



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 127 del 15/09/2014

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 6 agosto 2014, n. 1764

Comune di NARDO' (LE) - Riqualficazione urbanistica sentenza TAR/Puglia - Sez. di Lecce n. 2327/09. Del. Comm. ad acta n. 2/2010 DE Masi Immacolata. Del. di Giunta Regionale n. 1458 del 17-07-2012. Riesame.

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 Nardò, munito di P.R.G. approvato in via definitiva dalla Regione Puglia giusta Del. di G.R. n. 345 del 10.04.2001, con diversi provvedimenti ha adottato variegate riqualficazioni urbanistiche di aree divenute “bianche” per decadenza di vincoli espropriativi tra le quali è ricompresa la ditta De Masi Immacolata, oggetto del presente provvedimento, il tutto in ottemperanza di altrettante sentenze del TAR/Puglia.

Detti variegati provvedimenti comprendono la variante adottata dal Commissario ad Acta con la Deliberazione n. 2 del 22.06.2010, che riguarda l'immobile di proprietà della ditta “De Masi Immacolata”, riportato in Catasto al Foglio 110, p.lla 203 (mq. 1.688).

Dalla documentazione acquisita, in uno agli altri provvedimenti, la variante risulta regolarmente pubblicata ai sensi dell'art. 16. L.R. n. 56/80.

La Giunta Regionale, in relazione alle variegate proposte comunali, sulla scorta della relazione-parere del CUR n. 10 del 24.05.2012, giusta Deliberazione n. 1458 del 17.07.2012, ha adottato un unico provvedimento con il quale non ha approvato la proposta relativa all'immobile di proprietà della ditta “De Masi Immacolata”, rinviando al Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 16, comma 8, della L.R. n.56/80.

Nello specifico il CUR con la relazione-parere n. 10/2012, espressamente condivisa dalla Giunta Regionale, per la variante in questione, in via conclusiva, si è così espresso:

“Variante n. 5 - Loc. Santa Caterina, area De Masi I. (fg. 110, p.lla 203).

Si esprime parere negativo in ordine alla riclassificazione come proposta con DCA n.2/2010; in particolare, attese le caratteristiche e l'ubicazione delle aree in questione, si ritiene che alle stesse debba essere attribuita la tipizzazione di “E3 - zone agricole di salvaguardia ambientale e paesaggistica”, coerentemente con gli indirizzi e le prescrizioni espresse per la fascia costiera con la DGR n. 4066/1998 (approvazione PRG).”

La Del. di G.R. n. 1458/2012, a seguito del ricorso n. 1793/2012 proposto dalla ditta De Masi Immacolata, è stata annullata, per la parte di interesse della ditta De Masi Immacolata, dal TAR/Puglia-Sez. di Lecce con Sentenza n. 670/2014.

Avverso la detta sentenza n. 670/2014, la Regione Puglia ha proposto appello dinanzi al Consiglio di Stato, iscritto al n.4162/2014, assegnato alla Quarta Sezione ed in attesa di fissazione dell'udienza di

merito.

Ciò premesso e fatti salvi gli esiti dell'appello proposto dinanzi al Consiglio di Stato, in ottemperanza alla citata sentenza n. 670/2014, provvisoriamente esecutiva, in merito alla variante urbanistica proposta dal Comune di Nardò, giusta Del. del Comm. ad Acta n. 2 del 22.06.2010, si osserva quanto segue.

In via preliminare si riporta la documentazione pervenuta, posta a base dell'esame e delle valutazioni regionali e acquisita dall'ufficio regionale preposto all'istruttoria tecnica:

