



consorzio villaggio  
cala di ROSA MARINA  
OSTUNI italy

CO.  
V.CA.

SPETT.LE  
**REGIONE PUGLIA**  
**ASSESSORATO ASSETTO DEL TERRITORIO**  
PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE  
Via Gentile , 52  
**B A R I**

ILL.MO SIGNOR SINDACO  
del COMUNE DI  
OSTUNI

**OGGETTO** Variante di adeguamento al PRG Vigente - Comune di Ostuni

Delibera Consiglio Comunale n. 5 del 26.03.2013.

OSSERVAZIONI con istanza di riesame in autotutela.

CO.V.CA. CONSORZIO VILLAGGIO CALA DI ROSA MARINA –  
OSTUNI

Comune di OSTUNI fg . 3 - Convenzione Urbanistica rep n. 122824  
del 1974.

Il sottoscritto avv. Giuseppe CHIAIA NOYA, nato a Bari il 17 maggio 1963 ed ivi residente alla via Alessandro Manzoni, 11, in qualità di Presidente P.T. del Consorzio Villaggio Cala di Rosa Marina con sede in C.da Cala di Rosa Marina – Ostuni – P.IVA 81005290747, nonché occorrendo in proprio quale proprietario della particella 938\3 del foglio 3, Ostuni,

osserva quanto di seguito,

premesso

che il Consorzio Villaggio Cala di Rosa Marina è stato realizzato in virtù di una lottizzazione approvata e regolamentata da convenzione n. 122824 di repertorio del 29.08.1974 e che risulta essere proprietario di alcuni terreni catastalmente censiti nel Comune di Ostuni al foglio n. 3 pll.e 1381, 1474,1387,1386,1344, sui quali furono realizzati gli impianti per urbanizzazione secondaria così come da obbligo riportati

nella convenzione n. 122824 di repertorio del 29.08.1974 sottoscritta dal Sindaco Pro tempore del Comune di Ostuni, e che tali impianti e aree, poiché facenti parte integrante dell'atto di convenzione, rappresentano di fatto pertinenze attive del piano di lottizzazione autorizzato.

Che gli impianti per le opere di urbanizzazione sono costituiti da:

- Impianto di depurazione acque reflue (p.lla 1381) con recapito finale in trincea drenate ed irrigazione superficiale così come autorizzato dalla Provincia di Brindisi settore Ambientale con autorizzazione Dirigenziale n. 1367 del 04.08.2010 ed oggetto di condono edilizio nel 1985;
- Impianti per il tempo libero composti da campi di calcetto e di pallavolo rientranti sempre nelle opere di urbanizzazione secondaria di cui alla predetta convenzione per i quali è stato altresì presentato condono edilizio nel 1985 ( p.lle 1387,1386);
- Parco giochi per bambini (p.lla 1474);
- Luogo di culto all'aperto (p.lla 1344).

Tanto premesso,

preliminarmente fa rilevare che tutte le aree innanzi citate, incluse nel predetto atto di convenzione sono state escluse dalla perimetrazione dei territori costruiti ma, poiché realizzate antecedentemente alla data del 6/6/1990, rientrano di diritto, così come indicato nelle norme tecniche di attuazione del PUTT/p vigente, tra i territori costruiti stessi. Oltretutto tali aree sono state destinate dalla *variante di adeguamento del prg vigente a zona G 3 area di interesse ecologico e a zona G 3s area di svincolo e verde stradale.*

Peraltro, nel corso degli anni, quantomeno a partire dal 2007 per terminare al 2011, sono stati rilasciati dal Comune di Ostuni vari certificati di destinazione urbanistico e precisamente:

- Fig. 3 P.lla 1386, 1387 certificazione di destinazione "T2.1 attrezzature di carattere generale" del 26.04.2007;
- Fig. 3 P.lla 1344 certificazione di destinazione "T2.1 attrezzature di carattere generale" del 26.04.2007;

Orbene è indubbio che tali aree, come le aree dell'impianto di depurazione nonché l'area per luogo di culto, siano strettamente pertinenti al piano di lottizzazione di cui alla più volte citata convenzione anche in considerazione del fatto che tali aree con

le relative destinazioni sono state inglobate nel piano regolatore vigente, poiché approvate con piano di lottizzazione precedente all'entrata in vigore della legge 765 del 06/08/1967.

