



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 136 del 24/10/2002

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 30 settembre 2002, n. 1420

Martina Franca (Ta). Variante al P.R.G. per esecuzione ordinanza TAR Lecce n. 2006/91, suoli in ditta Biunno G.+ 2 (fg. 130/A2, p.lle 457, 458, 149). Delib. C.A. n. 1/1993 e n. 1/2001.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto dei Territorio ed E. R. P., Dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio, confermata dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue:

""Con delibera n. 1 del 21.10.1993 il Commissario ad acta Arch. Angelo Malatesta ha adottato, in esecuzione della Ordinanza del T.A.R. Puglia - Sez. di Lecce n. 2006 del 20.11.1991, la Variante al P.R.G. del Comune di Martina Franca, relativa alle aree di proprietà dei Sig.ri Biunno Gianbattista, Martino e Angela e costituita dagli elaborati di seguito elencati, predisposti dall'Ufficio Tecnico Comunale successivamente all'adozione della Variante di cui trattasi:

- Allegato n.1 - Stato dei luoghi. Estratto catastale. Stralcio PRG vigente. Stralcio PRG modificato,-
- Allegato n.2 - Stralcio NTA PRG relativo alle zone E1 di espansione semintensiva. Estratto N.T.A.;
- Norme di Attuazione Piani Particolareggiati Comparto C4,
- Tav. n.5 foglio n.3 - Redatta per la introduzione di Variante al PRG adottata con delibera di Commissario ad acta n.1 del 21.10.1993 in esecuzione Ordinanza TAR/LE n. 2006/91 (tavola redatta in ottemperanza al p.to 2 del dispositivo del Commissario ad acta del.n.1/93).

La Variante in questione è stata pubblicata regolarmente ed avverso la stessa risultano presentate n.2 osservazioni, di seguito elencate, rigettate dal Commissario ad acta con deliberazione n. 1 del 02.10.2001:

- 1) Lupelli Marisa ed altri, prot. 9111 del 10.05.2001;
- 2) Marescotti Marinella, prot.n.9261 dell'11.05.2001.

Il provvedimento comunale in argomento è stato sottoposto all'istruttoria di rito da parte del competente ufficio del SUR, giusta relazione n. 11 del 06/06/02, dalla quale risulta quanto segue.

Il Comune di Martina Franca è dotato di P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 1501 del 05.05.1984.

I sig.ri Biunno Gianbattista, Martino e Angela, proprietari di terreni ricadenti nel territorio del Comune di Martina Franca (rispettivamente: foglio 130/A2 p.la n.457 partita 29711, per una superficie di Ha 0.12.19; foglio 130/A2 p.la n.458 partita 37718, per una superficie di Ha 0.12.19; foglio 130/A2 p.la n.149 partita 37717, per una superficie di Ha 0.16.42), classificati dal P.R.G. vigente come zona destinata a "Servizi" e specificata mente, in base al Piano Particolareggiato della zona C4 approvato con delibera di C.C.n.273 del 23.07.1984, concorrenti alla costituzione di aree destinate alla istruzione pubblica, hanno richiesto all'Amm.ne Com.le -con invito in data 17.04.1991 e successivamente con formale diffida in data 18.06.1991- la ritipizzazione urbanistica delle aree in parola, per avvenuta decadenza dei vincoli

urbanistici per decorrenza del termine quinquennale di validità stabilito dall'art.2 della legge 1187/68.

Con ricorso al T.A.R.-Puglia/LE n. 2113/91 del 24.07.1991, gli stessi proprietari hanno giurisdizionalmente impugnato il diniego implicito nel silenzio tenuto dall'Amm.ne Com. le.

Il T.A.R. di Lecce con Ordinanza n.1416/91 ha accolto la suindicata domanda incidentale di sospensione e con successiva Ordinanza n.2006/91 del 20.11.1991 ha prescritto al Comune di Martina Franca, nel termine di 30 giorni, di dare esecuzione al provvedimento cautelare sopra indicato, con l'avvertenza che, in caso di inadempienza, veniva demandato all'Assessore all'Urbanistica della Regione Puglia la nomina di apposito "Commissario ad acta".

