



COMUNE DI GIOVINAZZO

PROVINCIA DI BARI

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: Proposta di variante al Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare (ampliamento PEEP), in aree S1 ed S2 destinate a servizi per la residenza – maglia di espansione C4.1 del vigente PRGC. Soggetto proponente: Marcotrigiano Costruzioni s.r.l.. DETERMINAZIONI

L'anno duemilatredici il giorno ventitrè del mese di maggio con inizio alle ore 9,15 nell'Ufficio Comunale di GIOVINAZZO.

Previo invito, si è riunita la Giunta Municipale composta dalle seguenti persone:

Inviata alla
Regione

il

—
Prot. N.

		Presenti	Assenti
DEPALMA	Tommaso	X	
SOLLECITO	Michele	X	
POSCA	Vincenzo		X
STALLONE	Salvatore	X	
PANSINI	Antonia	X	

Presiede il SINDACO Tommaso DEPALMA.

Assiste il Segretario Generale Dott.ssa Teresa DE LEO.

LA GIUNTA

Premesso che sulla proposta della presente deliberazione è stato acquisito il solo parere di regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, co. 1, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, dal responsabile del servizio interessato, non avendo l'atto rilevanza contabile.

Ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267:

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la seguente proposta di deliberazione predisposta a cura del Settore Gestione del territorio di questo Ente:

Si premette che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 22.12.1998 è stato approvato il *Piano di Zona per l'edilizia residenziale pubblica - ampliamento PEEP*, per le aree tipizzate "C4 di espansione" dal vigente PRGC, maglia C4.1;
- in conformità all'art. 6 (*Indici medi per abitante*) delle *Norme tecniche di esecuzione* di PRGC, ai fini della determinazione dei rapporti di densità di fabbricazione, nella elaborazione dello strumento urbanistico esecutivo in argomento si è assunto che ad ogni abitante insediato o da insediare debbano corrispondere: «... a) *superficie lorda abitabile: mq 30/abitante, di cui mq 25 per destinazioni specificatamente residenziali e mq 5 per destinazioni non specificatamente residenziali, ma strettamente connessa con le residenze, quali negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni e simili; b) volume lordo abitabile: mc 100/ab. di cui mc 80 per destinazioni residenziali e mc 20 per destinazioni non specificatamente residenziali.*». La menzionata norma mutua le prescrizioni di cui al D.M. 2 aprile 1968, n.1444 - *Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati* -, art. 3: «...[negli insediamenti residenziali] *nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare, corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.)*.»;
- in questo senso è l'ulteriore puntualizzazione dell'art. 43 (*Destinazioni*) delle *Norme tecniche di esecuzione* di PRGC, che testualmente recita: «*Le zone residenziali sono destinate alle abitazioni ed ai servizi connessi di seguito specificati. Negli edifici destinati alle abitazioni sono consentite le seguenti attività: negozi ed esercizi pubblici, studi professionali ed artigianato di servizio non molesto, istituti privati di istruzione, cliniche private, alberghi, ambienti per la cultura, lo svago e simili...*»;

Premesse le previsioni normative più pertinenti al caso di specie, si da atto che:

- il *Piano di Zona* destina all'insediamento delle plurime attività, strettamente connesse con quelle abitative, i lotti nell'elaborato TAV. 9 denominati «S1» ed «S2», per l'edificazione di negozi ed uffici:
 - S1 - di superficie nominale mq. 2539,64 circa; volume convenzionale realizzabile mc. 7394;
 - S2 - di superficie nominale mq. 2040,92; volume convenzionale realizzabile mc. 7394;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 07.08.2008, recante *Attrezzature di servizio in ambito PEEP di ampliamento. Determinazioni*, è stata ritenuta procedibile l'alienazione dei lotti S1 ed S2, già acquisiti al patrimonio comunale a seguito dell'esproprio generalizzato delle aree ricomprese nel PEEP, ed approvato il relativo bando di gara, con procedura aperta con il sistema dell'offerta economicamente vantaggiosa;
- il Comune avrebbe valutato ... *nel pubblico interesse, proposte di variante al PEEP approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 83 del 22.12.1998, che non incidano sul dimensionamento globale del Piano e non comportino modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o di uso*

pubblico, secondo l'art. 8, comma 6°, della L. n.167/1962, comma introdotto dall'art.34, L.n. 865/1971, così come si evince dal dispositivo dalla citata deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 07.08.2008;

