



# CITTÀ DI NARDÒ

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

### N. 75 del 07/11/2011

**OGGETTO: Decadenza dei vincoli espropriativi del PRG per aree interessate da previsioni di nuove zone per la viabilità. ADOZIONE DI VARIANTE URBANISTICA.**

CONSIGLIERI COMUNALI	PRES.	ASS.	CONSIGLIERI COMUNALI	PRES.	ASS.
1) RISI MARCELLO			14) GABALLO GIANNI G.		
2) BIANCO MIRELLA			15) PARISI DANIELE		
3) PRESTA ALESSANDRO			16) CAVALLO ANTONIO		
4) DELL'ANGELO CUSTODE CESARE			17) MELLONE GIUSEPPE		
5) LOSAVIO PIETRO PAOLO			18) MACCAGNANO PAOLO		
6) CALABRESE SALVATORE			19) MY TOMMASO R.		
7) ORLANDO SERGIO			20) VAGLIO SERGIO		
8) ANTONAZZO SALVATORE			21) DE TRANE MARIELLA		
9) PERSONE' FRANCESCO PAOLO			22) FRASSANITO ANDREA		
10) TIENE ANTONIO			23) COPPOLA MARIA ANTONIETTA		
11) LUCI ROCCO ANTONIO			24) BRUNO MARIA ROSARIA		
12) PICCIONE DANIELE			25) DE PASCALIS DONATO GIANCARLO		
13) CAPOTI ORONZO					

Immediata eseguibilità [si] [no]

Pareri ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n.267/00

Parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica

Il Responsabile del Servizio  
Nicola D'ALESSANDRO  
(FIRMA DIGITALE)

Il Consiglio Comunale

premessò:

- che con Deliberazione della Giunta Regionale n. 345/2001 è stato definitivamente approvato, con prescrizioni, il Piano regolatore Generale del Comune di Nardò adeguato alla l.r. 56/80;
- che il Commissario Straordinario con propria deliberazione n. 181/2001 ha preso atto dell'avvenuto adeguamento degli elaborati del PRG alle prescrizioni regionali;
- che per il decorso del termine quinquennale di cui all'art. 9 del DPR 380/01, sono venuti meno i vincoli del PRG preordinati all'esproprio, con conseguente necessità da parte del Comune di procedere alla riqualificazione urbanistica delle aree interessate dai vincoli espropriativi decaduti o alla riconferma dei vincoli stessi, con corresponsione ai proprietari interessati di un indennizzo;
- che la decadenza dei vincoli interessa in particolare le previsioni di nuova viabilità del PRG, con esclusione di quella interna ai comparti edificatori di zone C, D ed F;
- che in via del tutto generale non è ipotizzabile nel momento attuale di procedere all'espropriazione delle relative aree, anche a causa della mancanza delle risorse economiche necessarie, e comunque l'ormai avvenuta decadenza dei vincoli comporterebbe la necessità della loro preventiva reiterazione;
- che le previsioni del PRG relative alla viabilità di previsione devono necessariamente essere conservate nella loro interezza sino alla redazione del nuovo PUG, al fine di non alterare il disegno generale del PRG e compromettere l'ordinato sviluppo del territorio e la futura realizzazione degli interventi;
- che in materia di indennizzi per la riconferma di vincoli non esistono a tutt'oggi disposizioni normative o regolamentari, nè risulta che si siano formati sul punto precisi orientamenti regolamentari;
- che in assenza di contrarie disposizioni di legge, l'indennizzo che per legge deve essere riconosciuto in caso di reiterazione del vincolo può essere corrisposto mediante l'attribuzione ai proprietari dei suoli interessati dalla decadenza dei vincoli di diritti edificatori determinati sulla base dell'estensione della superficie di proprietà ed alla qualificazione urbanistica delle zone circostanti, introducendo una specifica previsione in tal senso nelle NTA del PRG;
- che la libera trasferibilità dei predetti diritti è ora ammessa dall'art. **2643 del codice civile**, come modificato con Decreto-legge 13 maggio 2011 , n. 70 coordinato con la legge di conversione 12 luglio 2011, n. 106, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 160 del 12-7-2011 (c.d. "decreto sviluppo"), che prevede che:

«»

**Per garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, all'articolo 2643 del codice civile, dopo il n. 2), è inserito il seguente:**

**«2-bis) i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale».**

«»

Tutto ciò premesso,

- vista la seguente proposta di modifica dell'art. 117 delle NTA del PRG, predisposta dal Settore Urbanistica e Ambiente:

<<>

### **ART. 117 - ZONE PER LA VIABILITA'**

Comprendono le aree già impegnate dalle sedi viarie esistenti e quelle destinate dal P.R.G. al loro ampliamento ed alla formazione della nuova viabilità a livello urbano e comprensoriale, inclusi gli svincoli, gli spazi di sosta e di servizio e le aree di raccordo .