In data 04.12.1991 con nota sindacale n.19467 del 04.12.1991, in riferimento all'Ordinanza T.A.R./LE n.2006/91, il Comune ha specificato che le aree in parola rientrano nel Piano Particolareggiato della Zona C4, approvato nel quinquennio successivo all'approvazione del P.R.G. vigente, giusta deliberazione di C.C. n.244 del 18.10.1986, e che quindi "il vincolo a servizi impresso alle aree oggetto del contenzioso non risulta ancora decorso".

In data 10.04.1992, con nota prot. n.4943/C l'Assessore Regionale all'Urbanistica, in ottemperanza all'Ordinanza T.A.R./LE n. 2006/91, ha nominato quale Commissario ad acta il funzionario regionale Arch. Angelo Malatesta.

Nell'esercizio delle funzioni attribuitegli, il Commissario ad acta, per quanto riguarda l'area in questione, con delibera n. 1 del 21.10.1993 ha adottato la Variante al P.R.G. ritipizzando l'area in questione come zona "E1 di espansione semintensiva", regolamentata dall'art. 16 delle N.T.A. di P.R.G., fatta eccezione per la fascia destinata a viabilità dal P.R.G. e dal P.P della zona C4, confermata a sede viaria.

Tale decisione è stata assunta per le considerazioni che in sintesi si riportano di seguito:

- 1) la procedura approvativa del Piano Particolareggiato della Zona C4 (adottato con delibera di C.C.n.273 del 23.07.1984, approvato con prescrizioni dal C.U.R. con parere n. 123 del 18.04.1986 e successivamente approvato definitivamente dal C.C. con deliberazione n. 244 del 18.10.1986), a parere dell'U.T.C. -nota n.6612/92.2392 del 05.05.1992- non può ritenersi ultimata perché ancora il Comune non ha dato attuazione ad alcune prescrizioni contenute nel predetto parere C.U.R. n. 123/86 (individuazione di una "strada mediana");
- 2) risultano ampiamente superati i termini delle misure di salvaguardia delle previsioni e vincoli del piano particolareggiato, fissati in cinque anni ai sensi dell'art.3 della L. 1187 del 19.11.1968;
- 3) la inattualità della realizzazione di ulteriori insediamenti scolastici, sia perché i fabbisogni sono stati soddisfatti in altre zone della città, sia per il "notorio" calo della popolazione scolastica, risultando comunque "sufficiente la disponibilità di edifici scolastici esistenti nella zona";
- 4) "una rinnovazione del vincolo a servizi comporterebbe l'obbligo di corrispondere indennità espropriativa, immediatamente".

Il Commissario ad acta quindi, vista la particolare ubicazione dell'area di cui trattasi, di complessivi mq 4.280 in prossimità della zona ferroviaria, "per omogeneità di trattamento con le aree similari poste nell'intorno", ha proposto la ritipizzazione dell'area "come zona di PRG applicando tutte le disposizioni regolamentari di cui all'art. 16 del Regolamento Edilizio e N.T.A., iv compreso l'obbligo di reperimento degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 nella misura di 9 mq/ab, ad eccezione di una fascia posta a confine con la limitrofa zona C che viene confermata a sede viaria di P.R.G., al fine di non compromettere le restanti previsioni del Piano Particolareggiato della zona C4, il tutto subordinatamente al rispetto delle norme del D.P.R. 11.07. 1980 n. 753 in materia di distanza delle costruzioni dalla ferrovia. Gli standard di cui al D.M. 1444/68 del Piano Particolareggiato, stabiliti nella misura di mq

29,53/ab, si riducono a 25 mq/ab (largamente superiori ai limiti di 18 mq/ab stabiliti nello stesso D.M.) tenendo conto anche dell'aumento degli abitanti nelle zone di che trattasi ipotizzabili in n. 160 senza computare comunque i 9 mq/ab da reperire, per la zona di che trattasi." (E1), dalla normativa regolamentare".

