

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 7 luglio 2016, n. 1013

COMUNE DI VEGLIE (LE) – Variante al PRG per ritipizzazione suolo ditta D’Arpa. Delibere del Comm. ad Acta n. 1 del 16.11.2011 e n. 2 del 28.11.2011. Approvazione preliminare con prescrizioni e modifiche.

L’Assessore alla Pianificazione Territoriale, sulla base dell’istruttoria espletata dal competente Ufficio, confermata dal Dirigente del Sezione Urbanistica Regionale, riferisce quanto segue:

“””” Il Comune di Veglie, dotato di PRG approvato con DGR n. 12841 del 30.12.1987, con nota prot. n. 11684 del 24.09.2012 ha inviato copia delle deliberazioni del Commissario ad Acta n. 1/2011 e n. 2/2011, relativa alla adozione di una variante urbanistica consistente nella ritipizzazione del suolo in ditta D’Arpa per intervenuta decadenza del vincolo di esproprio.

La documentazione pervenuta, acquisita al Servizio Urbanistica al prot. n. 11284 del 10.10.2012, comprende gli elaborati tecnici così denominati:

1. Tav. 4-bis - Quadro d’unione con individuazione zone da ritipizzare;
2. Tav. 6-bis - Stato di fatto con individuazione zone da ritipizzare - Settore A;
3. Tav. 6-ter - Zoning di progetto - Settore A;
4. Relazione tecnica;
5. Norme tecniche di attuazione.

Gli atti citati, come da documentazione in atti, risulta essere stata oggetto di deposito e pubblicazione secondo le disposizione di cui all’art. 16 della L.R. n. 56/80 e per gli stessi non risulta presentata alcuna osservazione.

La proposta di variante, a fronte dell’avvenuta decadenza del vincolo di esproprio, intervenuta a seguito delle sentenze del TAR/Puglia n. 4949/2005 e n. 1235/2010, comporta la riqualificazione delle superfici interessate da “Zona F1” e “Zona F2” a “Zona C1”.

A seguito di una prima fase istruttoria, con nota del Servizio Urbanistica prot. 13093 del 22/11/12, rilevato che per l’area, dell’estensione di circa mq. 5.500 e già destinata nel PRG a zona per servizi “F1”, viene proposta la ritipizzazione come zona di espansione residenziale “C1”, con indice di fabbricabilità territoriale pari a mc/mq. 0,84, sono state richieste al Comune le seguenti integrazioni tecnico-documentali:

1. perimetrazione su catastale e su aerofotogrammetrico dell’area oggetto della ritipizzazione;
2. verifica di assoggettabilità a VAS da parte del competente Ufficio regionale VIA/VAS, ai sensi del DLgs. n.152/2006;
3. verifica e parere di compatibilità geomorfologica da parte del competente Ufficio regionale Sismico e Geologico, ai sensi dell’art. 89 del DPR n.380/2001;
4. inoltre, per quanto attiene ai contenuti della Variante al PRG, si è rappresentato quanto appresso:
 - la ritipizzazione proposta comporta, per il settore residenziale, una riduzione delle aree destinate a standard ex DM n.1444/1968 ed inoltre un incremento aggiuntivo delle previsioni insediative, la cui incidenza nell’ambito del vigente PRG -per quanto modesta- non risulta considerata né valutata negli atti trasmessi; per quanto innanzi, è necessaria specifica verifica, ai fini dell’accertamento della “tenuta” dello strumento urbanistico generale per gli aspetti richiamati, coerentemente con i criteri di impostazione e di dimensionamento dello stesso PRG vigente;
 - la verifica suddetta va operata anche con riguardo al disegno urbanistico del PRG, che, in riferimento alla più ampia maglia destinata a standard parzialmente interessata dall’area oggetto di ritipizzazione, risulta sostanzialmente compromesso.

Con note PEC del 19/08/15, del 28/08/15 e del 04/05/16 gli uffici comunali hanno rimesso documentazione tecnica esplicativa ed integrativa, afferente anche agli aspetti ambientali e sismici; quanto innanzi, a seguito della ulteriore ordinanza del TAR Lecce n.1074/2015 (su ricorso di parte n.2585/2014, per l'esecuzione del giudicato) e della nomina di un nuovo commissario ad acta, con conseguenziale delibera commissariale n.1 del 16/07/15.

