. Deliberazione del Commissario ad Acta n.1 del 15/05/2009;
4. Deliberazione del Commissario ad Acta n.2 del 3/11/2009;
5. Deliberazione del Commissario ad Acta n.1 del 14/04/2010;
6. Relazione dell'U.T.C.;
7. Relazione Geologica;
8. Copia del parere favorevole ex art. 89 DPR n.380/01 rilasciato da "Genio Civile" di Bari;
9. Copia delle osservazioni pervenute.

La variante in questione, così come si evince dalla successiva Del. del Comm. "ad acta" n. 1/2010, risulta essere stata depositata e pubblicata così come disposto dall'art. 16 della L.R. n. 56/80.

Detta variante, adottata in ottemperanza alle Sentenze n. 2898/08 e n. 2727/08 del TAR/Puglia, riguarda un'area ubicata nell'ambito urbano del Comune di Andria (foglio catastale 220 particella 578 di superficie pari mq 4.300) classificata dal PRG vigente quale "Zona F" ritipizzata quale "Zona Br" (Zona B riqualificata), come riportato nell'elaborato unico " Proposta di ritipizzazione di un'area alla via P. Normanno già tipizzata come area a servizi nel PRG ed oggetto della sentenza del TAR Puglia n. 2727/2008 ".

La Giunta Regionale, condividendo e facendo proprio il parere n. 10/2011 del CUR, giusta Delibera n. 1443 del 28.06.2011, ha approvato la variante in parola con le prescrizioni in appresso riportate:

“

- Aspetti urbanistici

Si ritiene di poter confermare quanto rappresentato nella relazione istruttoria del SUR n. 32 del

01.12.2010 in merito alla possibilità di condividere parzialmente la proposta di variante di ritipizzazione e di assicurare il mantenimento, seppur parzialmente, delle originarie previsioni e/o vocazioni urbanistiche indicate sia nel PRG sia nel previgente P.d.F..

In particolare:

- rilevando che dalla documentazione prodotta nonché da quanto operato dal Commissario "ad acta" non risultano indagati in alcun modo i possibili "interessi pubblici" connessi all'eventuale mantenimento della tipizzazione vigente ("Zona F");

- constatando la scarsità di aree ad uso pubblico degli ambiti coinvolti con particolare riferimento ad aree destinate a "verde pubblico";

al fine di valorizzare la configurazione fisica data dalla presenza di vegetazione arborea che caratterizza il contorno dell'edificio "di valore ambientale" esistente (tipizzato "Zona A3" dal vigente PRG), si ritiene che l'area fondiaria interessata dalla proposta di ritipizzazione debba essere limitata entro il 30% (massimo mq 1.316) dell'intera superficie interessata su cui applicare l'Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff) massimo di 6 mc/mq, come l'Indice previsto dal vigente PRG.

Il rimanente 70% (pari a mq 3.071) si ritiene debba, preferibilmente, essere adibito a verde pubblico, anche al servizio dell'edificio scolastico limitrofo.

Pertanto si ritiene ammissibile la proposta di ritipizzazione alle seguenti condizioni:

1. La superficie di mq 87 (compresa nella particella 278), anche al fine di consentire la formazione di un lotto regolare, dovrà assumere la medesima tipizzazione della restante area, ovvero di "Zona Br";

2. La normativa prevista sia sostituita e/o integrata dai parametri in appresso riportati e riferita esclusivamente all'area oggetto di esame:

a) la percentuale della superficie da cedere a titolo gratuito, non dovrà essere inferiore al 70% della superficie complessiva ( $\text{mq } 4.387 \times 0,70 = 3.071$ ) ed in via prioritaria dovrà essere adibita a "verde pubblico";

b) l'indice di fabbricabilità fondiaria, calcolato sulla restante parte pari al 30% ( $\text{mq } 4.387 \times 0,30 = \text{mq } 1.316$ ) non dovrà superare il valore di 6 mc/mq; ovvero potrà essere realizzata una volumetria massima pari a mc. 7.896 ( $\text{mq } 1.316 \times 6$ );

c) il numero massimo dei piani fuori terra sia pari a n. 4 (quattro);

d) il rapporto di copertura max sia pari al 50%;

e) la nuova edificazione dovrà essere realizzata in aderenza con altro edificio esistente e con corpo di fabbrica e/o spessore di uguali dimensioni.

