



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 36 del 18/03/2002

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 18 febbraio 2002, n. 99

Lecce (Le) - Decadenza Vincoli di P.R.G. ex art. 2 legge 1187/68 - Variante al P.R.G. per conferma di tipizzazione di P.R.G. vigente - Delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 9.11.1998 - Area di proprietà della Ditta De Pacalis Roberto - foglio 147 p.lle nn. 8-9-13-16-17-18-31-39-47-48-49-50-53-54- 12-14-65-71-73-74-40-52.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio e confermata dal Dirigente del Settore Urbanistico riferisce quanto segue.

""Il Comune di Lecce è dotato di P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 3919/89 e n. 6646/89 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R. Puglia n. 23 del 01.02.1990.

La ditta De Pacalis, proprietaria di un terreno ricadente nel perimetro urbano del Comune di Lecce, riportato in catasto al foglio 147 p.lle nn. 8-9-13-16-17-18-31-39-47-48-49 50-53-54-12-14-65-71-73-74-40-52, classificato dal P.R.G. vigente parte come zona F/27 "attrezzature assistenziali e ricettive", parte come zona F/14 "verde attrezzato", parte come zona F/12 "attrezzature civili di interesse comune" e parte come "viabilità", parzialmente comprese all'interno del comparto unitario "B", con diffida del 01.08.1996 notificata in data 05.08.1996 prot. n. 46174, ha chiesto all'Amm.ne com.le la ritipizzazione urbanistica dell'area in parola, per avvenuta decadenza dei vincoli urbanistici per decorrenza del termine quinquennale di validità stabilito dall'art. 2 della legge 1187/68.

A seguito di ricorso proposto in data 31.10.1996, il TAR Puglia con ordinanza n. 958/89 ha accolto la domanda incidentale di sospensiva nei limiti del silenzio-rifiuto.

Con ricorso 31.10.1996, notificato in data 05.11.1996, lo stesso proprietario ha giurisdizionalmente impugnato il provvedimento di diniego implicito nel silenzio assenso tenuto dall'Amm.ne com.le.

Con nota sindacale del 04.03.1997, sono state comunicate all'interessato le determinazioni assunte dall'Amm.ne com.le fino a quella data, specificando altresì che, in larga parte, il terreno di proprietà ricade all'interno del perimetro del comparto "B" ed è inoltre interessato in parte dal limite dei 300 mt dal confine del demanio.

Il Comune di Lecce, visti gli innumerevoli ricorsi prodotti anche da altri proprietari di aree interessate da vincoli di P.R.G. preordinati all'espropriazione, con delibera n. 80 del 03.03.1997 ha fissato i criteri per la riqualificazione urbanistica di tali aree.

Nella relazione di accompagnamento alla delibera di C.C. n. 80/97, redatta dall'Ufficio di P.R.G. comunale, partendo da analisi e verifiche delle previsioni del Piano vigente riguardo al fabbisogno di standard in rapporto all'andamento demografico e alla consistenza delle aree già utilizzate e/o ancora utilizzabili, si giunge alla conclusione che la conferma di tali aree soddisferebbe la dotazione minima di aree per servizi fissata dal P.R.G. (22,5 mq/ab).

Inoltre, nella stessa relazione si riscontra che il dimensionamento generale del settore residenziale è

largamente sufficiente, in quanto la proiezione demografica calcolata dal Piano all'anno 1997 (nel periodo quindicennale di dimensionamento del P.R.G.) pari a 107.407 di abitanti non è stata ancora raggiunta; ancora si addivene alla considerazione che "non esiste alcuna necessità di aumento di aree edificabili da destinare alla residenza né attuale né di previsione all'interno del territorio comunale". Per quanto poi riguarda le aree necessarie alla realizzazione della viabilità "nelle stesse non possono che essere reiterate i vincoli scaduti" poiché la rete infrastrutturale viaria costituisce un indeffettibile contenuto del Piano Regolatore, che si configura come ineludibile necessità per l'intera comunità, in quanto a servizio degli insediamenti residenziali già realizzati o da realizzare. Anche laddove le aree destinate dal Piano a viabilità risultino compromesse ed è necessaria una variante alle medesime previsioni, detta eventualità "potrà essere affrontata solo nel quadro di un provvedimento generale esteso a tutto il territorio comunale sulla base di cartografia aggiornata dello stato dei luoghi elaborata a seguito di rilievo aereofotogrammetrico ad oggi solo parzialmente acquisito".

Nella fattispecie il Consiglio Comunale, per quanto riguarda l'area in questione, con la deliberazione già citata n. 66 del 09.11.1998 ha adottato la Variante al P.R.G. confermando le tipizzazioni del Piano vigente come zona F/12 "attrezzature civili di interesse comune" regolamentata dall'art. 90 delle N.T.A. di P.R.G., come zona per "viabilità" regolamentata dall'art. 115 delle N.T.A. di P.R.G. e precisando che la zona F/27 "attrezzature assistenziali e ricettive" e la zona F/14 "verde attrezzato" non sono soggette a decadenza in quanto rientranti nel comparto unitario "B".

