

COMUNE DI MANDURIA

Estratto deliberazione C.C. 29 dicembre 2022, n. 99

“RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA AREA DI P.R.G. PROPRIETA' SIG.RA Z.I. IN ESECUZIONE SENTENZA TAR PUGLIA LECCE N. 824/2015 - DEL. C.C.N. 13 DEL 17.02.2017. PRESA ATTO D.G.R. N. 1271-28.07.2021 DI APPROVAZIONE EX ART. 16 L.R. N. 56/1980, PARERE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA EX ART. 96.1 LETT. C) N.T.A. DEL P.P.T.”.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

omissis

DELIBERA

- a) **di prendere atto** delle premesse che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- b) **di prendere atto** della deliberazione di Giunta Regionale n. 1271 del 28.07.2021 di approvazione, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/80, della variante al P.R.G. del Comune di Manduria, adottata con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 17 febbraio 2017, con le motivazioni, considerazioni e prescrizioni ivi riportate;
- c) **di prendere atto** che gli elaborati progettuali di cui alla variante in esame sono costituiti da:
 - Relazione tecnica;
 - Tav. 1 - individuazione dell'area su ortofoto tratta da google maps aggiornata al 2015;
 - Tav. 2 - individuazione dell'area su stralcio del P.P.T.R. - scala 1:4.000;
 - Tav. 3 - individuazione dell'area su stralcio WebGis del P.A.I. Puglia - scala 1:2.000;
 - Tav. 4 - individuazione su stralcio aerofotogrammetrico - scala 1:2.000;
 - Tav. 5 - individuazione dell'area su stralcio del P.R.G. - scala 1:2.000;
 - Tav. 6 - individuazione dell'area su stralcio catastale – scala 1:1.000;
 - Tav. 7 - riporto intervento su stralcio del P.R.G. – scala 1:1.000;
 - Relazione tecnica integrativa;
 - Tav. 8 – superficie destinata a zona di completamento su stralcio del P.R.G. vigente – scala 1/1000;
 - Tav. 9 – superficie destinata a zona di completamento su proposta di riqualificazione urbanistica scala 1/1000;
 - Stralcio da pag. 20 a pag. 22 dello “Studio Particolareggiato della Zona B” allegato al vigente P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 118111 del 30.11.1983;
- d) **di aderire** alle prescrizioni riportate nella D.G.R. n. 1271/2021, ai sensi dell'art. 16, comma 11 della L.R. n. 56/1980, in merito alla variante al P.R.G. interessante il compendio immobiliare di proprietà della sig.ra Z. I., recependo integralmente le modifiche e prescrizioni regionali;
- e) **di approvare** definitivamente, a seguito delle prescrizioni e condizioni richiamati nella D.G.R. n. 1271 del 28.07.2021, le determinazioni in ordine alla richiesta di riqualificazione presentata dalla sig.ra Z. I., relativamente al terreno distinto in catasto al foglio di mappa 62, particelle 72 e 1922 della superficie di catastale di circa mq 5375, attribuendo a tale area la seguente destinazione urbanistica:
ZONA “Bc DI COMPLETAMENTO”, mediante l'applicazione dei seguenti indici e parametri urbanistico edilizi:
 - lotto minimo: mq. 250
 - indice di fabbricabilità fondiario: 4,00 mc/mq max
 - indice di copertura: 60% del lotto
 - numero di piani: PT. + 2 piani superiori
 - altezza massima: 10 m.

- distanza dai confini: ml.5,00 ed è ammessa la costruzione sul confine
 - distanza tra i fabbricati: 10 m. tra pareti finestrate di edifici antistanti, con l'obbligo di preventiva cessione gratuita delle aree destinate a strade e standard con spese a carico della ditta (frazionamento, rogito notarile, voltura, trascrizione, ecc.), della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sulle stesse ai fini del rilascio dei permessi di costruire ed alla corresponsione del contributo di costruzione, con scomputo delle spese sostenute sulla quota relativa agli oneri di urbanizzazione primaria;

f) **di dare atto** che l'efficacia della tipizzazione per riqualificazione urbanistica è subordinata al rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni:

• Servizio Strumentazione Urbanistica regionale:

1. *“che sia esclusa da interventi di trasformazione la parte di area a rischio idraulico indicata come “media pericolosità idraulica” dal Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico approvato dall’Autorità di Bacino della Puglia con Delibera del Comitato Istituzionale n. 39 del 30/11/05;*
2. *che siano previste, nell’area oggetto di ritipizzazione, le quantità minime di standard stabilite dall’art. 3 del D.M. 1444/68 rapportate al maggior numero di abitanti insediabili a seguito della variante proposta”.*

