

COMUNE DI GALATINA

Delibera Commissario Straordinario 13 gennaio 2017, n. 13

Approvazione Piano di Lottizzazione Convenzionata Comparto C-13.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Su relazione dell'Arch. Nicola Miglietta e dell'Arch. Rita Taraschi, rispettivamente Responsabile del Servizio Urbanistica e Dirigente della Direzione Territorio e Ambiente del Comune, che propongono l'adozione del presente atto ed a tal fine precisano quanto segue:

Premesso:

1. Che con nota acquisita al protocollo generale di questo Comune con il n. 20140023858 del 10/07/2014, la Società "Costruzioni Antonio Gianturco s.r.l." ha inoltrato un progetto di lottizzazione del Comparto 13 del vigente Piano Urbanistico Generale (PUG) chiedendone l'approvazione;
2. Che l'art. 16 comma 1 lett. b) della L.R. 27 luglio 2001, n. 20 stabilisce che i Piani Urbanistici Esecutivi possono essere proposti dai proprietari che rappresentino, in base alla superficie catastale, almeno il 51% degli immobili compresi entro il perimetro dell'area interessata e che l'art. 37 della L.R. 19 luglio 2006 n. 22 precisa che la previsione di cui all'art. 16, comma 1, lett. b) della L.R. 20/2001 si applica anche per l'attuazione dei comparti edificatori;
3. Che dall'esame della documentazione allegata all'istanza sopra menzionata è emerso che, in termini di proprietà, la Società istante rappresenta circa l'81,49% della superficie del Comparto C-13 di Galatina e, pertanto, l'istanza è risultata procedibile;
4. Che con raccomandate a.r. prot. n. 26410 del 31/07/2014, n. 26925 del 06/08/2014 e n. 28829 del 01/09/2014, la Direzione Territorio e Ambiente ha invitato gli altri proprietari dei terreni ricadenti in comparto a comunicare la propria disponibilità ad aderire al progetto di trasformazione in argomento, significando che, in mancanza, si sarebbe proceduto all'esproprio delle rispettive aree di proprietà;
5. Che i termini di legge concessi agli interessati dal Comune sono decorsi senza che gli stessi abbiano formalizzato la propria disponibilità ad aderire al progetto;
6. Che pertanto, al fine di procedere alla adozione del progetto di Comparto, si è reso necessario determinare l'ammontare delle somme occorrenti per l'esproprio ed acquisire la disponibilità da parte della Società richiedente a mettere a disposizione dette somme;
7. Che a tal fine, con nota prot. n. 36065 del 23/10/2014 la Direzione Territorio Ambiente ha chiesto alla Direzione Lavori Pubblici di questo Comune di procedere, con apposita relazione di stima, alla quantificazione del valore delle aree da espropriare di proprietà dei soggetti non aderenti al Comparto in argomento;
8. Che con nota prot. n. 38866 del 14/11/2014, la Direzione Lavori Pubblici ha trasmesso la relazione di stima richiesta dalla quale è desumibile un controvalore delle aree da espropriare pari ad € 29,22/mq;
9. Che con nota prot. n. 38839 del 14/11/2014, la Società richiedente si è dichiarata disponibile a corrispondere al Comune di Galatina le somme occorrenti per l'esproprio;
10. Che la proposta di P.U.E. in argomento, redatto dai tecnici ing. S. Gianturco, arch. C. Andrani, ing. G. Congedo e ing. R. Congedo, è costituito dai seguenti elaborati:
 - A) Relazione illustrativa
 - B) Relazione Geologica
 - C) Norme di Attuazione
 - D) Computo di Urbanizzazioni
 - E) Schema di convenzione
 - F) Tabella di Ripartizione
 - 01) Inquadramento territoriale; stralci PUG, Catastale, PAI, Rilievo fotografico