Tale Variante è costituita dagli elaborati di seguito elencati:

- Stralcio planimetria di P.R.G. con individuazione delle aree 1:5000 Tav. B22 - zonizzazione;
- Stralcio planimetria catastale con ubicazione delle aree;
- Individuazione dell'area su rilievo aereofotogrammetrico.

La Variante in questione è stata pubblicata regolarmente ed avverso la stessa non risulta presentata alcuna osservazione come da attestazione a firma del Segretario generale comunale in atti.

La Variante è stata sottoposta, ai sensi della L.R. n. 56/80, all'istruttoria del S.U.R. e all'esame del C.U.R. che rispettivamente, con relazione n. 41 del 17.10.2001 e con parere n. 58/2001 del 22.11.2001, hanno ritenuta la stessa meritevole di approvazione.

Tutto ciò premesso, sulla scorta della relazione del S.U.R. n.41 del 17.10.2001 e del parere del C.U.R. n. 58/2001 del 22.11.2001, parti integranti del presente provvedimento, si propone alla Giunta Regionale l'approvazione definitiva della Variante al P.R.G. per conferma di tipizzazioni di P.R.G. vigente sull'area della ditta De Pacalis Roberto - foglio 147 p.lle nn.89-13-16-17-18-31-39-47-48-49-50-53-54-12-14-65-71-73-74-40-52, in conseguenza di atti stragiudiziari per decadenza dei vincoli urbanistici."

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 40 - lett. d) della L.R. n. 7/97.

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

Il presente, provvedimento non comporta alcun mutamento 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 sulla base delle risultanze istruttorie propone alla Giunta Regionale l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la Relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dal Funzionario istruttore dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- DI APPROVARE la Variante al P.R.G. per conferma di tipizzazione di P.R.G. vigente sull'area di proprietà della ditta De Pacalis Roberto - foglio 147 p.lle nn. 8-9-13-16-17-18-31-39-47-48-49-50-53-54-12-14-65-71-73-74-40-52, in conseguenza di atti stragiudiziari per decadenza dei vincoli urbanistici, adottata con delibera di C.C. n. 66 del 09.11.1998; il tutto per le motivazioni contenute nella relazione del S.U.R. n. 41 del 17.10.2001 e nel parere del C.U.R. n. 58/2001 del 22.11.2001, parti integranti del presente provvedimento.

- DI PRENDERE ATTO che non risulta prodotta alcuna osservazione avverso la stessa delibera di adozione, come da attestazione a firma del Segretario generale comunale in atti.

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

REGIONE PUGLIA
COMITATO URBANISTICO REGIONALE
BARI

ADUNANZA DEL 22/11/2001

COMPONENTI N. 20 PRESENTI N. 15

PARERE N. 58/2001

OGGETTO: LECCE - Var. PRG per decadenza vincoli, area ditta DE PASCALIS. (fg. 147, p.lle 8 ecc.).

IL COMITATO

VISTI gli atti tecnici ed amministrativi afferenti alla Variante in epigrafe, inviati per il parere di cui all'art. 16 - ottavo comma - della L.r. 31/05/80 n. 56;

VISTA la relazione istruttoria del SUR n. 41/2001;

UDITO il relatore (Ing. Claudio CONVERSANO);

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE ALL'ARGOMENTO

ai sensi dell'art. 16 - ottavo comma - della L.r. 31/05/80 n. 56, facendo propria l'allegata relazione istruttoria del SUR n. 41/2001.

Il Relatore Il Presidente

Ing. Claudio Conversano Ass. Enrico Santaniello

Il Segretario

Geom. E. Moretti

REGIONE PUGLIA

Assessorato all'Urbanistica

ed Assetto del Territorio

Settore Urbanistico Regionale

Prot. N. 41 17 ottobre 2001

RELAZIONE S.U.R.

OGGETTO: LECCE - Decadenza Vincoli di P.R.G. ex art. 2 legge 1187/68

Variante al P.R.G. per conferma di tipizzazione di P.R.G. vigente - Delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 09.11.1998 - Area di proprietà della ditta De Pacalis Roberto - foglio 147 p.ile nn. 8-9-13-16-17-18-31-39-47-48-49-50-53-54-12-14-65-71-73-74-40-52

Con delibera n. 66 del 09.11.1998 il Consiglio Comunale ha adottato la Variante al PRG, relativa all'area di proprietà della ditta De Pacalis Roberto - foglio 147 p.ile nn. 8-9-13-16-17-18-31-39-47-48-49-50-53-54-12-14-65-71-73-74-40-52, costituita dagli elaborati di seguito elencati:

- Stralcio planimetria di P.R.G. con individuazione delle aree 1:5000 Tav. B22 - zonizzazione;
- Stralcio planimetria catastale con ubicazione delle aree;
- Individuazione dell'area su rilievo aereofotogrammetrico.