- 1) Copia della Del. del Comm. ad Acta n. 2 del 22.06.2010 e relativi allegati;
- 2) Relazione istruttoria del Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Nardò datata "Gennaio 2010" con la quale l'Ufficio Comunale propone la ritipizzazione delle aree in questione come "Zone E.3 - Zone Agricole di salvaguardia ambientale e paesaggistica"
- 3) Copia dell'art. 85 "Zone E.3 - Zone Agricole di salvaguardia ambientale e paesaggistica" (stralcio delle N.T.A. vigenti);
- 4) Copia dell'art. 109 "Zone F.34 - Parco Attrezzato" (stralcio delle N.T.A. vigenti);
- 5) Copia della osservazione sottoscritta dalla ditta De Masi Immacolata e dall' Avv. P. Gaballo datata 04.05.2010 (acquisita dal Comune in data 06.05.2010) ed avente per oggetto "Sentenza TAR Puglia, Sez. I di Lecce, n. 2327 del 22.10.2009, notificata in data 29.10.2009; riqualificazione urbanistica dell'area di proprietà della sig.ra De Masi Immacolata; riscontro Vs. nota prot. n. 15790 del 22.04.2010", con la quale, sostanzialmente, si contestava la previsione di una nuova destinazione urbanistica (E.3-zone agricole di salvaguardia ambientale e paesaggistica) e si richiedeva "una destinazione urbanistica ad hoc";
- 6) Copia di nota comunale prot. n. 2707 del 14.06.2010 a firma Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Nardò ed avente ad oggetto "Riscontro Osservazioni prot. n. 17943 del 10.05.2010 sulla proposta di riqualificazione". Con detta nota il tecnico comunale esprimeva parere favorevole circa la osservazione prodotta in uno alla formulazione di un articolo aggiuntivo alle N.T.A. indicato come "Art. 109 BIS -Zone F.34 BIS-Parco Attrezzato insediamenti costieri. Zona riclassificata a seguito decadenza vincoli quinquennali P.R.G."-
- 7) Copia della formulazione del nuovo "Art. 109 BIS - Parco Attrezzato insediamenti costieri. Zona riclassificata a seguito decadenza vincoli quinquennali P.R.G.";
- 8) Copia di Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Nardò, giusta prot. n. 18735 del 10.09.1991;
- 9) Tav. 1/2 e Tav. 2/2 riportanti il rapporto dell'area di interesse con gli ATE e ATD del PUTT/P.

La proposta di variante riguarda la riqualificazione urbanistica dell'area di proprietà della Sig.ra De Masi da "Zona F.34" a "Zona F.34 bis", e propone altresì l'introduzione nelle N.T.A. di un articolo denominato "Art. 109 BIS -Zone F.34 BIS-Parco Attrezzato insediamenti costieri. Zona riclassificata a seguito decadenza vincoli quinquennali P.R.G.", che regola gli interventi in detta nuova "Zona F.34 BIS", e che qui di seguito si riporta testualmente:

ART. 109 BIS

Zone F.34 BIS

Parco Attrezzato Insediamenti costieri.

Zona Riclassificata a seguito

decadenza vincoli quinquennali P.R.G.

1. Comprendono le aree del territorio comunale prossime ai centri abitati della fascia costiera riqualificate urbanisticamente a seguito della decadenza del vincolo espropriativo del PRG. In tali zone il piano si attua con interventi di iniziativa privata.

2. Tali zone sono destinate alla formazione del sistema del verde per le attività del tempo libero, per la

qualificazione e protezione dell'ambiente urbano e per la salvaguardia dei caratteri morfologici e paesaggistici del territorio di particolare valore ambientale.

3. In tali zone è vietata la costruzione di edifici e di viabilità non pedonale e qualunque modificazione che non sia necessaria per il ripristino ed il miglioramento dell'aspetto morfologico e per l'incremento ed il recupero del patrimonio boschivo.

4. Sono consentiti compatibilmente con le esigenze di tutela ambientale e paesaggistica:

- la sistemazione dei percorsi pedonali e delle zone di sosta pedonale e la realizzazione dei parcheggi in aree marginali;

- la realizzazione di chioschi e costruzioni in precario ad uso bar, posti di ristoro, servizi per la sosta ed attrezzature all'aperto per il gioco dei bambini, depositi di materiali ed attrezzi necessari per la manutenzione del parco.

5. Nella realizzazione delle attrezzature, anche precarie, devono essere osservati gli indici di cui all'art. 109 delle NTA del PRG riferiti alla superficie fondiaria; nella realizzazione degli interventi particolare cura deve essere posta per perseguire l'integrazione con le aree circostanti ed evitare soluzioni di continuità degli ambiti naturali e ambiti paesaggistici. In particolare, devono essere evitati sbarramenti e recinzioni di qualsiasi tipo salvo motivate e documentate esigenze.