- omissis

- Aspetti ambientali

Considerata la data di adozione del Piano Particolareggiato di Recupero (delibera di G.C. n. 57/13.03.2009) ed attesa la specificità dell'intervento proposto, si invita l'Amministrazione Comunale a formulare quesito al competente Ufficio regionale circa la eventuale verifica di assoggettabilità, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. (in particolare D.Lgs. 4/2008 e D.lgs. 128/2010)."

In relazione a quanto determinato dalla citata delibera di G.R., il Comune di Andria, giusta Del. di C.C. n. 73 del 07.11.2011, in riferimento alle prescrizioni regionali, sulla base di apposita relazione di controdeduzioni redatta dal Dirigente del Settore Ufficio Piano e Pianificazione Strategica, si è determinato nel senso di controdedurre ovvero di confermare (ex punto 2 del dispositivo deliberativo) i contenuti delle Deliberazioni del Commissario "ad acta" n. 2/2009 e n. 1/2010 nonché di "stabilire" (ex punto 2 bis del dispositivo deliberativo) la cessione gratuita a favore della P.A. di un'area pari a mq. 1.800,00 attrezzata a "parco ludico ricreativo" ("che il proprietario dell'area oggetto di variante urbanistica realizzi a propria cura e spese nell'area destinata a standard di circa mq. 1.800 un parco ludico ricreativo secondo le disposizioni ed il progetto redatto dal settore competente, che preveda l'utilizzo anche da parte dell'asilo comunale e che, una volta effettuata tale realizzazione, il tutto sia

ceduto gratuitamente alla P.A. con obbligo che dette opere, contemplate in una apposita convenzione, siano consegnate prima del rilascio del certificato di agibilità del fabbricato a realizzarsi;”).

Nello specifico le controdeduzioni comunali pongono in evidenza i seguenti aspetti:

- 1) introduzione negli atti di prescrizioni non motivate e, sostanzialmente, non ancorate a disposizioni legislative; connessa lesione dell'autonomia locale di cui al Testo Unico 267/2000;
- 2) inesattezza in ordine alla inclusione di parte della particella 578, per una estensione di mq 87, nella proposta di variante ex zona Br - zona di completamento da ritipizzazione.

Ed infatti con il recepimento della Relazione tecnica predisposta dal competente Ufficio comunale, il Consiglio Comunale con la deliberazione consiliare n. 73 del 7 novembre 2011, dopo una ampia ed articolata disamina delle prescrizioni regionali, perviene alle seguenti conclusioni (testualmente):

“”.....

Premesse le incerte determinazioni assunte dalla Regione anche nel titolo della delibera, che richiamano atti inconferenti al caso di specie (sentenza 2898/2011, inerente altro ricorso su altre aree con diverse destinazioni d'uso), tutto quanto disposto nei contenuti del deliberato regionale 1414/2011 deve considerarsi non condivisibile e pertanto si ribadiscono tutte le determinazioni a suo tempo disposte ed assunte dal Commissario nei propri atti deliberativi.

In particolare, riassumendo quanto sopra, si ribadisce in via preliminare che la Sentenza del TAR dichiara l'obbligo di operare una ritipizzazione dell'area “tenendo conto dei rilievi dell'interessata” (la società ricorrente): nel merito l'Istante chiede che l'area, divenuta “bianca”, venga ragionevolmente tipizzata B3-4 come da NTA del PRG, in ragione di una serie di valutazioni tecnico giuridiche (la vocazione naturale dei luoghi, l'omogeneità funzionale di natura prevalentemente residenziale delle aree contermini, la presenza di adeguate urbanizzazioni primarie e secondarie all'interno ed all'intorno della maglia, ecc), che qui non si specificano con il dovuto dettaglio, ma che si ribadisce la sentenza richiama.