Nel merito specifico delle determinazioni contenute nella Variante al PRG di cui trattasi, il S.U.R. ha rappresentato 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.S. è addivenuto alla conclusione (vedasi decisione n." 7 della adunanza plenaria del 2 aprile 1984) che "poiché i Comuni sono obbligati a dotarsi 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 dei proprietari, con la delibera in questione il Commissario ad acta ha inteso integrare il P.R.G. del Comune di Martina Franca nelle parti con destinazione d'uso pubblico caducata.

A tal proposito v'è innanzitutto da rilevare che se da un lato non può negarsi (a tempo indeterminato e senza indennizzo, come peraltro evidenziato dalla recente sentenza della Corte Costituzionale n.179/1999) al privato il diritto di edificare sulle aree di proprietà, d'altro canto vanno 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.

Pertanto, in ordine specifico alle determinazioni contenute nella variante al PPRG in argomento, prendendo atto delle premesse giuridico-amministrative poste a base del provvedimento del Commissario ad acta, nel merito delle determinazioni più propriamente di carattere tecnico-amministrativo assunte con la deliberazione n. 1/93, con la relazione n.11/2002 il S.U.R. ha ritenuto le stesse condivisibili, per le motivazioni addotte dal Commissario ad acta (rispetto agli standard ex DM 1444/68 e coerenza con le previsioni di P.R.G. inerenti alle aree circostanti la zona in questione).

Avverso la variante di cui trattasi risultano prodotte due osservazioni, ai sensi dell'art.16 L.R. n.56/80, ed in particolare:

1) l'osservazione a firma di Lupelli Marisa ed altri, che contesta in sintesi quanto segue:

- carenza di elaborati grafici come richiesti dalla L.R.n.56/80;
- carenza di analisi specifica circa i pesi insediativi di progetto, sia rispetto al quartiere interessato, sia rispetto al dimensionamento del PRG vigente;
- carenza del calcolo del nuovo carico insediabile e conseguente verifica del soddisfacimento degli standard ex D.M. 1444/68;
- incidenza dei nuovi carichi residenziali sul dimensionamento del PRG vigente;
- carenza di analisi circa il sovradimensionamento degli spazi pubblici nel quartiere e nella città dichiarato stimato dal Commissario ad acta;

- inopportunità del nuovi insediamenti in una zona già fittamente abitata e con traffico veicolare intenso con un'unica strada di collegamento;
- per quanto riguarda la sostenuta inattualità della destinazione specifica a fabbricati ad uso scolastico si rileva che l'offerta scolastica del Comune di Martina Franca è anche rivolta a comuni contermini.

2) l'osservazione a firma di Marescotti Marinella, coordinatrice dell' "Osservatorio", contesta in sintesi quanto segue:

- carenza di analisi del rapporto tra pesi insediativi e quantità di aree a servizi in considerazione della circostanza che la variante trasforma la destinazione urbanistica di aree destinate a standard (S) in aree edificabili con indice di fabbricabilità pari a 4mc/mq;
- la Variante ha previsto un polo di espansione in un comparto già fortemente insediato senza verifica alcuna della corrispondenza tra la domanda e offerta di aree a servizio nell'ambito del bacino di utenza relativo;
- la Variante risulta carente degli elaborati richiesti dalla L.R. n. 56/80.

Il Commissario ad acta con deliberazione n. 1/01 già citata ha rigettato tali osservazioni con le seguenti motivazioni:

- per quanto riguarda la carenza di elaborati grafici così come previsti dalla L.R.n. 56/80 "l'oggetto del provvedimento commissariale n. 1/98 non è configurabile - secondo la legislazione vigente in materia - in una precisa tipologia della catalogata strumentazione urbanistica generale" e comunque alla delibera n. 1 del 02.10.2001 è allegato un grafico contenente: lo stato dei luoghi, l'estratto catastale, lo stralcio del P.R.G. vigente, lo stralcio del P.R.G. modificato;
- per quanto riguarda la dotazione degli standard per l'operazione di ritipizzazione operata si riducono da mq 29,53 a mq 25;
- per quanto riguarda la non documentata analisi del nuovo carico insediabile, tale osservazione appare anch'essa infondata visto che nel corpo della deliberazione n. 1/93 viene indicato il numero degli abitanti (160 ab.) nonché richiamata la disciplina regolamentare della zona E1. Per il numero degli abitanti, si precisa comunque che lo stesso scaturirà in maniera più precisa dalla redazione del piano urbanistico attuativo previsto dalla predetta norma.
- per quanto riguarda la inopportunità di ritipizzazione dell'area in parola "si fa presente che la problematica della caducazione dei vincoli, sia procedurali che preordinati alla espropriazione, conseguente alla legge 19/11/1968 n. 1187 risulta reiteratamente discussa dal Consiglio di Stato che ha sancito, per l'ente pubblico, il dovere di integrare lo strumento urbanistico generale nella parte divenuta inoperante".