In tali zone é consentita la realizzazione delle opere di sistemazione delle sedi stradali, dei raccordi e degli spazi connessi e quelle relative ai servizi funzionali (illuminazione, segnaletica) ed alle canalizzazioni degli impianti tecnologici urbani (acquedotto, fognature, reti elettriche, telefoniche e del gas) .

Gli interventi sono soggetti alla formazione dei progetti esecutivi disciplinati dall'art. 20 delle presenti norme, o degli altri strumenti urbanistici attuativi, che dovranno precisare :

- *il dimensionamento esecutivo delle sezioni stradali, degli incroci attrezzati a livello o degli svincoli a diversi livelli ;*
- *i sistemi di canalizzazione della viabilità primaria ;*
- *il riordino delle immissioni delle reti di distribuzione interna - relative agli insediamenti marginali - nelle infrastrutture viarie a scorrimento veloce, con riduzione degli accessi diretti ;*
- *la viabilità pedonale e le sistemazioni relative al verde di arredo viario*

Per i tracciati viari compresi entro i comparti d'intervento individuati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G., gli interventi sono soggetti a Piani particolareggiati P.P. di esecuzione estesi a ciascun intero comparto, allo scopo di conseguire l'attuazione del sistema viario prevista dal P.R.G. con la ripartizione degli utili e degli oneri secondo la disciplina cui comparti fissata dall'art. 15 della L.R. N° 6/79 .

Le previsioni relative ai tracciati ed agli svincoli, indicati nelle tavole di P.R.G., hanno valore vincolante nei confronti dei proprietari delle aree interessate fino alla formazione e realizzazione dei relativi progetti esecutivi.

Ai fini della realizzazione di tali progetti esecutivi, i nuovi tracciati stradali e gli svincoli previsti dal P.R.G. hanno valore di massima e potranno, in sede esecutiva, essere adeguati allo scopo di conseguire miglioramenti tecnici e funzionali dei sistemi viari indicati, senza però che ne risultino alterate le caratteristiche tecniche e tipologiche.

I progetti esecutivi delle opere stradali dovranno tener conto dello stato dei luoghi al fine di realizzare soluzioni il meno onerose per la pubblica Amministrazione.

Al fine di migliorare la funzionalità e la sicurezza sulle strade previste dal P.R.G. il Comune o gli altri enti istituzionalmente preposti (ANAS - Regione - Provincia) potranno realizzare svincoli a raso o a più livelli anche se tali opere non siano indicate nelle planimetrie di P.R.G.

I relativi progetti esecutivi dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale e dovranno seguire l'iter della variante urbanistica.

Nella formazione dei progetti esecutivi dovranno osservarsi i regolamenti tecnici vigenti in materia ed in particolare la normativa predisposta dal CNR in merito alle caratteristiche geometriche delle sedi viarie in rapporto al relativo livello funzionale.

In rapporto ai diversi livelli funzionali le caratteristiche delle principali sedi viarie previste dal P.R.G. risultano così individuate :

- Strade di 1<sup>a</sup> categoria :

comprendono i tracciati primari della viabilità territoriale, costituiti dalla S.S. n° 174 per Avetrana e dalla relativa Variante prevista dal P.R.G. - sulla base del progetto Anas - per la realizzazione della Tangenziale esterna a nord dell'abitato fino all'innesto con la S.S. n° 101 per Gallipoli. Tali tracciati hanno caratteristiche autostradali (superstrada) e sono collegati agli altri sistemi mediante

*nodi attrezzati o accessi canalizzati.*

*- Strade di 2<sup>a</sup> categoria :*

*comprendono la viabilità comprensoriale principale e la viabilità canalizzata urbana a scorrimento veloce. Sono collegati alla rete viaria di distribuzione prevalentemente mediante svincoli a raso.*

*- Strade di 3<sup>a</sup> categoria :*

*sono costituite dalla viabilità di distribuzione principale interna degli insediamenti urbani, collegata al sistema della viabilità di servizio alle residenze.*

*Per le aree destinate dal PRG a zone per la viabilità di previsione ed interessate da decadenza dei vincoli espropriativi a seguito del decorso del termine quinquennale di cui all'art. 9 del D.P.R. 380/2001, sono confermate le previsioni ed i vincoli del PRG senza limite di scadenza, compresi quelli relativi alle fasce di rispetto.*

*Nelle ipotesi di cui al comma precedente, a titolo di indennizzo per il proprietario, sono riconosciuti diritti edificatori in misura pari a quella risultante dall'applicazione alla superficie interessata dai vincoli decaduti (c.d. "zone di decollo") degli indici di fabbricabilità e/o utilizzazione fondiaria delle zone omogenee frontistanti le aree stesse, valutati distintamente per ciascuna porzione delimitata dall'asse della strada di previsione interessata. Gli indici delle zone agricole vengono valutati al doppio e le aree interessate dalla decadenza dei vincoli sono computabili per la loro effettiva superficie ai fini della determinazione del lotto minimo di intervento delle aree immediatamente contermini.*

