



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 109 del 07/08/2013

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 16 luglio 2013, n. 1329

Comune di San Pietro Vernotico (BR). Ottemperanza Sentenza TAR/Puglia-Sez. di Lecce n. 1754/2009 del 01-07-2009. Del. di C.C. n. 4 del 10-02-2010. Esame delle Osservazioni Sig.ra BROCCA. Determinazioni Regionali.

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

“Il Comune di San Pietro Vernotico (BR), dotato di P.R.G. approvato in via definitiva con D.G.R. n. 80 del 31-01-2008, con nota prot. n. 3515 del 22-02-2010, acquisita in data 26-02-2010 al prot. n. 3972, ha trasmesso la Del. di C.C. n. 4 del 10-02-2010, relativa all'esame della osservazione al P.R.G. proposta dalla Sig.ra BROCCA Carmela, a seguito di ripubblicazione del P.R.G. in ottemperanza della Sentenza TAR/Lecce n. 1754/2009.

Elenco degli atti trasmessi con prot. n. 3515 del 22-02-2010, acquisiti in data 26-02-2010 con prot. n. 3972:

- copia sentenza TAR per la Puglia - Sezione distaccata di Lecce - n. 1754/2009 del 01-07-2009;
- copia della Determinazione n. 525 del 21-09-2009; Attestazione di Deposito Atti;
- copia dell'Osservazione dell'avv. Lorenzo Durano, a nome e per conto della Sig.ra BROCCA Carmela;
- copia del Parere dell'U.T.C. Area Urbanistica;
- copia della Deliberazione di C.C. n. 4 del 10-02-2010.

Preliminarmente circa la strumentazione urbanistica in dotazione al Comune di San Pietro Vernotico si evidenzia quanto segue:

- con Del. di C.C. n. 20 del 15-05-1997 è stato adottato il P.R.G. del Comune di San Pietro Vernotico;
- con Del. di G.R. n. 1838 del 05-12-2006, giusto parere del Comitato Urbanistico Regionale, il P.R.G. del Comune di San Pietro Vernotico è stato approvato con prescrizioni e modifiche;
- con Del. di C.C. n. 33 del 18-05-2007 il Comune di San Pietro Vernotico ha adottato, così come richiesto, specifico provvedimento di controdeduzione e/o adeguamento alle prescrizioni regionali;
- con Del. di G.R. n. 80 del 31-01-2008 il Piano Regolatore Generale del Comune di S. Pietro Vernotico è stato approvato in via definitiva (BURP n. 32 del 27-02-2008);
- con deliberazione di C.C. n. 22 del 28-03-2008 il Comune di San Pietro Vernotico ha preso atto dei contenuti nella D.G.R. n. 80 del 31-01-2008 e, a sua volta, ha approvato in via definitiva il P.R.G. (con questo ultimo provvedimento, di cui si ha notizia esclusivamente dalla relazione-parere dell'U.T.C. allegata alla nota prot. n. 3515 del 22-02-2010, in adeguamento alle prescrizioni regionali, il Comune ha provveduto allo stralcio della zona C6 dalla tav. del P.R.G. e dell'art. 57 bis dalle NTA);

successivamente:

- la Sig. BROCCA Carmela, proprietaria di alcuni suoli in agro di San Pietro V.co, contrada "Artisti", presentava ricorso (n. 1246/2008) presso il TAR Lecce per l'annullamento, previa sospensione dell'efficacia, della delibera di GR n. 80/2008 di approvazione del PRG, in uno agli atti presupposti e conseguenti, o comunque connessi, con particolare riferimento a quelli adottati dal Comune con i quali lo stesso ha adeguato gli elaborati progettuali di P.R.G. alla citata deliberazione regionale, stralciando la zona C6 dalla Tav. del PRG e l'art. 57 bis dalle NTA;
- il TAR con sentenza n. 1754/09, depositata in data 01-07-2009, in considerazione che:
  - "l'intervento regionale modificava completamente la destinazione urbanistica di una parte del territorio comunale che, tipizzata come residenziale in sede di adozione, diveniva agricola dopo il passaggio regionale, cui la stessa A. C. si adeguava non controdeducendo sul punto";
  - "la mancata pubblicazione del PRG, a seguito delle modifiche in sede di esame regionale in assenza di contraddittorio con i soggetti interessati, inficia inevitabilmente in parte qua il relativo procedimento"; "la ripubblicazione del Piano - quanto alle sue parti modificate rispetto alle previsioni originarie - risultava in specie necessaria per consentire ai privati di interloquire proprio rispetto alla questione dello stralcio della zona "C6", stralcio emergente in modo non perfettamente chiaro dalle prescrizioni poste dal C.U.R. - non risultando univocamente se lo stesso dovesse riguardare solo le aree a vocazione industriale/artigianale o anche quelle, come le "C6", destinate ad attività terziarie e direzionali."