Il S.U.R., nel merito delle osservazioni di cui trattasi, ha ritenuto di condividere le determinazioni assunte dal Commissario ad acta con deliberazione n. 1/01.

Gli atti in questione sono stati successivamente rimessi al C.U.R., per il parere di cui all'art.16 -ottavo comma- della L.r. n. 56/1980, che in merito, con atto n.25/2002 assunto nell'adunanza dell'11/07/02, ha espresso parere favorevole, facendo propria la relazione istruttoria SUR n. 11/2002.

Sulla scorta di quanto innanzi, si propone alla Giunta di approvare ai sensi dell'art.16 della L.r. n.56/80, in conformità delle risultanze della relazione istruttoria SUR n. 11/2002 e del parere del C.U.R. n. 25/2002, la variante al P.R.G. per la ritipizzazione dei suoli in ditta Biunno G.+2 nel Comune di Martina Franca, adottata con delibere n.1 del 21/10/1993 e n.1 del 02/10/2001 del Commissario ad acta. ""

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSI' COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4 - COMMA 4° DELLA

L.R. n.7/97 punto d).

ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. n.28/01:

"NON COMPORTA ALCUN MUTAMENTO QUALITATIVO O QUANTITATIVO DI ENTRATA O DI SPESA NE' A CARICO DEL BILANCIO REGIONALE NE' A CARICO DEGLI ENTI PER I CUI DEBITI, I CREDITORI POTREBBERO RIVALERSI SULLA REGIONE".

L'Assessore all'Urbanistica, sulla scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

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

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal Funzionario Istruttore e dal Dirigente del Settore.

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- DI APPROVARE la relazione nelle premesse dell'Assessore all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E. R. P.;

- DI APPROVARE ai sensi dell'art.16 della L.r. n.56/80, in conformità delle risultanze della relazione istruttoria del SUR n.11/2002 e del parere del CUR n. 25/2002, la variante al P.R.G. per la ritipizzazione dei suoli in ditta Biunno G.+2 nel Comune di Martina Franca, adottata con delibere n.1 del 21/10/1993 e n.1 del 02/10/2001 del Commissario ad acta;

- DI RIGETTARE le n.2 osservazioni presentate, a firma di Lupelii M. e di Marescotti M., in conformità con le determinazioni assunte in merito dal Comm. ad acta con propria delibera n. 1/2001;

- DI DEMANDARE al competente Assessorato all'Urbanistica la notifica del presente provvedimento al Sindaco del Comune di Martina Franca, per gli ulteriori adempimenti di competenza, e la pubblicazione sul B.U.R. e sulla G.U.

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

REGIONE PUGLIA
Comitato Urbanistico Regionale
Bari

ADUNANZA DEL 11/07/2002

COMPONENTI N.20 PRESENTI N.14

PARERE N.25/2002

oggetto: MARTINA FRANCA (TA) - Var. PRG per esecuzione sentenza TAR, ditta BIUNNO G. + 2 (fg.130/A2, p.lle 457-458-149).

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. 11 del 06/06/2002;

UDITO il relatore (Ing. Vito TRICARICO);

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. 11 del 06/06/2002.