In particolare, la succitata documentazione integrativa comprende i seguenti atti:

- delibera commissariale n.1 del 16/07/15, avente ad oggetto "(...) Formalizzazione della proposta di piano comprendente il Rapporto Preliminare di verifica di assoggettabilità alla VAS (art. 8 LR 44/2012) e la Relazione Geologica ai fini del parere di compatibilità geomorfologica (art. 89 DPR 380/2001).";
- parere favorevole prot. 7154 del 15/03/16, ex art. 89 del DPR n.380/2001, della Sezione Lavori Pubblici della Regione Puglia;
- determinazione dirigenziale n.5 del 29/04/16 (n.152 del Reg. Gen.) del preposto ufficio comunale, di non assoggettabilità alla procedura VAS;
- elaborati tecnici esplicativi vari.

Contenuti della proposta di variante

Sulla scorta della documentazione come innanzi complessivamente pervenuta, si rileva quanto appresso.

L'area in oggetto (così come delimitata negli elaborati grafici adottati con le delibere commissariali) corrisponde in catasto alle attuali particelle del foglio 36, n.1218 (mq. 1.504), n.1219 (mq. 1.539), n.1220 (mq. 1.513) e n.1221 (mq. 1.528), per un totale di mq. 6.084 (oltre a piccola superficie corrispondente a porzione della particella 791, quantitativamente trascurabile).

Detta area presenta nel vigente PRG, approvato con DGR n.12841 del 30/12/87, le seguenti specifiche tipizzazioni urbanistiche:

- parte a zona "F1 - aree attrezzature di interesse comune - edifici scolastici - scuola superiore";
- parte a zona "F2 - verde attrezzato e parchi pubblici" (fascia di contorno alla zona F1);
- parte a viabilità di nuova previsione.

Precisamente, l'area in oggetto è parte della maglia destinata a servizi di nuova previsione contrassegnata con il n.14, dell'estensione di mq. 8.480, e ricade nell'ambito di una più ampia perimetrazione di maglie destinate tutte a servizi ed assoggettate a piano particolareggiato unitario (v. tavole 5 e 6 del PRG).

Per la medesima area, a seguito delle sentenze del TAR Lecce n.4949/2005 e n.1235/2010, viene proposta la riclassificazione in analogia alla vicina zona residenziale di espansione di tipo "C1", con indice di fabbricabilità territoriale pari a mc/mq. 0,84 e modalità d'intervento subordinata a strumento urbanistico attuativo.

In particolare, nell'elaborato "Norme tecniche di attuazione" vengono indicati i seguenti specifici dati e parametri d'intervento (peraltro, occorre evidenziare, non coerenti tra loro):

- superficie territoriale: mq. 5.500
- densità territoriale: 60 ab/ha
- abitanti insediabili: n.91
- cubatura max: mc. 4.620
- indice di fabbricabilità territoriale: 0,84 mc/mq.
- attrezzature collettive: 17% = mq. 935
- strade e parcheggi: 24% = mq. 1.320
- superficie fondiaria: mq. 3.245

- indice di fabbricabilità fondiaria: 1,42 mc/mq.
- lotto minimo: mq. 500.

Più puntualmente, sulla base della superficie oggettivamente rilevabile in catasto (peraltro corrispondente di massima alla superficie, di "circa mq. 6.000", indicata nelle DCA n.1 e n.2 del 2011), risultano i seguenti dati dimensionali, rispetto alla ritipizzazione proposta:

- superficie territoriale: mq. 6.084,00
- cubatura max realizzabile con ift = 0,84 mc/mq.: mc. 5.110,56
- abitanti insediabili (100 mc/ab.): n.51
- fabbisogno emergente di standard ex art.3 DM n.1444/1968, escluse le sedi viarie (18 mq/ab.): mq. 919,90.

Istruttoria regionale

Aspetti Ambientali

Circa la variante in questione, a seguito della Deliberazione Commissariale n.1 del 16/07/15, il Dirigente del V Settore Sviluppo e Ambiente del Comune di Veglie, nella qualità di autorità competente, giusta Determinazione Dirigenziale n.5 del 29/04/16 (Reg. Gen. n.152 del 29.04.2016), ha adottato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8, comma 4 della L.R. n. 44/12, il provvedimento di verifica escludendo la stessa dal procedimento di VAS.