La Variante in questione è stata pubblicata regolarmente ed avverso la stessa non risulta presentata alcuna osservazione come da attestazione a firma del Segretario generale comunale in atti.

Il Comune di Lecce è dotato di P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con delibera n.3919/89 e n. 6646/89 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R. Puglia n. 23 del 01.02.1990.

La ditta De Pacalis, proprietaria di un terreno ricadente nel perimetro urbano del Comune di Lecce, riportato in catasto al foglio 147 p.ile nn. 8-9-13-16-17-18-31-39-47-48-49-50-53-54-12-14-65-71-73-74-40-52, classificato dal P.R.G. vigente parte come zona F/27 "attrezzature assistenziali e ricettive", parte come zona F/14 "verde attrezzato", parte come zona F/12 "attrezzature civili di interesse comune" e parte come "viabilità", parzialmente comprese all'interno del comparto unitario "B", con diffida del 01.08.1996 notificato in data 05.08.1996 prot.n.46174, ha chiesto all'Amm.ne com.le la ritipizzazione urbanistica dell'area in parola, per avvenuta decadenza dei vincoli urbanistici per decorrenza del termine quinquennale di validità stabilito dall'art. 2 della legge 1187/68.

A seguito di ricorso proposto in data 31.10.1996, il TAR Puglia con ordinanza n. 958/89 ha accolto la

domanda incidentale di sospensiva nei limiti del silenzio-rifiuto.

Con ricorso 31.10.1996, notificato in data 05.11.1996 lo stesso proprietario ha giurisdizionalmente impugnato il provvedimento di diniego implicito nel silenzio assenso tenuto dall'Amm.ne com.le.

Con nota sindacale del 04.03.1997, sono state comunicate all'interessato le determinazioni assunte dell'Amm.ne com.le fino a quella data, specificando altresì che in larga parte il terreno di proprietà ricade all'interno del perimetro del comparto "B" ed è inoltre interessato in parte dal limite dei 300 mt dal confine del demanio.

Il Comune di Lecce, visti gli innumerevoli ricorsi prodotti anche da altri proprietari di aree interessate da vincoli di P.R.G. preordinati all'espropriazione, con delibera n. 80 del 03.03.1997 ha fissato i criteri per la riqualificazione urbanistica di tali aree.

Nella relazione di accompagnamento alla delibera di C.C. n. 80/97 redatta dall'Ufficio di P.R.G. comunale, partendo da analisi e verifiche delle previsioni del Piano vigente riguardo al fabbisogno di standards in rapporto all'andamento demografico e alla consistenza delle aree già utilizzate e/o ancora utilizzabili, si giunge alla conclusione che la conferma di tali aree soddisferebbe la dotazione minima di aree per servizi fissata dal P.R.G. (22,5 mq/ab).

Inoltre, la stessa relazione riscontra che il dimensionamento generale del settore residenziale è largamente sufficiente, in quanto la proiezione demografica calcolata dal Piano all'anno 1997 (nel periodo quindicinale di dimensionamento del P.R.G.) pari a 107.407 di abitanti non è stata ancora raggiunta; ancora si addivene alla considerazione che „non esiste alcuna necessità di aumento di aree edificabili da destinare alla residenza né attuale né di previsione all'interno del territorio comunale". Per quanto poi riguarda le aree necessarie alla realizzazione della viabilità "nelle stesse non possono che essere reiterate i vincoli scaduti" poiché la rete infrastrutturale viaria costituisce un indeffettibile contenuto del Piano Regolatore, che si configura come ineludibile necessità per l'intera comunità, in quanto a servizio degli insediamenti residenziali già realizzati o da realizzare. Anche laddove si dovesse verificare la condizione che le aree destinate dal Piano a viabilità risultino compromesse e si renda necessaria una variante alle medesime previsioni, detta eventualità "potrà essere affrontata solo nel quadro di un provvedimento generale esteso a tutto il territorio comunale sulla base di cartografia aggiornata dello stato dei luoghi elaborata a seguito di rilievo aereofotogrammetrico ad oggi solo parzialmente acquisito".

Per quanto sopra le direttive di cui alla citata delibera di C.C. n. 80/97 possono sinteticamente riassumersi in "reiterazione motivata dei vincoli sulle aree che non risultino definitivamente compromesse e riclassificazione di quelle compromesse, fatti salvi gli adempimenti specifici sulle singole aree oggetto di contenzioso giurisprudenziale".

