



CITTÀ DI NARDÒ

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 80 del 08/11/2011

OGGETTO: Delibera del Commissario Straordinario n. 43 del 29.11.2010, relativa alla adozione di una Variante puntuale al PRG per la riqualificazione urbanistica a seguito di decadenza dei vincoli per le aree di proprietà Nisio + altri. DETERMINAZIONI SULLE OSSERVAZIONI.

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)

L'Assessore all'Urbanistica, sulla scorta dell'istruttoria del Settore Urbanistica – Ambiente relaziona come segue:

“”

- con delibera della Giunta Regionale n. 345 del 20.4.2001 è stato approvato definitivamente, con prescrizioni, il PRG di Nardò adeguato alla l.r. 56/80, e che con successiva delibera n. 181 del 04.04.2002 il Commissario Straordinario ha preso atto dell'adeguamento degli elaborati alle prescrizioni regionali;
- per il decorso del termine quinquennale di cui all'art. 9 del D.P.R. 380/01, sono pertanto venuti a scadenza i vincoli preordinati all'esproprio imposti dal suddetto PRG, e a seguito della predetta decadenza sono pervenute al Comune di Nardò numerose richieste di riqualificazione urbanistica delle aree interessate dalla decadenza dei vincoli stessi, tra le quali in particolare l'istanza di riclassificazione presentata dalla Sig.a Nisio Giovanna Antonia, Zacchino Angela Rosa, Zacchino Gianfranco, Zacchino Giuseppe Walter e Giacchino Patrizia, in qualità di comproprietari della particella 71 del foglio 123, inoltrata con nota prot. 15192 del 17.4.2009 e che interesse un'area inedificata posta lungo la direttrice Pagani – Posto di Blocco e tipizzata in via prevalente come zona F.29 - “Attrezzature per l'ordine pubblico e la protezione civile” e per la restante parte a viabilità di previsione e verde di arredo stradale;
- sulla predetta richiesta ha provveduto il Commissario Straordinario con Deliberazione n. 43 del 29.11.2010, adottando la relativa variante di riqualificazione urbanistica che è stata successivamente pubblicata nelle forme di legge;
- la predetta variante prevede l'istituzione di un comparto edificatorio di zone C3 - “Residenziali di Espansione” a cui è stato assegnato il numero identificativo 84, che comprende al suo interno un'area a standard con la medesima destinazione urbanistica F29, oltre che aree destinate alla viabilità ed una zona F.16 destinata a parcheggio pubblico;
- a seguito della pubblicazione della variante adottata, con nota prot. 11466 del 4.4.2011 i proprietari delle aree hanno prodotto osservazioni, formulate ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/80, trasmettendo una relazione tecnica dettagliata redatta dal tecnico di fiducia;
- nella predetta osservazione, i ricorrenti rilevano in sintesi quanto segue:
 - il comparto di nuova istituzione include anche aree di terzi, il che ne rende difficile e problematica l'attuazione;
 - la realizzazione del comparto comunque non salvaguarda la realizzazione delle previsioni viarie del PRG, e comunque coinvolge un'ulteriore particella di proprietà degli interessati già prevalentemente tipizzata come B.15, e per la quale il PRG già prevede in sede di rilascio del Permesso di Costruire l'obbligo di cessione gratuita delle sedi stradali;
 - con la nuova tipizzazione vengono mantenute le zone con destinazione F.29 con danno per i ricorrenti, che altrimenti avrebbero percepito la relativa indennità di esproprio, e che per tali zone la variante adottata rappresenta una reiterazione del vincolo;
 - la previsione in comparto di aree F.16 a parcheggio si risolve sulla base di analoghe considerazioni sviluppate per le F.16 in un danno economico per i ricorrenti, in ragione della previsione della loro cessione gratuita;
 - le previsioni edificatorie introdotte non soddisfano le aspettative degli osservanti, in ragione dei ridotti indici urbanistici applicabili e delle cessioni di aree previste, che comunque dovrebbero essere in parte indennizzate;
- a fronte delle predette osservazioni, i ricorrenti propongono le seguenti soluzioni alternative, meglio e più dettagliatamente precisate nel testo dell'osservazione allegata:

soluzione N. 01:

riclassificazione dell'area proposta in variante come zona F.29 di mq 4050 in zona B.15 e

contemporaneamente riclassificazione dell'area proposta in variante come C.3 di mq 2030 come zona F.29, con conseguente attuazione diretta delle previsioni edificatorie, previa cessione delle aree destinate a standards pubblici e realizzazione dell'area a parcheggio F.16;

soluzione N. 02:

riduzione del perimetro del Comparto alla sola particella 71 del foglio 123 di proprietà dei ricorrenti e inversione delle zone previste in variante rispettivamente come F.29 e C.3, secondo quanto già prospetto con la soluzione n. 01, con cessione gratuita delle aree a servizi e realizzazione delle aree a parcheggio e a verde