Il Relatore Il Presidente della Seduta

Ing. Vito Tricarico Arch. Massimo Evangelista

Il Segretario

Geom. E. Moretti

REGIONE PUGLIA

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA ED ASSETTO DEL TERRITORIO

SETTORE URBANISTICO REGIONALE

Prot. n. 00011

RELAZIONE SUR

OGGETTO: MARTINA FRANCA (TA) - Esecuzione Ordinanza T.A.R, Puglia - Lecce n.2006/1991 - Variante al P.R.G. per modifica di tipizzazione di P.R.G. vigente -Delibera di adozione del Commissario ad acta. n. 1 del 21.10.1993 - Aree di proprietà dei sig.ri Biummo Gianbattista, Martino e Angela rispettivamente al foglio 130/A2 p.lle 457-458 e 149.

Con delibera n. 1 del 21.10.1993 il Commissario ad acta arch. Angelo Malatesta ha adottato, in esecuzione della Ordinanza del T.A.R. Puglia - Sez. di Lecce n.2006 del 20.11.1991, la Variante al PRG relativa alle aree di proprietà sig.ri Biummo Gianbattista, Martino e Angela - costituita dagli elaborati di, seguito elencati, predisposti dall'UTC: successivamente all'adozione della Variante di cui trattasi:

- Allegato n. 1 - Stato dei luoghi. Estratto catastale. Stralcio PRG vigente. Stralcio PRG modificato
- Allegato n.2 - Stralcio NTA PRG relativo alle zone E1 di espansione semintensiva Estratto N.T.A.
- Norme di Attuazione Piani Particolareggiati Comparto C4
- Ta v. n. 5 foglio n.3 - Redatta per la introduzione di Variante al PRG adottata con delibera di Commissario ad acta n. 1 del 21.10.1993 in esecuzione Ordinanza TAR/le n.2006/91 (tavola redatta in ottemperanza al p.to 2> del dispositivo del Commissario ad acta del.n. 1/93)

La Variante in questione è stata pubblicata regolarmente ed avverso la stessa risultano presentate n. 2 osservazioni, di seguito elencate, rigettate dal Commissario ad acta con, deliberazione n. 1 del 02.10.2001:

- 1) Lupelli Marisa ed altri, prot. 9111 del 10.05.2001;
- 2) Marescotti Marinella, prot.n.9261 dell'11.05.2001.

Il Comune di Martina Franca è dotato di P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 1501 del 05.05.1984.

I sig.ri Biummo Gianbattista, Martino e Angela, proprietari di terreni ricadenti nel territorio del Comune di Martina Franca, rispettivamente foglio 130/A2 p.IIIa n.457 partita 29711 per una superficie di Ha 0A2.19, foglio 130/A2 p.IIIa n.458 partita 37718 per una superficie di Ha 0.12.19, foglio 130/A2 p.IIIa n.149 partita 37717 per una superficie di Ha 0.16.42, classificati dal P.R.G. vigente come zona destinata a "Servizi" e specificata mente, in base al Piano Particolareggiato della zona C4 approvato con delibera di C.C.n.273 del 23.07.1984, concorrenti alla costituzione di aree destinate alla istruzione pubblica, prima con invito in data 17.04.1991, poi con regolare diffida in data 18.06.1991, hanno richiesto all'Amm.ne com.le la ritipizzazione urbanistica delle aree in parola, per avvenuta decadenza dei vincoli urbanistici per decorrenza del termine quinquennale di validità stabilito dall'art.2 della legge 1187/68.

Con ricorso al T.AR-Puglia/LE n.2113/91 del 24.07.1991 gli stessi proprietari hanno giurisdizionalmente impugnato il diniego implicito nel silenzio tenuto dall'Amm.ne Com.le.

Il T.A.R. Puglia/LE prima con Ordinanza n.1416/91 ha accolto la suindicata domanda incidentale di sospensione, poi con Ordinanza n..2006/91 del 20.11.1991 ha prescritto al Comune di Martina Franca, nel termine di 30 giorni, di dare esecuzione al provvedimento cautelare sopra indicato con l'avvertenza che, in caso di inadempienza, veniva demandato all'Assessore all'Urbanistica della Regione Puglia la nomina di apposito "Commissario ad acta".