• Servizio Autorità Idraulica della Sezione Lavori Pubblici regionale:

3. *in fase di progettazione esecutiva, o comunque prima della cantierizzazione, di qualunque edificio Vengano eseguite opportune e puntuali indagini geognostiche in situ ed in laboratorio, al fine di verificare le condizioni geologico-tecniche dei terreni fondazionali, escludere fenomeni di amplificazione sismica locale e poter scongiurare la presenza di isolati fenomeni di dissesto superficiale e/o profondo.*

• Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio regionale:

4. **“Paesaggio”**

Prescrizioni:

- *“al fine di favorire la costruzione della rete ecologica urbana, di garantire una qualità paesaggistica e continuità ecologica si provveda a realizzare fasce verdi destinate alla fruizione di pubblica di sezione variabile e comunque non inferiori ai 5 metri a ridosso della prevista strada di PRG in prosecuzione di via Madonna della Nova. Le suddette fasce verdi devono essere costituite da schermature arbustive selezionate fra quelle già presenti nel contesto e finalizzate anche a migliorare il controllo del microclima;*
- *al fine di garantire una qualità paesaggistica delle aree a verde e dei parcheggi pubblici e privati utilizzare esclusivamente:*
 - *materiali permeabili o semimpermeabili, autobloccanti cavi, da posare a secco senza l'impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti al fine di aumentare la capacità drenante delle stesse superfici;*
 - *specie arboree ed arbustive forestali autoctone al fine di consentire lo sviluppo e/o la ricostituzione del patrimonio botanico-vegetazionale autoctono. In ogni caso sono vietate le piantumazioni di specie esotiche e di conifere in genere;*
 - *realizzare le nuove recinzioni evitando l'impiego di elementi prefabbricati in cemento, privilegiando le murature eventualmente sovrastate da recinzioni metalliche semplici e affiancate da siepi, cespugli e o alberature. In generale sono da privilegiare recinzioni che permettano la permeabilità visiva al fine di consentire le relazioni di rapporti fisici e visivi con l'ambiente circostante;*

Indirizzi:

- *Al fine di migliorare le condizioni di sostenibilità complessiva e anche in applicazione della L.R. n. 13/2008 siano osservati per detta zona i seguenti Indirizzi:*
 - *realizzare 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;*

- realizzare sistemi per migliorare il microclima esterno e quindi la vivibilità negli spazi esterni mediante la riduzione del fenomeno di "isola di calore", attraverso l'impiego:
 - 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;
 - di adeguati materiali da costruzione con bassi coefficienti di riflessione;
 - 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".

g) **di dare atto** che il rilascio del titolo è subordinato:

- alla cessione gratuita delle aree destinate a sedi stradali e a standard determinate queste ultime pari a mq 954,00 con spese a carico della ditta (frazionamento, rogito notarile, voltura, trascrizione, ecc...) e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sulle stesse;
- al versamento del contributo di costruzione comprensivo del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione secondaria;

h) **di demandare** al Responsabile dell'Area 4 "Sviluppo del Territorio" ogni successivo conseguente adempimento, autorizzandolo ad apportare le modifiche e/o integrazioni che si renderanno necessarie e le dovute integrazioni alle previsioni del PUG adottato con deliberazione n. 79 del 22.07.2020 della Commissione Straordinaria, laddove ai sensi dell'art. 13 - Misure di Salvaguardia della L.R. n. 20/2001 "Norme generali di Governo e uso del Territorio", ha avuto fine il "regime di salvaguardia", essendo decorsi due anni dalla stessa data di adozione, nonché la notifica del presente provvedimento alla proprietaria;

i) **di dare atto** che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa per questo Ente;

j) **di dare atto** che il presente provvedimento sarà pubblicato all'Albo Pretorio on-line, così come previsto dalla legge 18.06.2009 n. 69 e sul sito del Comune nella sezione "Amministrazione Trasparente", sottosezione "Provvedimenti organo indirizzo politico" ai sensi dell'art. 23 del DLgs n. 33/2013 e dell'art. 1, comma 15, della legge n. 190/2012.

Il Responsabile dell'Area 4 "Sviluppo del Territorio"

Servizio Urbanistica

Ing. Alessandro Santo Pastore