ha disposto che:

- "il ricorso merita dunque di essere accolto, con assorbimento di ogni altra questione, annullamento degli atti impugnati in parte qua e riapertura, nei limiti suddetti, delle fasi della pubblicazione e delle osservazioni".
- con Determinazione Dirigenziale n. 525 del 21-09-2009 il "Responsabile del settore Area 8" ha predisposto il nuovo deposito del P.R.G. del territorio del Comune di San Pietro Vernotico" Zona C6 - Attività Terziarie e Direzionali" e della relativa Deliberazione di G.R. n. 80 del 31-01-2008 presso la Segreteria Comunale, ai sensi della L.R. n. 56/80 ed in ottemperanza della sopra citata sentenza TAR/Puglia;
- giusta certificazione in atti, datata 22-02-2010, il Dirigente dell'Area Tecnica Urbanistica comunale ha certificato che le pubblicazioni sono avvenute a far data dal 18-09-2009 al 19-11-2009 e a seguito della pubblicazione, risulta acquisita da parte comunale, in data 17-11-2009 al n. 18229, la unica osservazione proposta dalla Sig.ra BROCCA Carmela;
- con Del. di C.C. n. 4 del 10-02-2010 il Comune ha accolto la osservazione della Sig.ra Brocca.

Nel merito di quanto determinato dal Comune di San Pietro Vernotico si rappresenta quanto in appresso:

Osservazione Sig. ra BROCCA

Sinteticamente con la osservazione prodotta si richiede:

1. la ritipizzazione dell'area di proprietà della Sig.ra Brocca come "Zona C6 ", così come operato in sede di adozione del P.R.G. e la conseguente reintroduzione dell' "art. 57 bis - ZONE C6 - ATTIVITA' TERZIARIE E DIREZIONALI" delle N.T.A;
2. in alternativa al primo punto, la stessa osservazione propone per l'area in oggetto la qualificazione dell'area di proprietà quale zona "residenziale a completamento della fascia prospiciente la prov.le per Lecce".

Determinazioni Comunali

Con Del. di C.C. n. 4/2010, il Comune, ha accolto la osservazione proposta dalla Sig.ra Brocca, condividendo e facendo propria la "Relazione Parere" del Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica comunale che qui di seguito, per la parte più rilevante, si riporta testualmente:

"Omissis [...]"

questo ufficio, considerato che il sistema delle residenze tende a contenere sempre più una maggiore complessità di funzioni ed attività e prevedendo pertanto che in esse andranno a collocarsi sempre più importanti centri direzionali e commerciali, con conseguente necessità di integrazioni del sistema di servizi alla residenza esprime un parere tecnico favorevole all'accoglimento delle osservazioni in argomento, ritenendo la Zona C6 di cui si tratta conforme alle normative vigenti e rispondente ai criteri di valutazione urbanistica generali".

#### Determinazione Regionali

In via preliminare, atteso il particolare iter imposto dalla necessaria ottemperanza alla sentenza n. 1246/2008 del TAR/Puglia, per una migliore comprensione della vicenda, si evidenzia quanto segue:

- l'area di proprietà della Sig.ra Brocca, individuata in catasto al Foglio 40 con le p.lle n. 143, 646 +647 (ex 90), 755 + 756 + 649 (ex 91), 757 + 758 (ex 92), 759 + 760 (ex 93) per una superficie complessiva pari a mq. 9.030 (dati Agenzia del Territorio), nel previgente P.d.F. era classificata come "Zona rispetto assoluto";

- per detta superficie il P.R.G. adottato prevedeva la qualificazione di "Zona C6 - Attività Terziarie e Direzionali" con la disciplina urbanistica di cui all'art. 57 bis delle N.T.A. che così recita (testualmente):

**"ART 57 bis - ZONE C6 - ATTIVITA' TERZIARIE E DIREZIONALI**

Comprende le aree previste dal P.R.G. per nuove attività terziarie e direzionali. Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- uffici pubblici;
- sale di esposizione e convegni;
- attrezzature commerciali e grandi magazzini;
- sedi bancarie;
- attività direzionali di rappresentanza;
- attrezzature e servizi e tempo libero;
- attrezzature ricettive limitatamente agli alberghi di tipo tradizionale.