- 02) Planimetria Generale
 - 03) Planimetria Generale di lottizzazione con quotizzazione
 - 04/05) Tipologie edilizie di progetto - prospetti - sezioni
 - 06) Planivolumetrico
 - 07a) Planimetria rete idrica
 - 07b) Planimetria rete fognatura bianca
 - 07c) Planimetria rete fognatura nera
 - 07d) Planimetria indicazione cavidotti - posizione pali e quadro generale
 - 07e) Planimetria rete gas;
11. Che con riferimento al vigente Piano di Bacino della Regione Puglia - stralcio Assetto Idraulico (PAI), il terreno in questione ricade, in parte, in area classificata ad Alta Pericolosità Idraulica e, pertanto, questo Ufficio, con nota prot. n. 24863 del 18/07/2014, ha chiesto all'Autorità di Bacino della Puglia di esprimere il proprio parere in merito all'intervento in argomento;
 12. Che l'Autorità di Bacino per la Puglia, con nota acquisita al protocollo generale di questo Comune con il n. 20140030443 del 11/09/2014, ha ritenuto l'intervento in parola compatibile con il PAI vigente alle seguenti condizioni:
«1) vengano adottati accorgimenti tecnici adeguati nella realizzazione dell'interrato dei fabbricati per tenere conto della falda freatica affiorante; 2) l'area destinata a verde non sia interessata da piantumazioni di alto fusto essendo consentito il solo prato permanente; 3) i percorsi pedonali siano realizzati con materiale drenante non impermeabile; 4) l'utilizzo dell'area a verde sia subordinato all'introduzione di apposita segnaletica attestante la pericolosità dei luoghi oltre che di un sistema di preallertamento in caso di evento meteorico, con il successivo aggiornamento del piano di protezione civile».
 13. Che in merito alle opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano di Lottizzazione (P.d.L.) in argomento, la Direzione Lavori Pubblici, con nota prot. n. 34441 del 10/10/2014, ha espresso parere favorevole *«nell'intesa che il progetto sarà integrato delle tavole richieste e che i lottizzanti dovranno redigere, successivamente, i progetti esecutivi di tutte le suddette opere di urbanizzazione con le indicazioni avanti esposte»;*
 14. Che, con riferimento al parere della Direzione Lavori Pubblici sopra richiamato la Società "Costruzioni Antonio Gianturco s.r.l.", con nota prot. n. 34306 del 09/10/2014, ha provveduto ad integrare il progetto con la Tav. 7e - Planimetria rete gas;
 15. Che con riferimento al P.d.L. proposto, il Responsabile del Servizio Edilizia Pubblica e Privata - Polo Catastale, con nota in data 13/11/2014, ha espresso parere favorevole;
 16. La Commissione consiliare in data 17/11/2014 esprimeva parere favorevole;
 17. Che con Deliberazione C.C. n. 29 del 25/11/2014, il Consiglio Comunale ha adottato il suddetto Piano di Lottizzazione;
 18. Che tale Deliberazione - unitamente agli elaborati di progetto ad essa allegati - è stata depositata presso l'Ufficio di Segreteria Comunale per trenta giorni consecutivi a far tempo dal 15/12/2014, previa adeguata pubblicità sui quotidiani a maggiore diffusione locale nonché tramite manifesti affissi nei luoghi pubblici e tramite affissione dell'avviso sull'albo pretorio del Comune;
 19. Nei termini di legge non è pervenuta alcuna osservazione né opposizione al Comparto in argomento;

Considerato:

1. Che con Determinazione del Responsabile del Servizio Ambiente, Turismo e Marketing Territoriale di questo Comune n. 778 del 06/06/2016, pubblicata sul BURP n. 69 del 16/06/2016, in esito al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, è stata attestata l'esclusione della proposta di PUE in oggetto dalla procedura di VAS di cui agli articoli 9-15 della L.R. n.44/2012 e ss.mm.ii., *«in quanto non comporta impatti ambientali significativi sull'ambiente, inteso come sistema di relazioni fra i fattori antropici, naturalistici,*

chimico-fisici, climatici, paesaggistici, architettonici, culturali, agricoli ed economici (art. 5, comma 1, lettera c, D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.), fermo restando il rispetto della normativa ambientale pertinente e a condizione che:

- 1) *siano rispettate le prescrizioni contenute nei contributi resi dai S.C.M.A. e innanzi richiamati;*
 - 2) *le misure di mitigazione e le azioni di compensazione indicate al punto 6.3 del RAP assumano carattere prescrittivo e vengano inserite nelle Norme Tecniche di Attuazione del Comparto C13 prima dell'approvazione definitiva dello stesso;*
 - 3) *siano rispettate le seguenti ulteriori prescrizioni, integrando laddove necessario gli elaborati scritto-grafici anteriormente alla data di approvazione del piano;*
 - a. *si promuova l'edilizia sostenibile secondo i criteri di cui alla l.r. 13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile", assumendo a riferimenti tecnici e/o normativi per il miglioramento della qualità progettuale:*
 - *il Protocollo Itaca Residenziale 2011;*
 - *gli obblighi di utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento stabiliti dal D.Lgs. 03/03/2011 n. 28 e s.m.i., all'art. 11 e al relativo Allegato 3;*
 - *le misure di risparmio energetico e prevenzione dell'inquinamento luminoso, nei termini previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente;*
 - b. *si persegua il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche, in primo luogo di quelle provenienti dalle coperture, almeno per l'irrigazione degli spazi verdi pubblici e privati o per altri usi non potabili, per esempio attraverso la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione con adeguati sistemi di filtraggio e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi preferibilmente al di sotto dei parcheggi delle aree verdi».*
2. Che sul Piano di Lottizzazione in oggetto è stato emesso parere favorevole ex art. 89 del DPR 380/2001 dal Servizio LL.PP. della Regione Puglia in data 18/11/2016 (prot. del Comune n. 20160044217 del 29/11/2016), con le seguenti prescrizioni:
- «- in fase esecutiva dell'intervento occorrerà effettuare indagini puntuali per un approfondimento dettagliato delle condizioni geologiche e l'accertamento di eventuali sacche di terra rossa o cavità carsiche o singolarità di tipo geologico, e là dove presenti, si dovrà provvedere alla loro bonifica; - vengano adottati adeguati accorgimenti tecnici nella realizzazione del piano interrato dei fabbricati, per tenere conto dell'interferenza delle strutture con la falda freatica affiorante; - l'area destinata a verde non sia interessata da piantumazioni di alto fusto essendo consentito il solo prato permanente; - i percorsi pedonali siano realizzati con materiale drenante non impermeabile; - l'utilizzo dell'area a verde sia subordinato all'introduzione di apposita segnaletica attestante la pericolosità dei luoghi oltre che di un sistema di preallertamento in caso di evento meteorico, con il successivo aggiornamento del piano di protezione civile».*

Visto:

1. Lo Statuto comunale;
2. La Legge Regionale 2001 n. 20 "Norme generali di governo e uso del territorio" e ss.mm.ii.;
3. L'art. 42, comma 2, lett b) del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.;

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Vista, condivisa e fatta propria la relazione che precede;

Visto il Testo Unico approvato con D.Lgs. N. 267/2000;

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica, espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 e del vigente Regolamento Comunale sul sistema dei controlli interni, attestati la legittimità dell'atto, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, sotto il profilo del rispetto della normativa di riferimento, delle regole di procedura, dei principi di carattere generale dell'ordinamento, nonché di buona amministrazione;

Visto il Decreto del Presidente della Repubblica del 03/10/2016, con il quale sono stati disposti lo scioglimento del Consiglio Comunale e la nomina del Commissario Straordinario, per la provvisoria amministrazione del Comune, con i poteri del Sindaco, della Giunta Comunale e del Consiglio Comunale;