6. Le sistemazioni delle aree esterne devono conservare in linea di massima le essenze esistenti e garantire il naturale deflusso delle acque e la originaria permeabilità dei suoli.

7. E' in ogni caso consentita anche in deroga ai predetti indici la realizzazione di strutture in precario sino ad una superficie massima di 35 mq per i lotti di terreno, anche costituiti da più particelle catastali, che abbiano una superficie inferiore a mq 20.000, a condizione che risultino già frazionati e trasferiti alla data del 20.04.2001 di approvazione definitiva del P.R.G.

8. E' vietata la installazione di parchi di campeggio anche precari.

9. Sono comunque consentite le attività e le coltivazioni di tipo agricolo esistenti, purché compatibili con i criteri di tutela e salvaguardia dei caratteri naturali della costa.

Ai fini di un corretto ed esaustivo inquadramento della variante proposta, si evidenzia che dalla documentazione acquisita emerge quanto di seguito rappresentato.

Aspetti inerenti le caratteristiche intrinseche dell'area, in relazione alle prescrizioni del PUTT/P.

Sulla scorta della relazione dell'UTC datata "Gennaio 2010", nonché della verifica degli atti d'ufficio, la proprietà della sig.ra De Masi Immacolata, distinta in Catasto al Fg 110, p.lla 203, mq 1.688, risulta compresa in:

- area di pertinenza di "area boscata";

- area di pertinenza del "vincolo paesaggistico" ex L. n. 1497/39;

- area di pertinenza dei cd "vincoli galassini";

- area di pertinenza della "fascia litoranea";

- area di pertinenza del "vincolo idrogeologico" ex R.D. n. 3267/23;

- area di pertinenza del "SIC IT91500007 - Torre Uluzzo";

- area di pertinenza di una "emergenza geomorfologica" e segnatamente di un "versante";

- area di pertinenza di "segnalazione architettonica-archeologica";

- area annessa al "Parco naturale regionale denominato "Porto Selvaggio e Palude del Capitano", essendo compresa nella fascia contermini della profondità di m. 100,00;

- area annessa alla "Grotta di Capelvenere", essendo compresa nella fascia contermini della profondità di m. 100,00.

Aspetti urbanistici

Nel vigente P.R.G. l'area è classificata quale "Zona F.34-Parco Attrezzato" disciplinata dall'art. 109 delle NTA. che così recita:

ART. 109

Zone F.34 Parco Attrezzato

1. Comprendono le aree del territorio comunale marginali o prossime al centro urbano ed agli altri centri abitati della fascia costiera, ovvero poste in relazione a particolari attrezzature d'interesse generale con le quali.

2. Omissis

3. Tali zone concorrono alla formazione della dotazione di aree per urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art.5 del D.M. n. 1444/68, in rapporto alla popolazione del centro urbano ed in relazione agli insediamenti costieri ed alla loro globale capacità ricettiva.

4. Omissis

5. Omissis

6. Omissis

7. Per le attrezzature stabili si applicano i seguenti indici riferiti alla superficie con destinazione omogenea F.34:

- Indice di utilizzazione fondiaria UF = 0,005 mq/mq.

- Altezza massima H max = 8,00 m.

8. Omissis

9. Omissis

10. Omissis

11. Omissis

12. Omissis

13. Omissis

14. Nelle zone F.34 relative agli insediamenti costieri è vietata la costruzione di edifici e di viabilità non pedonale e qualunque modificazione che non sia necessaria per il ripristino ed il miglioramento dell'aspetto morfologico e per l'incremento ed il recupero del patrimonio boschivo.