E' ammessa la residenza nella misura non superiore al 10% della superficie utile (Su) complessiva.

Dette zone, ciascuna nella sua totalità, costituiscono comparto di intervento unitario, gli interventi sono subordinati alla formazione di strumento urbanistico preventivo, PP o PLC.

Si applicano i seguenti indici:

- indice di fabbricabilità territoriale

$I_{ft} = 0,50 \text{ mc/mq}$

- Rapporto di copertura  $R_c = 0,30 \text{ mq/mq}$

- Aree da cedere ad uso pubblico

per parcheggi e verde di arredo urbano

1 mq ogni 3 mq di Su

- Altezza massima  $H_{max} = 15,00 \text{ m}$

- Numero dei piani  $NP = 3 + pt$

- Detta "Zona C6", così come prospettato nel P.R.G., in effetti non partecipa alla espansione di tipo residenziale prevista dal P.R.G. adottato ed è, invece, destinata ad accogliere le "attività terziarie e direzionali" con una incidenza residenziale limitata all'utilizzo della superficie utile complessiva per una quota massima pari al 10%;

- In riferimento alla sopra citata classificazione la Relazione del P.R.G. al paragrafo "Centro Urbano - Settore residenziale", pag. n. 50, tra le zone residenziali annovera, specificatamente, le zone: "Zona A;

B1; B2; B3; C1; C2 e C3”;

- con D.G.R. n. 1838/2006 la Giunta Regionale, sulla base del parere del C.U.R., al punto 7.3 relativamente al settore produttivo si è espresso nei seguenti termini:

“Punto 7.3 Settore produttivo Parere C.U.R.:

Non risultando agli atti alcuna giustificazione in merito al dimensionamento delle aree produttive che vengono implementate rispetto alle previsioni di P.F., allo stato vengono stralciate le nuove previsioni, salvo ulteriori verifiche e approfondimenti in fase di controdeduzioni.”

Ovvero la G. R. si è determinata nel senso di richiedere al Comune di San Pietro Vernotico le puntuali verifiche ed approfondimenti;

- il Comune di San Pietro Vernotico, con Deliberazione C.C. n. 33 del 18-05-2007, in riferimento ai contenuti della D.G.R. 1838/2006, in ordine alla problematica in questione non ha fornito alcuna specifica controdeduzione, né tantomeno ha fornito alcun chiarimento circa il “dimensionamento delle aree produttive”;

- con D.G.R. n. 80/2008 la Giunta Regionale ha provveduto all’approvazione definitiva del P.R.G. in questione, con la specifica determinazione, in riferimento alla problematica del settore produttivo, di quanto in appresso riportato:

“c) Punto 7.3 Settore Produttivo

“Omissis [...]

#### Determinazioni comunali

Per quanto riguarda la necessità di verificare il dimensionamento relativo alle aree produttive, l’Amministrazione Comunale non assume alcuna determinazione in merito, non essendo, la prescrizione in oggetto, espressamente richiamata e recepita nel testo dell’atto deliberativo del Comune.

Peraltro, la Relazione Tecnica allegata alla citata deliberazione comunale n. 33 del 18/05/2007 non risulta accompagnata da ulteriori elaborati scritto-grafici di esplicitazione, recepimento e approfondimento della prescrizione in oggetto.

#### Determinazioni regionali

Considerato che non risulta prodotta alcuna controdeduzione in ordine alla prescrizione regionale, di cui al punto 7.3 della Relazione parere del CUR. parte integrante della D.G.R. n. 1838 del 05/12/2006, si ritiene di dover confermare la citata prescrizione regionale”.