In data 04.12.1991 con nota sindacate n.19467 del 04.12.1991, in riferimento all'Ordinanza T.A.R./LE.n.2006/91 il Comune ha specificato che le aree in parola rientrano nel Piano Particolareggiato della Zona C4, approvato nel quinquennio successivo all'approvazione del P.R.G. vigente, giusta deliberazione di C.C.n.244 del 18.10.1986, e che quindi "il vincolo a servizi impresso alle aree oggetto del contenzioso non risulta ancora decorso".

In data 10.04.1992, con nota prot.n.4943/C l'Assessore Regionale all'Urbanistica, in ottemperanza all'Ordinanza T.A.R. Puglia/LE n.2006/91, ha nominato quale Commissario ad acta il funzionario regionale arch. Angelo Malatesta.

Nell'esercizio delle funzioni attribuitegli, il Commissario ad acta, per quanto riguarda l'area in questione, con delibera n. 1 del 21.10.1993 ha adottato la Variante al P.R.G. ritipizzando l'area in questione come zona "E1 di espansione semintensiva" regolamentata dall'art.16 delle N.T.A. di P.R.G., fatta eccezione

per la fascia destinata a viabilità dal P.R.G. e dal P.P della zona C4 confermata a sede viaria.

Tale decisione è stata assunta per le considerazioni che in sintesi si riportano di seguito:

- 1) la procedura approvativa del Piano Particolareggiato della Zona C4 (adottato con delibera di C.C.n.273 del 23.07,1984, approvato con prescrizioni dal C.U.R. par.n.123 del 18.04.1986 e successivamente approvato definitivamente dal C.C. con deliberazione n.244 del 18.10.1986), a parere dell'U.T.C. -nota n.6612/92.2392 del 05.05.1992 non può ritenersi ultimata perché ancora il Comune non ha dato attuazione ad alcune prescrizioni contenute nel predetto parere C.U.R. n.123/86 (individuazione di una "strada mediana");
- 2) risultano ampiamente superati i termini delle misure di salvaguardia delle previsioni e vincoli del piano particolareggiato fissati in cinque anni ai sensi dell'art.3 della L. 1187 del 19. 1 I. 1968;
- 3) la inattualità della realizzazione di ulteriori insediamenti scolastici sia perché i fabbisogni sono stati soddisfatti in altre zone della città, sia per il "notorio" calo della popolazione scolastica, risultando comunque "sufficiente la disponibilità di edifici scolastici esistenti nella zona";
- 4) "una rinnovazione del vincolo a servizi comporterebbe l'obbligo di corrispondere l'indennità espropriativa, immediatamente".

Il Commissario ad acta quindi, vista la particolare ubicazione dell'area di cui trattasi, di complessivi mq 4.280, in prossimità della zona ferroviaria, "per omogeneità di trattamento con le aree similati poste nell'intorno", ha proposto la ritipizzazione dell'area "come zona di PRG applicando tutte le disposizioni regolamentari di cui all'art. 16 del Regolamento Edilizio e N.T.A., ivi compreso l'obbligo di reperimento degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 nella misura di 9 mq/ab, ad eccezione di una fascia posta a confine con la limitrofa zona C che viene confermata a sede viaria di P.R. G. al fine di non compromettere le restanti previsioni del Piano Particolareggiato della zona C4" il tutto subordinatamente al rispetto delle norme del D.P.R. 11.07.1980 n. 753 in materia di distanza delle costruzioni dalla ferrovia. Gli standard di cui al D.M. 1444/68 del Piano Particolareggiato stabiliti nella misura di mq 29,53/ab si riducono a mq 25/ab (largamente superiori ai limiti di 18mq/ab stabiliti nello stesso D.M.) tenendo conto anche dell'aumento degli abitanti nelle zone di che trattasi ipotizzabili in n. 160 senza computare comunque i 9 mq/ab da reperire, per la zona di che trattasi: (E1), dalla normativa regolamentare".

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 a dotarsi 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 dei proprietari, con la delibera in questione il Commissario ad acta ha inteso integrare il P.R.G. del Comune di Martina Franca 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.