Sono consentiti:

- la sistemazione dei percorsi pedonali e delle zone di sosta pedonale e la realizzazione dei parcheggi in aree marginali;

- la realizzazione di chioschi e costruzioni in precario ad uso bar, posti di ristoro, servizi per la sosta ed attrezzature all'aperto per il gioco dei bambini, depositi di materiali ed attrezzi necessari per la manutenzione del parco, con i seguenti indici massimi riferiti a ciascun comparto di aree con destinazione omogenea F.34

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria IF = 0,001 mc/mq

- Altezza massima H max = 3,50 m,

15. Omissis

16. Omissis

17. Omissis

18. Omissis

19. Omissis

Istruttoria regionale

In considerazione della particolare complessità connessa al procedimento in parola, appare necessario premettere che:

- in sede di prima approvazione del P.R.G. del Comune di Nardò, il CUR con relazione-parere del 14.05.1998, espressamente condivisa dalla Giunta Regionale giusta DGR n. 4066/1998, poi risultata confermata in sede di approvazione definitiva dello stesso P.R.G. giusta D.G.R. n. 345/2001, circa talune previsioni inerenti la fascia costiera, ovvero in un ambito territoriale del tutto analogo a quello in questione, al punto D) Fascia Costiera, si è espresso nei seguenti termini:

“[...] le previsioni insediative inerenti le aree esterne all’abitato, compresa la località Pagani-Posto di blocco, nonché tutte le previsioni residenziali, turistico-residenziali e turistico- alberghiere previste nella fascia di 5 km dal litorale, fermo restando in linea di massima- compatibilmente con le vigenti previsioni insediative, l’impianto urbanistico generale a livello sia di infrastrutture viarie sia di localizzazione di aree a destinazione pubblica (servizi di quartiere e/o di interesse generale), sia che ricadenti nella fascia dei 300 mt. dal confine del demanio marittimo o dal cigliu più elevato del mare e sia che si trovino oltre la fascia costiera, comportanti comunque nuovi incarichi insediativi residenziali, turistico-residenziali e/o alberghieri, vanno stralciate dalle previsioni di PRG [...].

Le relative aree vanno classificate perciò zone omogenee di tipo E3 - zone agricole di salvaguardia paesaggistica; ciò ai sensi dell’art. 51 della l.r. 56/89 che impone limitazioni alla pianificazione nella fascia dei 300 mt., nelle more della predisposizione del piano urbanistico territoriale [...]”;

- in sede di esame della variante in questione, il CUR, coerentemente con gli orientamenti già espressi con la relazione- parere n. 10/2012, condivisa dalla Giunta Regionale giusta DGR n 1458/2012, oltre ad esprimere parere negativo ha, altresì, provveduto a dare puntuali indicazioni, che qui testualmente si riportano:

“[...] attese le caratteristiche e l’ubicazione delle aree in questione, si ritiene che alle stesse debba essere attribuita la tipizzazione di “E3 - zone agricole di salvaguardia ambientale e paesaggistica”, coerentemente con gli indirizzi e le prescrizioni espresse per la fascia costiera con la DGR n.4066/1998 (approvazione PRG).”

- l’Ufficio Tecnico Comunale, inoltre, in sede di procedimento per ritipizzazione dell’area De Masi, a seguito di decadenza del vincolo espropriativo dell’area tipizzata come Zona F.34, con parere datato “Gennaio 2010”, contenente la relazione propedeutica all’adozione della deliberazione comunale, si era espresso proponendo la riqualificazione dell’area in questione come “ZONE E.3 -ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA, informata alla tutela del paesaggio agrario e disciplinata dall’art. 85 delle N.T.A. che qui si riporta testualmente:

“Comprendono le aree del territorio agricolo comunale che, per la morfologia del terreno e dell’ambiente naturale, per la presenza di boschi o di altre colture arboree o in relazione alla esistenza di bacini, torrenti o canali, costituiscono elementi naturali del paesaggio agricolo di interesse ambientale da salvaguardare.

Sono classificate come zone E.3 anche alcune aree del territorio, marginali alle strutture insediative riorganizzate dal P.R.G., che, nonostante la presenza di costruzioni sorte prevalentemente con processi spontanei, devono rimanere escluse da ulteriori trasformazioni urbanistiche ed edilizie ed essere destinate ad una integrazione degli impianti arborei, al fine della tutela dell’ambiente e per la protezione dell’assetto organico degli insediamenti.

In tali zone il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici: [...]”