- il Comune, come si evince dall’osservazione presentata dalla Sig.ra Brocca, con riferimento alle determinazioni assunte con la D.G.R. n. 80/2008, in “adempimento alle prescrizioni regionali di cui al punto c)” assimilando le “Zone C6” al “Settore Produttivo” ha provveduto allo stralcio dagli elaborati del P.R.G. oltre che di una parte delle aree indicate come “Zone D3” anche delle “Zone C6”, nonché ha operato lo stralcio dell’art. 57 bis delle N.T.A.;

In proposito circa detta attività di adeguamento degli atti di P.R.G. si rappresenta, come innanzi già rilevato, che il Comune non ha dato alcuna notizia al competente ufficio regionale.

Ciò premesso, nel merito di quanto operato dalla Amm.ne Com.le, si rappresenta che:

- dalla documentazione grafica allegata alla delibera di C.C. n. 4 del 10-02-2010 si evince che la ritipizzazione derivante dall’accoglimento della Sig.ra Brocca è stata estesa a tutta la previsione originaria della “Zona C6” ubicata in Contrada “Artisti”, ovvero risulta interessata una superficie complessiva pari a mq. 22.810 (dati Agenzia del Territorio), all’interno della quale la proprietà della Sig.ra Brocca incide per una quota pari a circa il 40%;

- in sede di accoglimento dell’osservazione, così come si evince dal parere dell’UTC, laddove si ritiene che “il sistema delle residenze tende a contenere sempre più una maggiore complessità di funzioni ed attività”, riproponendo la commistione tra “residenza” e “centri direzionali e commerciali”, il Comune assegna di fatto alla prima la funzione principale, senza alcuna analisi di dimensionamento e verifica

dell'incidenza nell'ambito del carico insediativo complessivo del P.R.G.;

- altresì, anche in relazione all'insediamento delle funzioni relative ai "centri direzionali e commerciali", l'Amm.ne Com.le non propone alcuna analisi di dimensionamento delle cd "attività terziarie e direzionali"; aspetto quest'ultimo oggetto di specifici chiarimenti ed approfondimenti da parte della Giunta Regionale in sede di prima approvazione (D.G.R. n. 1838 del 05-12-2006);

- ancora, nel parere dell'U.T.C. non si affronta in alcun modo la problematica relativa della concreta attuazione delle previsioni urbanistiche, atteso che l'art. 57 bis proposto prevede per le "Aree da cedere ad uso pubblico per parcheggi e verde di arredo urbano" la quantità di "1 mq ogni 3 mq di Su", in contrasto con la normativa vigente di settore, ed in particolare con l'art. 5 del D.M. n. 1444/1968, che qui si riporta:

"art. 5. Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi

"Omissis [...]"

2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative."

Ciò considerato, per quanto attiene la osservazione della Sig.ra Brocca si ritiene la stessa non accoglibile nella presente fase per le carenze innanzi evidenziate; potrà essere presa in considerazione successivamente sulla base di apposito motivato provvedimento comunale da sottoporre all'iter di variante al P.R.G. nei modi di legge, nell'intesa che, allo stato, le aree oggetto della osservazione della Sig.ra Brocca, ai sensi e per gli effetti del vigente P.R.G., debbano intendersi tipizzate quale "Zona E1 - AGRICOLA PRODUTTIVA NORMALE".

Tutto ciò premesso si propone alla Giunta di non accogliere la osservazione della Sig. Brocca, e quindi la variante sottesa alla stessa, non condividendo le determinazioni poste a base del provvedimento adottato dal Comune di San Pietro Vernotico (BR), ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80, per le motivazioni sopra riportate.

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 ss.mm.ii.

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 funzionario istruttore, dal Dirigente d'Ufficio e dal Dirigente del Servizio;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge.

DELIBERA

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

DI NON ACCOGLIERE la osservazione presentata dalla Sig.ra Brocca ad esito del procedimento di ripubblicazione del P.R.G. di San Pietro Vernotico per effetto delle modifiche introdotte nello stesso P.R.G. dalla Giunta Regionale in sede di approvazione definitiva del P.R.G. (delibera G.R. n. 80/2008), per le motivazioni riportate in narrativa che qui per economia espositiva si intendono riportate e condivise;

DI DEMANDARE al competente SUR la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di San Pietro Vernotico (Br), per gli ulteriori adempimenti di competenza;

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia e sulla G.U. (a cura del SUR).

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta  
Avv. Davide F. Pellegrino Dott. Nichi Vendola

---