Ciò premesso, ed entrando nel merito specifico delle determinazioni contenute nella variante al PRG di che trattasi, prendendo atto delle premesse giuridico-amministrative poste a base del provvedimento del Commissario ad acta, nel merito delle determinazioni più propriamente di carattere tecnico-amministrativo- assunte con la deliberazione n.1/93 le stesse si ritengono condivisibili, per le motivazioni adottate dal Commissario ad acta (rispetto degli standard ex DM 1444/68 e coerenza con le previsioni di P.R.G. inerenti alle aree circostanti la zona in questione).

Avverso la variante di cui trattasi risultano prodotte due osservazioni, ai sensi dell'art.16 L.R. n. 56/80. In particolare:

1) l'osservazione a firma di Lupelli Marisa ed altri contesta in sintesi quanto segue:

- carenza di elaborati grafici come richiesti dalla L.R.n.56/00;
- carenza di analisi specifica circa i pesi insediativi di progetto sia rispetto al quartiere interessato sia rispetto al dimensionamento del PRG vigente;
- carenza del calcolo "del nuovo carico insediabile e conseguente verifica del soddisfacimento degli standard ex D.M. 1444/68;
- incidenza dei nuovi carichi residenziali sul dimensionamento del PRG vigente;
- carenza di analisi circa il sovradimensionamento degli spazi pubblici nel quartiere e nella città dichiarato stimato dal Commissario ad acta.
- inopportunità dei nuovi insediamenti in una zona già fittamente abitata e con traffico veicolare intenso, con un'unica strada di collegamento;
- per quanto riguarda la sostenuta inattualità della destinazione specifica a fabbricati ad uso scolastico si rileva che l'offerta scolastica del Comune di Martina Franca è anche rivolta a comuni contermini.

2) l'osservazione a firma di Marescotti Marinella, coordinatrice dell'Osservatorio contesta in sintesi quanto segue:

- carenza di analisi del rapporto tra pesi insediativi e quantità di aree a servizi in considerazione della circostanza che la variante trasforma la destinazione urbanistica di aree destinate a standard (S) in aree edificabili con indice di fabbricabilità pari a 4mc/mq;
- la Variante ha previsto un polo di espansione in un comparto già fortemente insediato senza verifica alcuna della corrispondenza tra la domanda e offerta di aree a servizio nell'ambito del bacino di utenza relativo;
- la Variante risulta carente degli elaborati richiesti dalla L.R.n.56/80.

Il Commissario ad acta con deliberazione n.1/01 già citata ha rigettato tali osservazioni con le seguenti motivazioni:

- per quanto riguarda la carenza di elaborati grafici così come previsti dalla L.R.n.56/80 "l'oggetto del provvedimento commissariale n.1/98 non è configurabile - secondo la legislazione vigente in materia - in una precisa tipologia della catalogata strumentazione urbanistica generale" e comunque alla delibera n.1 del 02.10.2001 è allegato un grafico contenente: lo stato dei luoghi, l'estratto catastale, lo stralcio del P.R.G. vigente, lo stralcio del P.R.G. modificato;
- per quanto riguarda la dotazione degli standard per l'operazione di ritipizzazione operata si riducono da

mq 29,53 a mq 25;

- per quanto riguarda la non documentata analisi del nuovo carico insediabile, "tale osservazione appare anch'essa infondata visto che nel corpo della deliberazione n. 1/93 viene indicato in numero degli abitanti (160 ab.) nonché richiamata la disciplina regolamentare della zona E1 Per il numero degli abitanti, si precisa comunque che lo stesso scaturirà in maniera più precisa dalla redazione del piano urbanistico attuativo previsto dalla predetta norma".

- per quanto riguarda la inopportunità di ritipizzazione dell'area in parola usi fa presente che la problematica della caducazione dei vincoli sia procedimentali che preordinati alla espropriazione, conseguente alla legge 19/11/1968 n. 1187 risulta reiteratamente discussa dal Consiglio di Stato che ha sancito, per l'ente pubblico, il dovere di integrare lo strumento urbanistico generale nella parte divenuta inoperante".

L'Ufficio scrivente nel merito delle osservazioni di cui trattasi dichiara di condividere le determinazioni assunte dal Commissario ad acta con deliberazione n. 1/01.

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

Il Funzionario Il Dirigente

Arch. Vito Laricchiuta Ing. Nicola Giordano