- il Commissario ad Acta, a fronte della relazione dell’U.T.C. datata “Gennaio 2010” e della successiva nota datata 14.06.2010, con i poteri del Consiglio Comunale decidendo di fare propria la seconda proposta dell’U.T.C. ha adottato la variante di riqualificazione da “Zona F.34” a “Zona F.34 BIS” in uno al nuovo articolo “109 BIS”;

- parallelamente al procedimento relativo al suolo di proprietà De Masi, il Comune di Nardò, con Delibera del Commissario Straordinario n. 61 del 15.12.2010, avente ad oggetto “Variante per la riqualificazione urbanistica di aree nella fascia costiera a seguito di decadenza dei vincoli espropriativi” relativa ad altri ambiti territoriali analoghi a quello di proprietà della sig. ra De Masi, coerentemente con i precedenti indirizzi e sulla base della relazione dell’UTC datata “Novembre 2010”, ha proposto per le aree già tipizzate come Zona F.34 la loro riqualificazione in Zone E.3. Dalla ridetta relazione dell’U.T.C. emerge chiaramente l’orientamento del Comune ad estendere la tipizzazione E.3 non solo alle aree oggetto delle specifiche richieste di privati, ma anche a tutte le aree contigue caratterizzate dalla medesima tipizzazione urbanistica, con la specifica motivazione di evitare una illogica ed incomprensibile parcellizzazione della pianificazione urbanistica.

Aspetti normativi

- la formulazione del nuovo "art. 109 BIS" in effetti per gli aspetti generali si configura come mera riproposizione del vigente art. 109 delle NTA vigenti, mentre per gli aspetti tecnico-urbanistici si configura come una modifica degli indici ex art. 109, sia in termini di superfici massime ammissibili sia in riferimento alle superfici minime di intervento. Infatti, il relativo comma 7, testualmente, prevede:

"7. E' in ogni caso consentita anche in deroga ai predetti indici la realizzazione di strutture in precario sino ad una superficie massima di 35 mq per i lotti di terreno, anche costituiti da più particelle catastali, che abbiano una superficie inferiore a mq 20.000, a condizione che risultino già frazionati e trasferiti alla data del 20.04.2001 di approvazione definitiva del P.R.G."

Aspetti relativi ai caratteri propriamente insediativi

- detta modifica agli indici, con riferimento alla superficie direttamente interessata, pari a mq. 1.668, comporterebbe un incremento delle superfici lorde insediabili pari a circa 73 volte quelle ammesse dal P.R.G. vigente, ovvero mq 35,00 anziché mq 0,48.

Tutto ciò premesso e considerato, rilevato che:

- la sentenza del TAR/Puglia n. 670/2014 ha ritenuto applicabile al caso di specie le prescrizioni previste per l' "area annessa" ad un ambito boscato di cui al punto 4.2 dell'art. 3.10.4 delle NTA del P.U.T.T./Paesaggio.

- Nel caso di specie si rileva, viceversa, che l'area in questione è caratterizzata dalla presenza del bosco e quindi costituisce più propriamente "area di pertinenza" del bosco e come tale soggetta alle prescrizioni di base di cui all'art. 3.10.4, punto 4.1.

Per quanto di interesse si riporta la normativa correttamente applicabile per l'area di pertinenza del bosco e l'ATE di tipo B interessato:

"Art. 2.02 - Indirizzi di tutela

Omissis

1.2 - negli ambiti di valore rilevante "B": conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale; recupero delle situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori".

"Art. 3.05 - Direttive di tutela

Omissis

2.2- negli ambiti territoriali di valore rilevante ("B" dell'art. 2.01), in attuazione degli indirizzi di tutela, va mantenuto l'assetto geomorfologico d'insieme e vanno i modi: per la conservazione e la difesa del suolo e per il ripristino di condizioni di equilibrio ambientale; per la riduzione delle condizioni di rischio; per omissis

"Art.3.10- Boschi e Macchie

Omissis

3.10.4. PRESCRIZIONI DI BASE (ATD Bosco)

4.1. Nell'"area di pertinenza", si applicano gli indirizzi di tutela di cui al punto 1. 1. dell'art. 2.02 e le direttive di tutela di cui al punto 3.1 dell'art. 3.05; a loro integrazione, si applicano le seguenti prescrizioni di base:

a... omissis...

b. sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino, particolare considerazione dell'assetto vegetazionale ambientale dei luoghi, comportino le sole trasformazioni: 1. mantenimento e ristrutturazione di manufatti edilizi ed attrezzature per attività

connesse con il bosco/macchia, (sorveglianza, protezione antincendio, ricerca scientifica, attività forestale); costruzioni di nuovi manufatti a tale destinazione sono ammesse (in conformità alle prescrizioni urbanistiche) se localizzate in modo da evitare compromissioni della vegetazione; 2. sistemazioni idrogeologiche se, inquadrare in piani organici di assetto idrogeologico estesi all'area di bacino cui appartiene il bosco/macchia, utilizzino soluzioni appropriate al sito e prevedano opere di mitigazione degli effetti indotti; 3. infrastrutture a rete fuori terra e, per quelle interrato, se posizione e disposizione planimetrica del tracciato non compromettano la vegetazione”.

- il detto art. 3.10.4.1, applicabile nello specifico, consente la realizzazione di manufatti finalizzati alla destinazione indicata alla lettera b, punto 1 (sorveglianza, protezione antincendio, etc), fra i quali non sono ascrivibili i chioschi e strutture ad uso bar o ristoro, che la proposta variante del Commissario ad Acta consentirebbe di realizzare (punto 4 dell'art. 109 bis);

- le strutture ed attrezzature previste dalla destinazione “F34-bis”, di cui alla variante adottata con DCA n.2/2010, non sono parimenti ascrivibili ai manufatti realizzabili ex art. 3.10.4.1 delle N.T.A. del PUTT/P, né coincidono con le strutture mobili ad uso di attività connesse alla presenza del mare, che il PUTT/P consente (art.3.07.4.1. lett. b NTA) atteso che la superficie interessata è compresa nell'area di pertinenza della zona litoranea dell'art. 3.07 di cui sopra;

- infine, contrariamente a quanto ritenuto dal TAR Lecce con la sentenza n.670/2014, l'art.109 bis NTA, come formulato nella variante proposta dal Commissario ad Acta, non prevede una disciplina urbanistica “identica” a quella stabilita dal vigente PRG per la destinazione “F.34”. Come si è visto, il ridetto art. 109 bis, consentirebbe di realizzare strutture in precario nella misura di mq. 35 per singolo lotto, anche costituito da più particelle ed inferiore al lotto minimo di mq. 20.000, purché il lotto sia stato frazionato ed alienato prima del 10/4/2001 (approvazione PRG). Nello specifico, posto che il lotto ha una superficie di mq. 1.688,00, si avrebbe un indice di utilizzazione fondiaria di 0,02 mq/mq (pari a mq. 35: mq. 1688), superiore di ben 73 volte quello previsto nell'attuale art. 109 NTA PRG, secondo cui per le attrezzature stabili vige un indice di utilizzazione fondiaria di 0,005 mq/mq, e per le strutture precarie un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,001 mc/mq, il che consentirebbe di edificare sul suolo De Masi al massimo una struttura di mq. 0,48, così ottenuti: mq 1.688 x IF 0,001: mt 3,5 (altezza max)= mq. 0,48.

- la proposta di variante, conseguentemente, comporterebbe una alterazione delle caratteristiche intrinseche dell'ambito territoriale in questione;

- tali alterazioni, in termini volumetrici, ancorché non ammissibili, risultano notevolmente superiori a quelle ipotizzate all'art. 109 delle vigenti N.T.A. del P.R.G. di Nardò, ed in proposito si precisa che detto art. 109 riguarda la generalità delle Zone F.34, ovvero non è riferibile direttamente alla superficie di proprietà della sig.ra De Masi;

- ancora, appare improbabile il ricorso alla procedura di deroga prospettata al punto 7 dell'art. 109 bis introdotto con la variante in questione, atteso che lo stesso riguarda, come previsto dall'art. 14 del DPR 380/2001 interventi connessi ad opere pubbliche o di pubblico interesse, fattispecie non riscontrabile nel caso in esame;