Assunti i poteri del Consiglio Comunale

DELIBERA

1. Dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. Di approvare in via definitiva - con le osservazioni e condizioni citate in premessa, che qui si intendono espressamente richiamate - il Piano di Lottizzazione Convenzionata del Comparto C-13 di Galatina, previsto dal vigente Piano Urbanistico Generale nell'ambito delle Zona Omogenea di espansione C di cui al progetto inoltrato, con note prot. n. 20140023858 del 10/07/2014 e n. 20140034306 del 09/10/2014, dal Sig. Gianturco Stefano, in qualità di Amministratore Unico della Società "Costruzioni Antonio Gianturco s.r.l." con sede in Galatina alla Piazza Alighieri n. 59, costituito dai seguenti elaborati:
 - A) Relazione illustrativa
 - B) Relazione Geologica
 - C) Norme di Attuazione
 - D) Computo di Urbanizzazioni
 - E) Schema di convenzione
 - F) Tabella di Ripartizione
 - 1) Inquadramento territoriale; stralci PUG, Catastale, PAI, Rilievo fotografico
 - 2) Planimetria Generale
 - 3) Planimetria Generale di lottizzazione con quotizzazione 04/05) Tipologie edilizie di progetto - prospetti - sezioni
 - 06) Planivolumetrico
 - 07a) Planimetria rete idrica
 - 07b) Planimetria rete fognatura bianca 07c) Planimetria rete fognatura nera
 - 07d) Planimetria indicazione cavidotti - posizione pali e quadro generale
 - 07e) Planimetria rete gas;
3. Di dare atto che le prescrizioni contenute nei pareri resi dagli enti pre- posti, sopra riportati e precisamente:
 - parere dell'Autorità di Bacino per la Puglia (acquisito al protocollo generale del Comune con n. 20140030443 del 11/09/2014);
 - parere della Direzione Lavori Pubblici del Comune (prot. n. 34441 del 10/10/2014);
 - determinazione del Responsabile del Servizio Ambiente, Turismo e Marketing Territoriale del Comune n. 778 del 06/06/2016, di attestazione di esclusione della proposta di PUE in oggetto dalla procedura di VAS;
 - parere ex art. 89 del DPR 380/2001 dal Servizio LL.PP. della Regione Puglia in data 18/11/2016 (prot. Comune n. 20160044217 del 29/11/2016);sono integralmente recepite con il presente atto, dando atto, in particolare, che la convenzione da sottoscrivere tra il Comune e la Società Proponente dovrà espressamente contenere, nelle Norme Tecniche di Attuazione del Comparto, le misure di mitigazione e le azioni di compensazione indicate al punto 6.3 del Rapporto Preliminare Ambientale e nella Relazione Istruttoria di chiusura del Procedimento dell'Autorità Competente VAS, in atti nel procedimento di verifica di Assoggettabilità a VAS sopra richiamato;
4. Di dare mandato al Dirigente della Direzione Territorio e Ambiente per la stipula della Convenzione re-

golante i rapporti tra Comune e Società Proponente, secondo lo schema di cui alla Tav. E) del progetto di Piano;

5. Di dare atto che, ai sensi dell'art. 17 della L. R. 20/2001, la deliberazione di approvazione del PUE ha efficacia di dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza degli interventi ivi previsti, ai fini della acquisizione pubblica degli immobili mediante espropriazione;
6. Di incaricare la Direzione Lavori Pubblici di questo Comune della esecuzione delle procedure espropriative preliminari alla trasformazione del Comparto e la Direzione Territorio e Ambiente degli ulteriori adempimenti fissati dalla L.R. 27 luglio 2001, n. 20;
7. Di dare atto che il presente provvedimento non comporta spese a carico del Comune;
8. Di dare mandato agli uffici competenti affinché si provveda alla pubblicazione del presente provvedimento secondo le forme di legge e, in particolare, secondo quanto previsto all'art. 16, comma 8, della L.R. n. 20/2001, alla pubblicazione dell'estratto della presente deliberazione sul Bollettino ufficiale della Regione Puglia;
9. Di pubblicare il presente provvedimento, ai sensi del D.Lgs. 14/03/2013 n. 33, nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito web del Comune;
10. Di dare atto che, ai sensi dell'art. 16, comma 9, della L.R. n. 20/2001, il PUE oggetto della presente deliberazione acquisterà efficacia dal giorno successivo a quello di pubblicazione sul BURP e che, da quella data, potrà essere stipulata efficacemente la convenzione regolante i rapporti fra il Comune e i soggetti proponenti il progetto di PUE di cui trattasi, dalla stipula della quale decorreranno i termini in essa previsti per gli adempimenti delle parti;
11. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000.