Ad oggi, tuttavia, risultano aver subito una variante destinazione urbanistica approvata con suddetta delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 26.03.2013 da parte del Comune di Ostuni e ancora non approvata dalla Regione Puglia.

Pertanto, la mancata inclusione nei territori costruiti per le parti di territorio di cui in narrativa, sicuramente avvenuta per un mero errore grafico, e la nuova destinazione d'uso stabilita, contrastano con la Convenzione Urbanistica rep n. 122824 del 1974 stipulata con il Comune di Ostuni.

**Propone, pertanto, di includere nei “territori costruiti” dette aree, così come da elaborato grafico allegato, confermando le destinazioni di cui alla convenzione e in generale associandole alle zone T2.1 attrezzature di carattere generale.**

Per quanto attiene il luogo di culto all'aperto (p.lla 1344), già ricompreso nei “territori costruiti”, così come da osservazione n. 8 del 21/06/2013, protocollo del Comune 21416 del 26.06.2013, presentata da Schacter Alexander, Legale Rappresentante della Società Inter Atlas Rosa Marina, ed approvata con Delibera di Consiglio Comunale di Ostuni n. 22 del 15.11.2013, esso è stato erroneamente ricompreso in *zona G 3s area di svincolo e verde stradale*, ma, in realtà poiché dista mt 80 circa dalla S.S. 376, esula anche dal minimo della distanza stabilita dal combinato disposto dall'art. 16 del Codice delle Strada e dall'art. 26 delle Norme di attuazione collegate al C.D.S. pari a 30 mt per strade di tipo A).

Inoltre, appare contraddittorio che solo l'area in oggetto sia destinata a tale tipo di vincolo, mentre le aree limitrofe sono destinate a zona T2.1 attrezzature di carattere generale.

Propone pertanto, la riduzione della distanza dal nastro stradale allineando tale delimitazione a quella riportate graficamente inferiore contigua all'area *de quo e comunque a quella di legge (30 mt dal nastro stradale)*.

Per inciso, poiché è stato disatteso un atto di convenzione stipulato dal Comune, a cui i proprietari della lottizzazione ed il Comune devono obbligatoriamente e pedissequamente attenersi, il Comune avrebbe dovuto comunicare individualmente a tutti gli interessati la variante proposta. Poiché ciò non è stato fatto e lo scrivente è venuto a conoscenza solo in questo momento della adozione dell'atto deliberativo da

parte del consiglio comunale di Ostuni chiede di tenere conto della presente osservazione anche se presentata, apparentemente, fuori termine.

Inoltre, evidenzia che la trasformazione delle aree pertinenziali a verde - che rappresentano i contesti di rilevante interesse ecologico e paesaggistico, così come indicato dalla *Variante di Adeguamento del PRG Vigente* -, così come indicato nel Codice dei Beni culturali dagli art. 138, 139, 140 e 141, necessita della dichiarazione di notevole interesse pubblico, che preliminarmente obbliga l'Ente alla notifica di eventuali variazioni urbanistiche e/o paesaggistiche ai rispettivi proprietari.

La presente osservazione è diretta principalmente alla tutela dei diritti di proprietà dell'osservante, ma anche a contribuire ad approvare una *Variante di Adeguamento del PRG Vigente*, aderente alla reale configurazione dei luoghi e senza ingiuste penalizzazioni, nel rispetto di tutti gli atti esecutivi adottati e approvati dal Comune per la legittimazione del piano di lottizzazione.

L'adozione della modifica richiesta, in quanto nascente dalla esigenza di rispetto della convenzione inter partes e del reale stato (giuridico e di fatto) dei luoghi, essendo diretta ad eliminare un errore che, proprio in ragione di quanto innanzi, non può che essere considerato "materiale" e, quindi, assolutamente non voluto, ben potrà essere eseguita in sede di autotutela, indipendentemente dal rispetto dei termini per la presentazione delle osservazioni.

Si resta in attesa di riscontro alla presente nei termini di legge ai sensi della Legge 241/90.

Con osservanza.

Bari\Ostuni, 10 febbraio 2014

CO.V.CA

Il Presidente

Avv. Giuseppe Chiaia Noya

Allega:

- stralcio catastale;
- certificati di destinazione urbanistica;
- stralcio tavola G1.2 della *Variante di Adeguamento del PRG Vigente*
- *Proposta* di Modifica alla tavola G1.2 della Variante di Adeguamento del PRG Vigente
- convenzione