A) ASPETTI PAESAGGISTICI

La Sezione Assetto del territorio - Servizio Attuazione Pianificazione Paesaggistica, con propria nota prot. n.5432 del 10/06/2016 ha espresso la propria istruttoria, di cui di seguito si riportano le analisi, le valutazioni e le prescrizioni conclusive:

""[....]

(VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA)

Entrando nel merito della valutazione paesaggistica della proposta di variante in oggetto, sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta che l'intervento ricade nell'ambito territoriale "Tavoliere salentino" ed in particolare nella Figura Territoriale denominata "La Terra dell'Arneo".

In particolare il contesto in cui la variante si inserisce è, allo stato, caratterizzato da aree rurali incolte poste ai margini dell'abitato di Veglie, sia pure limitrofe ad edificazioni rade e diffuse. Si tratta, quindi, di un contesto agricolo marginale in cui permangono alcune tracce dell'organizzazione dei suoli in cui, tuttavia, non sono rintracciabili rilevanti componenti di valore paesaggistico in quanto parzialmente compromesse dalle urbanizzazioni recenti.

Tutto ciò premesso, in relazione al parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, per la variante proposta, non si rilevano motivi ostativi al rilascio del predetto parere, a condizione che, nelle successive fasi di progettazione siano rispettate, le prescrizioni ed indirizzi di cui al paragrafo seguente, il rispetto delle quali deve essere verificato in sede di rilascio di permessi e autorizzazioni degli interventi.

Ciò al fine di assicurare il miglior inserimento della proposta di variante nel contesto paesaggistico di riferimento e di non contrastare con gli obiettivi di cui alla sezione C2 della scheda di ambito con particolare riferimento ai seguenti:

- Riquilibrare i paesaggi degradati delle urbanizzazioni contemporanee.
- Definire i margini urbani e i confini dell'urbanizzazione;
- Contenere i perimetri urbani da nuove espansioni edilizie e promuovere politiche per contrastare il consumo di suolo;

- Promuovere la riqualificazione delle urbanizzazioni periferiche;
- Riqualificare gli spazi aperti periurbani e/o interclusi;

(PRESCRIZIONI E INDIRIZZI)

Nelle successive fasi di progettazione si provveda a:

- garantire, per le volumetrie previste, di altezza limitata, il mantenimento del rapporto di continuità percettiva con le stesse aree edificate adiacenti, con particolare riferimento al fronte sulla strada a valenza paesaggistica, dove sarà prevista un'area a verde. La loro giacitura, la tipologia edilizia, l'articolazione dei volumi, l'uso di materiali costruttivi locali e le opere di mitigazione con piantumazioni mediante una combinazione di specie arboree ed arbustive autoctone, dovranno mirare a un corretto inserimento nel contesto di riferimento creando una percezione mitigata del profilo dell'intervento;
- salvaguardare le eventuali essenze arboree/arbustive esistenti in quanto componenti residuali di una ruralità di margine urbano;
- curare la qualità dei materiali da costruzione da individuare in quelli locali, dei percorsi, dei parcheggi e degli accessi da trattare in modo da non creare impermeabilizzazione dei suoli con soluzioni e materiali naturali;
- garantire che l'eventuale recinzione dei lotti sia realizzata mediante l'uso di materiali e tecniche costruttive della tradizione locale.

Indirizzi:

- al fine di migliorare le condizioni di sostenibilità complessiva e anche in applicazione della L.R. n. 13/2008 si reputa necessario prevedere:
 - sistemi di raccolta delle acque meteoriche e eventuali reti idrico-fognarie duali e impianti che riutilizzino acque reflue e tecniche irrigue mirate al risparmio idrico e alla gestione sostenibile delle acque meteoriche;
 - sistemi per migliorare il microclima esterno e quindi la vivibilità negli spazi esterni mediante la riduzione del fenomeno di "isola di calore", attraverso:
 - la realizzazione e organizzazione degli involucri edilizi (soprattutto per le cortine rivolte ad Ovest) che diano ombra per ridurre l'esposizione alla radiazione solare delle superfici circostanti mediante elementi architettonici, aggetti, schermature verticali integrate con la facciata esterna, schermature orizzontali, pergole, pensiline, coperture fisse a lamelle, pareti verdi, tetti verdi e coperture vegetalizzate ecc;
 - l'impiego di adeguati materiali da costruzione con bassi coefficienti di riflessione;
 - la realizzazione di percorsi pedonali in sede propria con pavimentazione costituite da materiali a basso coefficiente di riflessione per ridurre la temperatura superficiale ed ombreggiate da opportune schermature arbustive/arboree (selezionate per forma e dimensione della chioma) in modo da garantire e favorire la mobilità ciclabile e pedonale nelle ore calde.
- nel caso di utilizzo di "Fonti Energetiche Rinnovabili" per gli edifici di nuova costruzione si potrà inoltre fare riferimento alla Circolare Regionale n.2/2011 (DGR n. 416 del 10/03/2011).
- In fase di cantiere al fine di evitare impatti diretti e/o indiretti sul contesto paesaggistico esistente e sulle sue componenti dovrà essere garantito:
 - il corretto scorrimento e smaltimento delle acque meteoriche superficiali per non compromettere la consistenza del suolo;
 - la limitazione dei movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) per non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme e conservare nel contempo l'assetto idrogeologico complessivo delle aree oggetto d'intervento;
 - l'allontanamento e il deposito dei materiali di risulta rivenienti dalle operazioni di scavo nelle pubbliche