- Relativamente alle osservazioni proposte si rileva quanto segue:
 - i ricorrenti conservano all'interno del comparto adottato un'ampia maggioranza che sicuramente consente agli stessi di operare autonomamente nell'attuazione del comparto;
 - la perimetrazione effettuata sicuramente garantisce una migliore attuazione delle previsioni del PRG relativamente alla viabilità della zona;
 - prive di pregio sono le osservazioni relative al danno economico che sopporterebbero gli osservanti a seguito dell'approvazione della variante, ben potendo gli stessi, se tale è loro intendimento, rinunciare alla loro istanza di riqualificazione accentuando di percepire le indennità di esproprio previste per legge qualora il Comune dovesse procedere alla attuazione delle previsioni di PRG per l'area;
 - nessun obbligo grava sul Comune di Nardò di assecondare le aspettative edificatorie della parte sussistendo il solo obbligo disposto dal TAR per la sola riqualificazione urbanistica delle aree finalizzata alla rimozione dei vincoli preordinati all'esproprio, ovvero alla corresponsione di un indennizzo in caso di reiterazione degli stessi, fattispecie questa ultima non riconducibile alla variante adottata che infatti attribuisce al suolo di proprietà dei ricorrenti capacità edificatorie comunque suscettibili di attuazione diretta;
 - riguardo alla entità delle aree da cedere a standards giudicata dai ricorrenti sproporzionata in rapporto all'edificabilità residenziale del comparto ed alla stessa normativa del PRG che limita l'obbligo di cessione gratuita delle aree a mq 21 per ogni abitante insediabile, si osserva che la presente variante costituisce una regolamentazione speciale rispetto a quella generale dettata dal PRG, e comunque il valore di mercato delle aree edificatorie introdotte con la variante è molto superiore a quello complessivo di esproprio delle restanti determinato dallo stesso tecnico degli osservanti in complessivi € 76.500,00;
 - lo spostamento delle aree residenziali C.3 sulla strada principale dove sono già presente opere di urbanizzazione primaria può trovare accoglimento in sede di redazione del piano esecutivo del comparto.
- Alla luce di quanto sopra esposto, le proposte avanzate come alternative appaiono finalizzate esclusivamente a conseguire un maggior volume edificabile a solo vantaggio degli osservanti e pertanto perseguono interessi esclusivamente di natura privatistica.
- Per quanto sopra si propone al Consiglio Comunale di confermare le determinazioni del Commissario Straordinario in sede di adozione della variante.

....

IL CONSIGLIO COMUNALE

- udita la relazione e la proposte dell'Assessore all'Urbanistica;
- viste le osservazioni presentate a seguito della pubblicazione della variante stessa ed allegate alla

presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

- visto il verbale delle riunioni della competente Commissione Consiliare;
- acquisiti i pareri di cui all'art. 49 del D.lgs 267/00;
- uditi gli interventi dei Sig. Consiglieri che si esprimono come dall'allegato resoconto stenografico;
- con voti

DELIBERA

1. di prendere atto della variante urbanistica adottata dal Commissario Straordinario n. 43/2010, e delle osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione, come in premessa richiamate, e che si allegano alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;
2. di approvare la relazione dell'Assessore all'Urbanistica, ed in conformità alla stessa di confermare la Variante adottata dal Commissario Straordinario respingendo pertanto le osservazioni dei ricorrenti;
3. di trasmettere gli atti del procedimento, muniti dei pareri di legge, alla Regione Puglia per gli adempimenti di competenza;
4. di dare mandato al Dirigente del Settore Urbanistica e Ambiente degli adempimenti successivi, compresa l'introduzione negli atti del PRG in conformità alle definitive determinazioni regionali;
5. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva, a seguito di separata votazione resa nei modi di legge.