- il bando di gara, al punto 3.1 (*Condizioni risolutive espresse*), recita quanto segue: «*Il soggetto cessionario si impegna ad eseguire il programma costruttivo prevedendo la realizzazione di n. 20 alloggi destinati all'edilizia sociale per anziani e giovani coppie ..., nonché a predisporre gli atti progettuali per l'approvazione della variante urbanistica presupposta al rilascio del permesso di costruire per l'esecuzione dell'intero programma costruttivo in parola; il soggetto cessionario si impegna ad eseguire il programma costruttivo prevedendo anche la realizzazione di una struttura commerciale del tipo M2 in coerenza con le previsioni del Piano comunale delle medie strutture di vendita approvato con delibera di C.C. n. 42 del 30.06.2005.*»;
- con determinazione dirigenziale del settore comunale *Patrimonio* n. 394 del 03.06.1999, i lotti S1 ed S2 sono concessi alla società "MARCOTRIGIANO COSTRUZIONI" s.r.l., nella persona dell'amministratore unico, sig. Marcotrigiano Giuseppe, con sede in Molfetta alla via G. Agnelli n. 17 - partita IVA 05349010727;
- con atto di cessione in data 05.02.2010 - rep. 2478, registrato a Bari il 15.02.2010 al n. 76/1° - (punto 8, lett. d) la Società cessionaria ha assunto l'onere di realizzare il programma costruttivo secondo l'offerta tecnica presentata in sede di gara e richiamata nel citato atto di cessione quale parte integrante e sostanziale e di predisporre gli atti progettuali della variante urbanistica presupposta all'esecuzione dell'intero programma costruttivo;

Quindi:

- la Società "MARCOTRIGIANO COSTRUZIONI" s.r.l., ha presentato istanza edificatoria, assunta al protocollo comunale in data 10.03.2011 al n. 4940, per lavori di nuova costruzione in variante al PEEP approvato;
- in data 12.04.2012, con nota prot. 8179, la Società cessionaria ha trasmesso documentazione integrativa cartolare e progettuale, richiesta con relazione istruttoria prot. 6074 del 15.03.2012;
- in data 06.06.2012, con successiva nota prot. 12603, la Società cessionaria ha trasmesso proposta progettuale sostitutiva costituita dai seguenti elaborati:
 - A *relazione tecnica illustrativa*
 - B1 *norme tecniche di attuazione*
 - B2 *schema atto unilaterale d'obbligo*
 - C1 *individuazione su PRG, divisione in lotti, stralcio PEEP vigente*
 - C2 *planovolumetrico, divisione in lotti, rilievo stato di fatto e da bando di gara*
 - D *rilievo celerimetrico*
 - E *calcolo e relativo sviluppo geometrico delle superfici e dei volumi insediabili*
 - F *lotto S1 attività commerciale con individuazione parcheggi*
 - G1 *stralcio vigente PEEP e stralcio PEEP in variante*
 - G2 *lotto S2 attività ricettiva con individuazione parcheggi*
 - H *verifiche distanze*
 - I1 *opere urbanizzazione di progetto: pubblica illuminazione e impianto telefonico*
 - I2 *progetto area giochi*
 - J1 *tipologie edilizie*
 - J2 *tipologie edilizie progetto presentato per gara*
- così come si evince per *tabulas* dall'istruttoria prot. 25926 del 16.11.2012, la Società cessionaria con la suddetta proposta progettuale ha richiesto al Comune cedente di modificare il PEEP vigente oltre la misura stabilita con atto deliberativo n. 28 del 07.08.2008, con il quale si è ritenuta ammissibile nell'interesse pubblico la variante al Piano solo per renderlo capiente dell'insediamento commerciale e di quello residenziale sociale; peraltro la cessionaria, in fase di esecuzione del

contratto di cessione rep. 2478 del 05.02.2010, ha richiesto di modificarne le clausole ed ha proposto una variante al PEEP che esorbita i limiti statuiti dall'attività contrattuale conclusa. Il programma costruttivo finale proposto prevede la realizzazione sul lotto S1 di una media struttura commerciale M2 e sul lotto S2 di un unico edificio composto, secondo le indicazioni tipologiche di progetto, da "venti unità abitative - edilizia sociale - e venti unità vacanza-residence - residenze turistiche" con annessi autorimessa al piano interrato e locali commerciali al piano terra; l'istruttoria conclude che «... la variante andrebbe ricondotta alla proposta progettuale di cui alla ridetta obbligazione contrattuale. La parte di programma costruttivo dedicata ad housing sociale, eventualmente realizzabile in regime convenzionato, deve essere ricondotta a criteri di compatibilità [recte:conformità] con la specifica destinazione urbanistica delle aree oggetto di intervento, non potendosi dare corso all'insediamento in esse di attività residenziali in senso stretto per violazione dell'art. 3, comma 3, del D.M. 1444/68.»;