Nella fattispecie il Consiglio Comunale, per quanto riguarda l'area in questione, classificata dal PRG vigente parte come zona F/27 "attrezzature assistenziali e ricettive", parte come zona F/14 "verde attrezzato", parte come zona F/12 "attrezzature civili di interesse comune" e parte come "viabilità", con la deliberazione già citata n. 66 del 09.11.1998 ha adottato la variante al P.R.G. con le seguenti determinazioni:

- la conferma della tipizzazione di Piano come zona F/12 "attrezzature civili di interesse comune", regolamentata dall'art. 90 delle N.T.A. di P.R.G., motivando che tale destinazione d'uso è indispensabile ed insostituibile, in quanto concorrente alla formazione dello standards di PRG anche con compensazioni tra quartieri contermini;
- la conferma della tipizzazione del Piano vigente come zona per "viabilità", regolamentata dall'art. 115 delle N.T.A. di P.R.G., considerato che trattasi di una singola porzione del territorio comunale e vista la carenza di cartografia aggiornata e di studio specifico, nelle more di un provvedimento sulla viabilità esteso all'intero territorio comunale;

inoltre nella stessa deliberazione n.66/1998 è specificato che, per le aree destinate a zona F/27

"attrezzature assistenziali e ricettive", a zona F/14 "verde attrezzato" rientranti all'interno del comparto di intervento unitario individuato con la lettera "B" e destinato ad accogliere un nucleo di attrezzature nautiche portuali con i relativi servizi, il tutto subordinato alla approvazione di uno strumento urbanistico attuativo i vincoli di PRG ai sensi dell'art. 2 della legge 1187/68, tali destinazioni d'uso urbanistiche non sono soggette a decadenza.

Ciò premesso, ed entrando nel merito specifico delle determinazioni contenute nella Variante al PRG di che trattasi, questo Ufficio rappresenta quanto segue.

Come è noto la problematica della caducazione dei vincoli di PRG, sia procedurali che preordinati alla espropriazione, conseguente alla legge 19 novembre 1968 n. 1187, risulta ampiamente e a più riprese discussa dal Consiglio di Stato.

Lo stesso C. di S. è addivenuto alla conclusione (vedasi decisione n. 7 della adunanza plenaria del 2 aprile 1984) che "poiché i Comuni sono obbligati adottarsi di uno strumento urbanistico generale che copra l'intero territorio, la situazione di inedificabilità conseguente alla sopravvenuta inefficacia di talune destinazioni di Piano è per sua natura provvisoria, essendo destinata a durare fino alla obbligatoria integrazione del piano (o programma di fabbricazione), divenuta parzialmente inoperante".

In relazione alla questione di cui trattasi, originata proprio dalla caducazione dei vincoli preordinati alla espropriazione gravanti sull'area oggetto di Atto Stragiudiziale da parte del proprietario, con la delibera in questione il Consiglio Comunale ha inteso integrare il P.R.G. di Lecce nelle parti con destinazione d'uso pubblico caducata.

A tal proposito v'è innanzitutto da rilevare che se da un lato non può negarsi al privato il diritto di edificare sulle aree di proprietà (a tempo indeterminato e senza indennizzo, come peraltro evidenziato dalla recente sentenza della Corte Costituzionale n.179/1999), d'altro canto vanno altresì valutate le singole situazioni che si prospettano, e ciò con riferimento ai profili di tutela dell'interesse pubblico insiti nel disegno urbano complessivo di uno strumento urbanistico generale vigente.

In particolare, nel caso di specie, le determinazioni adottate si basano sia sulla ritenuta indispensabilità ed indizionabilità di tali destinazioni per servizi pubblici, in quanto concorrono alla formazione dello standards di PRG, e sia sulla necessità, al momento non attuabile, di una analisi a livello urbano della viabilità di previsione, unitamente alla lettura specifica del contesto urbanistico nel quale le aree di cui trattasi sono inserite, al fine di verificare la valenza attuale e la realizzabilità delle stesse. Detta operazione è stata rinviata, confermando per il momento l'attuale tipizzazione impressa alle aree di cui trattasi. Nel contempo tempo però è stata confermata la inopportunità di qualsiasi nuovo carico residenziale.

Tutto ciò premesso, questo Ufficio ritiene la che "Variante al PRG relativa all'area di proprietà della ditta De Pacalis Roberto - foglio 147 p.lle nn. 9-13-16-17-18-31-39-47-4849-50-53-54-12-14-65-71-73-74-40-52", in conseguenza di atti stragiudiziali per decadenza dei vincoli urbanistici, dal punto di vista tecnico-urbanistico, sia meritevole di approvazione per le motivazioni prospettate dall'Amm.ne Com.le di Lecce e in questa sede condivise.

Si rimettono gli atti al C.U.R. per le determinazioni di competenza.

Il Funzionario Il Dirigente

Arch. Vito Laricchiuta Ing. Nicola Giordano