discariche;

- l'uso di mezzi di cantiere e la realizzazione di opere complementari (piste di accesso, deposito di materiali, recinzioni, ecc.) che non compromettano le aree attigue a quelle d'intervento;
- al termine dei lavori lo smantellamento delle opere provvisorie (piste carrabili, accessi ecc...) e il ripristino dello stato dei luoghi al fine di agevolare la ricomposizione dei valori paesistici del sito.””

B) ASPETTI URBANISTICI

Nel merito della proposta avanzata si rappresenta quanto in appresso.

Considerata la ridotta consistenza dell'area interessata (mq. 6.084 catastali, da cui vanno sottratti i sedimi stradali esistenti e/o previsti dal PRG) e del conseguente nuovo carico insediativo residenziale ipotizzabile, di fatto irrilevanti quanto all'incidenza sul dimensionamento della pianificazione urbanistica generale comunale, si ritiene condivisibile la proposta di riclassificazione in argomento, con le seguenti prescrizioni:

1. trattandosi di un'area ubicata al margine delle zone tipizzate del PRG, contermina alla zona destinata a verde agricolo ed inserita in un contesto territoriale allo stato di fatto attuale prevalentemente rurale ed ineditato; ed al fine di conseguire un'adeguata graduazione della densità volumetrica dell'edificazione tra il centro abitato e la zona rurale, si ritiene necessario il contenimento dell'indice di fabbricabilità territoriale nel limite di mc/mq. 0,42 (pari al 50% di quello proposto) e dell'altezza massima nel limite di ml.7,00, con due piani fuori terra.
2. al fine di salvaguardare il disegno urbanistico del vigente PRG, si prescrive che la nuova destinazione di zona residenziale di espansione edilizia "C", con l'indice di fabbricabilità territoriale pari a mc/mq. 0,42 e l'altezza massima di ml.7,00 come sopra fissati, vada riferita alla superficie delle attuali particelle catastali del foglio 36, n.1218 (mq. 1.504), n.1219 (mq. 1.539), n.1220 (mq. 1.513) e n.1221 (mq. 1.528), al netto dei sedimi stradali esistenti e/o previsti dal PRG, che pertanto sono riconfermati nell'attuale destinazione di viabilità pubblica (ivi compresa la particella n.791, per la parte interessata) e la cui cessione gratuita al Comune (relativamente ai sedimi ricadenti nelle particelle catastali del foglio 36, n.1218, n.1219, n.1220 e n.1221, ed inoltre n.791 per la parte interessata) viene posta a carico del richiedente.
3. con riguardo agli ulteriori indici e parametri tecnici d'intervento, occorre riferirsi alle indicazioni contenute nell'art.5 delle NTA del PRG (tavola n.13), con le seguenti prescrizioni speciali integrative e modificative e fermo restando la normativa tecnica e regolamentare complessivamente vigente nel Comune di Veglie:
"Aree per gli standard al servizio della residenza, di cui al D.M. n.1444/1968 (art.3):
Si prescrive la realizzazione a carico dei richiedenti e la cessione gratuita al Comune della fascia a verde lungo la viabilità già indicata nel PRG come "F2", e comunque, nell'ambito della nuova zona omogenea "C", di una superficie di aree a standard ex DM n.1444/1968 in misura non inferiore a 18 mq. per ogni abitante di nuovo insediamento (corrispondente a mc. 100).
Servizi della residenza a carattere privato:
Si prescrive pari ad almeno il 20% della volumetria ammissibile, da destinarsi a negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, uffici e studi professionali, piccole attività commerciali ed artigianali in genere, in ogni caso compatibili con la residenza.
Modalità di attuazione:
Permesso di costruire convenzionato, che fissi in capo dei richiedenti gli obblighi innanzi puntualizzati.
Il relativo progetto dovrà comprendere uno studio di sistemazione urbanistica d'insieme della maglia di PRG interessata (già zone "F1" ed "F2" nel PRG), allo scopo di assicurare una sostanziale e razionale funzionalità complessiva della maglia medesima."