*Ad espressa deroga dell'art. 22 delle presenti norme, i diritti edificatori così acquisiti possono essere utilizzati, previo frazionamento delle aree interessate dalla decadenza dei vincoli a cura e spese degli interessati e cessione gratuita delle stesse aree al Comune, esclusivamente nelle aree omogenee B - C - D - F (c.d. "zone di atterraggio") ricadenti nel medesimo ambito urbanistico in cui sono localizzate le aree che gli hanno espressi, da identificarsi convenzionalmente con i Settori individuati nelle Tav. 1 "Relazione" e Tav. 1-b "Schede di analisi di distribuzione delle aree" del PRG.*

*A tal fine si individuano come ambiti urbanistici omogenei i seguenti:*

- Centro Urbano – Nardò – Pagani – Posto di Blocco: settori 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 7 – 8 – 9;*
- S. Caterina – S. Maria al Bagno: settori 10 – 11*
- S. Isidoro – Torre Squillace – Villaggio Resta – Villaggio Boncore: settori 12 – 13 – 14.*

*I diritti edificatori che originano da "zone di decollo" ubicate in zona agricola, se non utilizzati su "aree di atterraggio" immediatamente contermini a quelle di decollo stesse, possono essere trasferiti esclusivamente sulle zone agricole dell'intero territorio comunale tipizzate E.1 - E.2 con esclusione assoluta dalle "zone di atterraggio" delle zone E.3 ed E.4 in considerazione del valore ambientale e paesaggistico delle stesse.*

*Nell'edificazione dovranno comunque essere rispettate le norme tecniche di attuazione vigente per il lotto di intervento con esclusione dell'indice di fabbricabilità o utilizzazione fondiaria.*

*I predetti diritti edificatori possono essere oggetto di trasferimento a terzi ai sensi dell'art. 2643 del codice civile come modificato dal D.L. 13.05.2011, n. 70, convertito con modificazioni dalla L. 12.07.2011, n. 106. L'attribuzione dei predetti diritti avviene, previa istruttoria tecnica, con Determinazione del Dirigente del Settore Urbanistica e Ambiente su richiesta dell'interessato.*

*Sono escluse dal campo di applicabilità dei predetti diritti edificatori:*

- le aree per la viabilità incluse nei comparti edificatori del PRG per i quali non sussiste la fattispecie di decadenza quinquennale dei vincoli espropriativi;*
- le aree per la viabilità già abbandonate in via di fatto all'uso pubblico, o comunque interessate dalla realizzazione anche parziale di opere di urbanizzazione.*

- visti gli elaborati grafici in atti predisposti dal Settore Urbanistica e Ambiente in cui sono stati riportati sulla cartografia del PRG i tracciati viari esistenti come derivati dalla tavole toponomastiche cittadine, dai quali si evince che la viabilità di previsione non attuata del PRG ricadente nelle zone di completamento è sostanzialmente esistente;
- considerato che quindi i tratti viari di nuova previsione interessati da decadenza dei vincoli espropriativi, i soli che potrebbero generare diritti edificatori ai sensi della presente variante, non determinano un carico urbanistico in grado di influenzare significativamente il dimensionamento complessivo del PRG;
- considerato inoltre che la previsione di trasferire i diritti edificatori solo all'interno dei medesimi ambiti urbanistici, come sopra definiti, garantisce la complessiva conservazione degli assetti urbanistici del PRG e la corretta perequazione dei valori;
- visto il parere della Commissione Consiliare in data ...;
- acquisiti i pareri di cui all'art. 49 del D.lgs 267/00;
- con voti ...

**DELIBERA**

1. di adottare ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 della l.r. 56/80 la variante urbanistica all'art. 117 delle NTA del PRG esplicitata in premessa;
2. di dare atto che dalla data di esecutività del presente provvedimento si applicano le misure di salvaguardia previste dalla legge;
3. di incaricare il Settore Urbanistica e Ambiente di provvedere al deposito della presente deliberazione, entro 15 giorni, presso la Segreteria del Comune per 30 giorni successivi durante i quali chiunque può prenderne visione e può nei successivi 30 giorni proporre osservazioni a tutela del pubblico interesse e/o coerenti agli obiettivi ed ai criteri di impostazione del P.R.G., nonché di dare notizia dell'avvenuto deposito mediante i quotidiani a maggior diffusione locale e manifesti affissi nei luoghi pubblici e sul sito web e all'albo pretorio del comune.
4. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134 del D.lgs 267/00.-