- infine, si ribadisce che il vigente PRG del Comune di Nardò non è adeguato al PUTT/P, come confermato sia nella stessa DGR n. 341/2001 sia nella DGR n. 1458/2012. Ciononostante la destinazione a “Zona F34” consentiva la realizzazione di volumetrie assai inferiori a quelle previste dalla variante proposta dal Commissario ad Acta. La destinazione F34 bis proposta, pertanto, ha un notevole impatto sul territorio, aggravato dalle specifiche sensibilità ambientali e paesaggistiche dell'area in esame, rilevate nell'istruttoria svolta. In conseguenza, la variante proposta dal Commissario ad Acta risulta non conforme alla tutela paesaggistica sovraordinata e non compatibile, né coerente con gli obiettivi di tutela e salvaguardia dei luoghi, che il Comune ha manifestato di voler perseguire nelle aree analoghe a quella di proprietà De Masi (vedasi Delibera del Commissario Straordinario n. 61 del 15.12.2010).

Ancora, in via generale, appare opportuno evidenziare che:

- il vincolo espropriativo conseguente alla localizzazione di aree destinate ad ospitare attrezzature di interesse generale (ex art. 4, c. 5 del D.M. n. 1444/68) o attrezzature di interesse collettivo e sociale (standard urbanistici ex art. 3 del D.M. n. 1444/68), nonché alla individuazione della p.a. quale soggetto preposto all'attuazione delle previsioni urbanistiche, non comporta la inedificabilità dei suoli;
- al contrario, la caducazione del vincolo di esproprio non coinvolge la eventuale ulteriore vincolistica presente sulle aree e non comporta la automatica edificabilità e/o trasformabilità dei suoli;
- infatti, i limiti alla potestà edificatoria del privato possono discendere non solo da strumenti di pianificazione urbanistica, ma anche da ulteriori strumenti attraverso cui determinati beni o ambiti territoriali sono assoggettati a tutela (beni culturali e paesaggistici) mediante l'introduzione di specifici vincoli e prescrizioni;
- i "vincoli paesaggistici" ed ambientali gravanti eventualmente su un'area sono di natura conformativa e sono sovraordinati e vincolanti per la pianificazione urbanistica comunale;
- l'art. 109 delle N.T.A. vigenti al comma 3 stabilisce espressamente che le "Zona F.34" "concorrono alla formazione della dotazione di aree per urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art. 5 del D.M. n. 1444/68, in rapporto alla popolazione del centro urbano ed in relazione agli insediamenti costieri ed alla loro globale capacità ricettiva".

Ciò premesso, sulla base delle risultanze dell'istruttoria come innanzi riportate e in considerazione dell'orientamento manifestato dallo stesso ente comunale, con le varianti di cui alla Deliberazione del Commissario Straordinario n. 61 del 15.12.2010, si ritiene di non poter condividere la proposta di variante in parola e di rinviarla al Comune con richiesta di valutare la possibilità di ritipizzare l'area quale "Zona E3 - zone agricole di salvaguardia ambientale e paesaggistica" secondo l'orientamento comunale già manifestato per analoga fattispecie e nel rispetto delle tutele previste dal PUTT; il tutto con richiesta di controdeduzione e/o adeguamento da parte del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/80."

Sulla scorta di quanto innanzi rappresentato, si propone alla Giunta di non approvare la variante puntuale al P.R.G., adottata dal Commissario ad acta del Comune di Nardò (Le) con delibera n. 2 del 22.06.2010, nei termini della relazione sopra riportata e richiedere al Consiglio Comunale apposito provvedimento di adeguamento e/o controdeduzioni e ciò ai sensi dell'art. 16 della L.R. n.56/80.

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

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 NON APPROVARE ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 56/1980, la Variante al PRG del Comune di Nardò adottata con Del. di Commissario ad Acta n. 2 del 22.06.2010 nei termini e per le motivazioni di cui alla relazione che precede e che qui per economia espositiva debbono intendersi integralmente trascritte;

DI RICHIEDERE, al Comune di Nardò l'adozione di specifico provvedimento di adeguamento e/o controdeduzione ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 56/80 in merito alle determinazioni di cui al punto precedente;

DI DEMANDARE al competente SUR la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Nardò, per gli ulteriori adempimenti di competenza;

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta

Avv. Davide F. Pellegrino Dott. Nichi Vendola