- con la citata nota istruttoria, la suddetta proposta di variazione al PEEP è stata esitata negativamente dal settore comunale *Gestione del territorio* e sono stati comunicati alla Società cessionaria i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza ex art.10-bis, L.241/1990, prima della formale adozione del provvedimento negativo;
- non potendosi riconoscere natura provvedimento alla nota n. 25926/2012, con successiva nota prot. 9538 del 07.05.2013, è stata rimessa all'Amministrazione comunale proposta di deliberazione, per il relativo provvedimento definitivo di reiezione;

Tutto ciò premesso,

Richiamato l'art. 48 del D.Lgs. 267/2000;

D E L I B E R A

- di approvare la relazione istruttoria, in atti prot. 25926 del 16.11.2012, redatta dal dirigente del settore comunale *Gestione del territorio*, riferita alla proposta di variante al Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare (ampliamento PEEP), per i lotti S1 ed S2 destinati ad attività non specificamente residenziali proposta dalla MARCOTRIGIANO COSTRUZIONI s.r.l. corrente in Molfetta, e favorevole alla reiezione di essa proposta;
- di denegare il progetto in variante PEEP vigente per le motivazioni tutte contenute nella citata relazione istruttoria n. 25926/2012 alla quale si rinvia *per relationem*.

f.to: arch. Vincenzo Turturro

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione sopra riportata.

Visti, altresì:

- l'art. 5, comma 13, della L. 106/2011 di conversione del D.L. n. 70/2011 e l'art. 10 (Formazione dei piani attuativi), comma 1, della L.R. n. 21/2011 che prescrive che «... i piani attuativi, comunque denominati, per la cui formazione le leggi attualmente in vigore prevedono due distinte deliberazioni, di adozione e di approvazione definitiva, sono adottati con deliberazione della Giunta comunale e approvati in via definitiva con deliberazione della Giunta comunale se conformi allo strumento urbanistico generale vigente. I relativi procedimenti di formazione sono sottoposti all'attuale disciplina, che resta immutata, di cui alle vigenti leggi.»; dunque,

alla Giunta comunale cui spetta, tra gli altri, il compito di approvare la pianificazione urbanistica attuativa compete organizzare adeguatamente le procedure di formazione e approvazione dei piani che sono una specificazione delle scelte del piano generale, nella chiarezza degli indirizzi politici;

- la nota prot. 9538 del 07.05.2013, con la quale è data comunicazione ai membri del Consiglio Comunale, ai fini e per gli effetti del citato l'art. 10 della L.R. n. 21/2011, comma 2, giacché «*a seguito di apposita richiesta scritta da parte della maggioranza dei consiglieri comunali, anche in forma cumulativa, il piano attuativo è adottato e approvato dal Consiglio comunale anziché dalla Giunta*»; detta nota non ha ottenuto alcun riscontro come da successiva comunicazione alla Segreteria dell'Ente prot. 10909 del 21.05.2013;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, art. 48;

Acquisito il solo parere favorevole, espresso ai sensi dell'art. 49, co.1, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, in ordine alla regolarità tecnica dal Dirigente del Settore Gestione del Territorio arch. Vincenzo Turturro, non avendo l'atto rilevanza contabile:

parere di regolarità tecnica: favorevole f.to V. Turturro;

CON VOTI UNANIMI, espressi in forma palese per alzata di mano:

D E L I B E R A

- di approvare la proposta di deliberazione sopra riportata, predisposta a cura Settore *Gestione del territorio* di questo Ente.
- di demandare, al dirigente responsabile *ratione materiae* l'adozione degli atti consequenziali, strettamente indispensabili alla conclusione del procedimento di cui al precedente alinea.

Considerata, inoltre, l'urgenza di provvedere in merito, con separata votazione unanime, palese espressa per alzata di mano:

D E L I B E R A

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4 del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267.

Del che si è redatto il presente verbale che letto ed approvato viene come appresso sottoscritto.

Il Sindaco

Il Segretario Generale

f.to T. Depalma

f.to T. De Leo

Prot. n. 888 del 28 MAG. 2013

Della suesata deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per gg. 15 giorni consecutivi .

Addi 28 MAG. 2013

Il Segretario Generale

A.M.

f.to T. De Leo

E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

Giovinazzo,

28 MAG. 2013



IL SEGRETARIO GENERALE

T. De Leo

Il sottoscritto Segretario Comunale Generale, visti gli atti di ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione:

- é stata affissa all'albo pretorio comunale per 15 giorni a partire dal _____ al _____, come prescritto dall'art. 124, comma 1, del D.leg.vo 18 agosto 2000, n. 267;
- é divenuta esecutiva:
 - decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3 D.lgs.vo 267/2000);
 - perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4 D.lgs.vo 267/2000).

Addi

Il Segretario Generale