La proposta dell'UTC prende atto di tale disposizione della Sentenza e formula un percorso logico e metodologico teso a condividere le disposizioni assunte in quella sede pur operando una drastica riduzione dell'indice in termini di motivata perequazione (il calcolo dell'indice medio della maglia). Di contro la delibera regionale e gli atti a quella presupposti in un' enfasi tesa evidentemente a risolvere in via generale la strutturale problematica circa una carenza di aree a servizi a scala urbana, disattende il disposto del Giudice Amministrativo, proponendo una soluzione non motivata e non supportata da alcuna fonte disciplinare, lasciando tuttavia al Comune eventuali onerosità procedurali sul presumibile contenzioso.

La nuova scelta disposta dalla Regione, in luogo di quella Comunale disattende nella sostanza i contenuti del testo unico sulle autonomie locali, che vedono il Comune come soggetto attore delle scelte urbanistiche e la Regione come organo concorrente nella sola verifica di legittimità: nel caso di specie a fronte delle puntuali determinazioni Comunali assunte nell'atto deliberativo (proposte in sede tecnica e fatte proprie dalla Giunta e dal Commissario con i poteri del Consiglio), la Regione non approva con prescrizioni, ma ridetermina nella sostanza il novero delle scelte quantitative e qualitative, esorbitando dal proprio compito istituzionale e imponendo, su un percorso del tutto censurabile, l'obbligo di una cessione gratuita del 70% dell'area a fronte di un non meglio dichiarato danno riferito alle fisiologiche “prestazioni” che il PRG dispone per casi insediativi analoghi. Il tutto in una evidente disparità di trattamenti, al di fuori di qualsivoglia criterio perequativo e senza alcun riferimento, come detto a possibili fonti normative di supporto alla determinazione assunta, nonché in violazione del giudicato formatosi sulla sentenza del TAR Puglia (2727/08) innanzi richiamata e non già altre immotivatamente citate dal disposto regionale. Nello specifico infatti non si coglie la fonte nel determinare: le quantità percentuali di edificabilità privata e di aree da cedere gratuitamente come servizi; la destinazione specifica delle aree a servizi (verde pubblico come da sopralluoghi effettuati quantomeno dal CUR), il numero massimo dei piani e tutte le altre limitazioni imposte al di fuori della disciplina consolidata delle NTA; gli standards previsti dalla proposta regionale risultano essere pari a circa mq.38/ab da cedere

gratuitamente a fronte degli 11,5 massimi previsti dal PRG per le zone di completamento urbano (come a suo tempo determinate con prescrizione dalla stessa delibera regionale di approvazione del PRG); l'effetto di contrattazione (impositiva) tra il richiedente e la Regione vede il Comune in una posizione assolutamente inconfacente rispetto ai compiti assegnati dalla legge. Di contro la proposta comunale: ha tenuto conto delle disposizioni della sentenza; ha analizzato il contesto ed ha operato le diverse verifiche necessarie al fine di garantire il pubblico interesse nelle variegate manifestazioni; ha operato in coerenza con la disciplina del PRG in forma perequativa calcolando il valore medio dell'indice di fabbricabilità territoriale da imputare all'area oggetto di verifica; ha operato infine nell'interesse pubblico avendo scandagliato le diverse problematiche che sin dalla formazione del DPP non hanno consentito per ragioni diverse l'acquisizione di tutte le aree a servizi nel cui novero ricade pure quella in argomento; l'UTC nel prospettare una proposta coerente ha dovuto quindi tener conto che l'ipotesi di una conferma della zona F avrebbe comportato l'appostamento delle somme dovute per indennizzo (reiterazione) a fronte di una sostanziale mancanza di risorse a tale titolo ed a maggior ragione per il successivo esproprio.

In conclusione le prescrizioni della Regione, per i motivi in narrativa, non sono condivisibili, in quanto prive di motivazioni tecniche, sostanzialmente sostitutive delle determinazioni comunali e pertanto censurabili a cura degli aventi causa. In ragione di quanto esposto si ritiene di non condividere i contenuti della riforma regionale sulla proposta di tipizzazione, confermando quanto a suo tempo prospettato dalla Giunta Comunale ed in seguito, per decorrenza dei termini imposti dal TAR, adottati dal Commissario con proprio atto deliberativo coi poteri del Consiglio Comunale a Lui delegati.”