Tutto ciò premesso, attese le sopra esposte risultanze istruttorie per gli aspetti sia urbanistici e sia paesaggistici, in toto condivise, si propone alla Giunta l'approvazione in via preliminare, ai sensi dell'art.16/co.10° della LR n.56/1980, della Variante al PRG assunta con delibere del commissario ad acta n.1 del 16/11/11, n.2 del 28/11/11 e n.1 del 16/07/15, in ordine al suolo nel Comune di Veglie in ditta D'Arpa, corrispondente in catasto alle particelle del foglio 36, n.1218 (mq.1.504), n.1219 (mq.1.539), n.1220 (mq.1.513) e n.1221 (mq.1.528), al netto dei sedimi stradali esistenti e/o previsti dal PRG, riconfermati nell'attuale destinazione di viabilità pubblica (ivi compresa la particella n.791, per la parte interessata), con attribuzione al suolo medesimo della destinazione di zona residenziale di espansione edilizia "C", con gli indici, parametri, modalità di attuazione e prescrizioni e modifiche complessive di cui ai capi A (per gli aspetti paesaggistici) e B (per gli aspetti urbanistici) in precedenza riportati e che qui si intendono, per economia espositiva, integralmente trascritti.

Quanto innanzi, attese le prescrizioni e modifiche complessive introdotte negli atti, da sottoporre all'iter delle controdeduzioni comunali ai sensi dell'art.16/co.11° della LR n.56/1980. """"

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della giunta regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4° della l.r. 7/97, punto d).

Copertura finanziaria di cui alla l.r. n.28/2001:

La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

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

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento, dal funzionario istruttore, dal Dirigente di Servizio e dal Dirigente di Sezione;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

- **DI FARE PROPRIA** la relazione dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale nelle premesse riportata.
- **DI APPROVARE IN VIA PRELIMINARE**, di conseguenza, ai sensi dell'art.16/co.10° della LR n.56/1980, per le considerazioni e motivazioni di cui alla relazione in premessa, la Variante al PRG assunta con delibere del commissario ad acta n.1 del 16/11/11, n.2 del 28/11/11 e n.1 del 16/07/15, in ordine al suolo nel Comune di Veglie in ditta D'Arpa, corrispondente in catasto alle particelle del foglio 36, n.1218 (mq.1.504), n.1219 (mq.1.539), n.1220 (mq.1.513) e n.1221 (mq.1.528), al netto dei sedimi stradali esistenti e/o previsti dal PRG, riconfermati nell'attuale destinazione di viabilità pubblica (ivi compresa la particella n.791, per la parte interessata), con attribuzione al suolo medesimo della destinazione di zona residenziale di espansione edilizia "C", con gli indici, parametri, modalità di attuazione e prescrizioni e modifiche complessive di cui ai capi A (per gli aspetti paesaggistici) e B (per gli aspetti urbanistici) in precedenza riportati e che qui si intendono, per economia espositiva, integralmente trascritti.
- **DI INVITARE** il Consiglio Comunale di Veglie ad adottare, ai sensi dell'art.16/co.11° della LR n.56/1980, le

proprie determinazioni in merito alle prescrizioni e modifiche complessivamente introdotte d'ufficio negli atti della Variante al PRG in argomento.

- **DI RISERVARSI**, ad esito dell'esame delle suddette determinazioni comunali ex art.16/co.11° della LR n.56/1980, l'assunzione della deliberazione di approvazione definitiva della Variante al PRG in argomento, a cui resta subordinata l'entrata in vigore della Variante stessa.
- **DI DEMANDARE** alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Veglie, per gli ulteriori adempimenti di competenza.
- **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

Il segretario della Giunta
dott.a Carmela Moretti

Il Presidente della Giunta
dott. Michele Emiliano