Ciò premesso ed entrando nel merito delle controdeduzioni comunali e con riferimento alle prescrizioni contenute nella deliberazione di G.R. n. 1443 del 28.06.2011 si rappresenta quanto segue:

A) Prescrizione riguardante il rapporto tra aree da cedere (70%) ed aree da utilizzare ai fini edificatori (30%).

La percentuale di aree da cedere cui si è fatto riferimento in sede di delibera G.R. tendeva a dotare il Comune di una maggiore superficie da destinare a servizi per la residenza, in funzione sia del nuovo carico insediativo sia per soddisfare eventuali fabbisogni pregressi; il tutto nella consapevolezza che quanto prospettato in sede di valutazioni regionali corrispondeva ad una maggiore tutela del pubblico interesse, ancorchè non ancorato a puntuali norme legislative e in presenza di profili di discrezionalità.

Per quanto attiene ai rapporti tra la variante in parola e il PRG vigente si evidenzia che il Comune di Andria ribadisce che la ritipizzazione proposta è stata operata sostanzialmente in coerenza con la impostazione generale dello stesso PRG.

Precisato quanto innanzi in ordine alle finalità perseguite nella complessiva attività regionale e rilevato, nell'ambito delle prerogative attribuite nello specifico alla Regione dalla legislazione in materia, per il caso di specie sia la coerenza con il Piano generale comunale sia il rispetto degli ordinari canoni urbanistici si ritiene di poter prendere atto di quanto ribadito nella deliberazione consiliare n. 73/2011 con conseguente recepimento, sul punto, delle controdeduzioni comunali.

B) Parimenti si prende atto di quanto rappresentato dal Consiglio comunale in merito alla lamentata inesattezza riguardante il coinvolgimento nella proposta di ritipizzazione di quota parte della particella n. 578 destinata nel vigente PRG quale zona A3, come riportato nell'elaborato unico di progetto nonché nella relazione dell'UTC.

C) Con riferimento, infine, alle disposizioni di cui al D.M. 1444/1968, art. 8 (limiti di altezza degli edifici), tenuto conto che il complesso edilizio esistente e circostante l'area in parola ha un numero massimo di piani pari a sei si ritiene di dover prescrivere, nel rispetto del predetto art. 8, detto numero massimo di piani.

D) Per quanto riguarda la prescrizione relativa agli aspetti ambientali, si rileva che in sede di controdeduzioni il Comune di Andria non ha rappresentato alcuna considerazione e pertanto, nel confermare la stessa prescrizione, si precisa che l'attuazione della variante dovrà essere preceduta dalla acquisizione del parere in esito al procedimento ex D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii

Nei limiti e nei termini sopra esposti si ritiene di poter recepire le controdeduzioni comunali di cui alla deliberazione consiliare n. 73/2011 che comportano modifica delle relative prescrizioni regionali.

Sulla scorta di quanto innanzi premesso, si propone alla Giunta di approvare in via definitiva - ai sensi dell'art.16 della L.R. n.56/80 - la variante al P.R.G. adottata dal Comune di Andria (BT) con Delibere di Commissario ad Acta n. 1/2009 e n. 2/2010, con l'inserimento negli atti delle prescrizioni di cui alla deliberazione di G.R. n. 1443/2011 così come esaustivamente modificate, integrate e confermate nella relazione che precede ai punti A,B,C e D.

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:

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 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 alla Qualità del Territorio;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal Dirigente d'Ufficio e dal Dirigente del Servizio;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

DI FARE PROPRIA la relazione dell'Assessore alla Qualità del Territorio, nelle premesse riportata;

DI APPROVARE IN VIA DEFINITIVA, ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 56/1980, la variante al P.R.G. adottata dal Comune di Andria (BT) con Delibere di Commissario ad Acta n. 1/2009 e n. 2/2010, con l'inserimento negli atti delle prescrizioni di cui alla deliberazione di G.R. n. 1443/2011 così come esaustivamente modificate, integrate e confermate nella relazione che precede ai punti A,B,C e D che qui per economia espositiva debbono intendersi integralmente trascritti;

DI DEMANDARE al competente SUR la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Andria, 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 SUR).

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta

