



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 109 del 31/08/2005**

Bollettino regionale

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 6 agosto 2005, n. 1119

Ostuni (Br) - Variante al P.R.G. per le zone B di completamento "Sopraelevazioni" (rielaborazione).  
Approvazione con prescrizioni.

Assente l'Assessore all'Urbanistica, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Ufficio dell'Assessorato all'Urbanistica ed Assetto del Territorio, confermata dal Dirigente del Settore Urbanistico Regionale, riferisce quanto segue il Presidente Vendola:

""Il Comune di Ostuni è dotato di P.R.G. - Adeguamento alla L.r. n.56/1980, approvato in via definitiva con delibera di G.R. n.2250 del 18/05/95.

Con delibera di C.C. n.36 del 10/12/02 il Comune ha adottato, ai sensi dell'art.16 della L.r. n.56/1980, la Variante al P.R.G. afferente alle zone omogenee di tipo B di completamento "Sopraelevazioni", redatta dall'U.T.C. (Ing. R. Melpignano ed Ing. V. Giorgino) e costituita dai seguenti elaborati:

1. Relazione tecnico-illustrativa;
2. Variante alle N.T.A.;
3. Tavola unica - Planimetria del centro urbano, in scala 1:2000.

A seguito delle pubblicazioni degli atti, sono state presentate n. 12 osservazioni di cittadini, esaminate dall'U.T.C. con relazione istruttoria del 05/05/03 e dal C.C. con delibera n. 18 del 23/05/03, con determinazione di rigetto delle osservazioni nn. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 11 e 12 e di parziale accoglimento delle nn. 5 e 9.

La relativa documentazione tecnico-amministrativa è stata rimessa con nota comunale prot. 18769 del 14/08/03.

Il provvedimento comunale in argomento è stato sottoposto alla istruttoria di rito da parte del competente Ufficio del Settore Urbanistico Regionale, giusta relazione n. 13 del 22/06/2005, dalla quale risulta quanto segue.

La presente Variante costituisce la rielaborazione del precedente strumento urbanistico adottato con delibera di C.C. n.250 del 19/04/90 ed oggetto, in sede di esame regionale, di rilievi con determinazione di rinvio degli atti al Comune (nota prot.2460 del 18/03/96, relazione istruttoria n.24 del 22/09/97, parere C.U.R. n.33 del 02/04/98 e -infine- delibera di G.R. n.599 del 09/05/2000); in particolare, l'Amm.ne si è

proposto il superamento dei vizi procedurali e di legittimità evidenziati nei richiamati provvedimenti regionali, nel contempo controdeducendo nelle parti ritenute non condivisibili.

Nella delibera C.C. n.36/2002 di adozione, viene altresì specificato che la Variante costituisce studio particolareggiato delle zone "B", ai fini delle sopraelevazioni ai sensi del punto "b)" della Circolare regionale n.344 del 04/05/72 "Istruzioni per l'applicazione del D.M. 02/04/68 n. 1444, artt. 7 e 9, zone omogenee di tipo B".

Le motivazioni, gli obiettivi ed i contenuti della Variante, sono rappresentati nella Relazione di progetto (paragrafo 2, pagg.8-9-10), a cui si rinvia per economia espositiva.

La stessa Relazione progettuale comprende l'analisi degli elementi storici, sociali ed edilizi, nonché demografici, del tessuto edificato delle zone B, con riproposizione di contenuti, rappresentazioni grafiche, documentazione fotografica e tabelle della relazione del Prof. De Salvia (prodotta nell'ambito del precedente procedimento concluso con la delibera di G.R. n.599/2000).

Con riferimento agli ipotizzati interventi di sopraelevazione e di nuova edificazione su aree libere, la Relazione progettuale specifica le puntuali motivazioni e criteri di determinazione, in rapporto alle sottozone individuate ed alle caratteristiche e consistenze degli immobili interessati nell'ambito di ognuna delle sottozone (paragrafo 4, pagg. 12 e segg., cui si rinvia per economia espositiva).

Le predette determinazioni sono corredate di tabelle, planimetrie e documentazione fotografica di individuazione e analisi puntuale degli immobili e correlati interventi, anche in termini di piani, altezza e volumetria, realizzabili in base alla Variante in esame.

In particolare, la tabella "Riepilogo finale" riporta, per ogni sottozona e maglia, i dati relativi alle superfici, ai volumi ed agli indici di fabbricabilità territoriale esistenti e di previsione; di seguito si riportano i dati totali più significativi per sottozona:

	sottozona	sottozona	sottozona	Totali
	B1	B2	B3	
superficie				
maglia mq.	299.312	123.121	213.317	635.750
volume esi- stente mc.	1.735.017	1.036.520	1.256.259	4.027.796
i.f.t. esistente mc./mq.	5,80	8,42	5,89	6,34
incremento volumetrico mc.	33.234	29.415	4.804	67.453
incremento percentuale	1,915%	2,838%	0,382%	1,675%
volume totale mc.	1.768.251	1.065.935	1.261.063	4.095.249

---

nuovo i.f.t.

mc./mq. 5,91 8,66 5,91 6,44

---

In ordine alla verifica del dimensionamento insediativo per le zone B e degli standards ex D.M. n. 1444/1968, il presente provvedimento fa riferimento (paragrafo 5 della Relazione progettuale, pagg. 19 e segg.), al vigente P.R.G. approvato con le delibere di G.R. n. 3124/1993 e n. 2250/1995.

Viene evidenziato, in particolare, che l'incremento volumetrico di mc.67.453 riveniente dalla Variante rientra di fatto nelle capacità residue delle zone B, individuate nel predetto P.R.G. in 700 stanze (pari a mc.70.000), e che gli standards della residenza conteggiati dal medesimo P.R.G. in mq. 718.970 (di cui mq.431.640 quali computo al doppio delle aree esistenti in zona B e mq.287.330 quali aree ancora libere) sono a tutt'oggi sovrabbondanti rispetto al fabbisogno complessivo relativo agli abitanti (popolazione teorica calcolata dal P.R.G. all'anno 1995: 34.165 abitanti; popolazione censita all'anno 2001: 32.642 abitanti).

Per quanto attiene alle norme tecniche, rispetto al testo normativo all'attualità vigente (art.3 -titolo 11-delle N.T.A.), è stata riformulata un'accurata articolazione degli interventi e delle modalità esecutive per ogni sottozona, sulla scorta anche delle prescrizioni regionali di cui ai precedenti provvedimenti; si evidenziano sinteticamente, in particolare, i seguenti più significativi dispositivi:

- per gli edifici esistenti si consente la ricostruzione fedele in termini di volume, sagoma, prospetti, superfici e numero dei piani;
- nella sottozona BI, per gli edifici costituiti da solo piano terra si consente la sopraelevazione al 1° piano (senza l'indice fondiario); per le aree libere di superficie non superiore a mq.300 si consentono costruzioni di due piani f.t. (altezza max ml.7; senza l'indice fondiario), come anche per le altre aree libere ma con l'indice fondiario di mc./mq.5;
- nella sottozona B2, per gli edifici costituiti da piano terra e primo piano si consente la sopraelevazione al 2° piano e per quelli costituiti da solo piano terra si consente la sopraelevazione al 1° ed al 2° piano (senza l'indice fondiario); per le aree libere di superficie non superiore a mq.300 si consentono costruzioni di tre piani f.t. (altezza max ml. 10, anche se al proposito si rileva un'inesattezza nel testo dell'art.6.2.4 proposto, dove è riportata erroneamente l'altezza max ml. 7, oggetto di rettifica con la delibera di C.C. n. 18/2003; senza l'indice fondiario), come anche per le altre aree libere ma con l'indice fondiario di mc./mq. 5;
- nella sottozona B3, per gli edifici costituiti da piano terra e primo piano si consente la sopraelevazione al 2° (solo in caso di lastrico di superficie non superiore a mq. 150 e di confini laterali edificati con tre piani f.t.; senza l'indice fondiario) e per quelli costituiti da solo piano terra si consente la sopraelevazione limitatamente al 1° piano (senza l'indice fondiario); per le aree libere di superficie non superiore a mq. 300 si consentono costruzioni di due piani f.t. (altezza max ml. 7; senza l'indice fondiario); per le aree libere di superficie superiore a mq. 300 si consentono costruzioni di tre piani f.t. (altezza max ml. 10) con l'indice fondiario di 5 mc./mq.;
- in ordine ai parcheggi privati ex L. n. 122/1989, per gli interventi di sopraelevazione e di nuova costruzione sulle aree libere è prescritto il reperimento nella misura fissata per legge (1 mq. per ogni 10 mc. di nuova costruzione), con la specificazione, limitatamente agli interventi di sopraelevazione, in caso di impossibilità di reperimento degli spazi nell'ambito del lotto, che è ammessa la monetizzazione in ragione di 50 euro per ogni mq. di superficie a parcheggio non realizzata.

La Relazione progettuale contiene, infine, specificazioni in ordine alle prescrizioni di cui alla relazione S.U.R. n.24/97 ed al parere C.U.R. n.33/98 (a base della delibera di G.R. n.599/2000), con

puntualizzazione delle motivate determinazioni, di recepimento o di rigetto, assunte in merito.

Ciò stante, il S.U.R., sulla scorta -da un lato- delle analisi, motivazioni ed elaborazioni di cui alla presente Variante (in precedenza sinteticamente riprodotte) e - dall'altro lato- dei rilievi e delle considerazioni di cui ai precedenti provvedimenti regionali (che qui si intendono riproposti), fermo restando la limitazione della presente variante alle zone già tipizzate "B" di completamento nel vigente P.R.G., ha rappresentato nel merito quanto segue:

A) Con riferimento alla sottozona "B1", in relazione alle motivazioni specificate nel presente provvedimento comunale si ritengono ammissibili, senza indice fondiario, unicamente gli interventi di sopraelevazione al 1° piano su piano terra esistente; per tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione ove realizzabili, attesi i rilevati caratteri storico-morfologici di prevalente interesse ambientale del tessuto edificato esistente, documentati in atti e da preservare, e stante le disposizioni del D.M. n. 1444/1968 e la necessità a tutt'oggi di tenere in debito conto delle esigenze igieniche e di decongestionamento urbano, si conferma l'indice di fabbricabilità fondiario previgente di mc./mq.5,00 ed inoltre l'altezza massima di ml.7,00 (due piani fuori terra).

B) Nell'ambito della stessa sottozona "B1", non si ritengono ammissibili gli interventi di demolizione-ricostruzione degli edifici, peraltro non previsti dalla previgente norma del P.R.G., né puntualmente individuati negli elaborati prodotti, in quanto non compatibili con la preservazione dei caratteri storico-morfologici di prevalente interesse ambientale del tessuto edificato esistente.

C) Anche nelle sottozone "B2" e "B3", in relazione alle richiamate disposizioni del D.M. n. 1444/1968 si ritengono ammissibili, senza indice fondiario, unicamente gli interventi di sopraelevazione previsti; per tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, si conferma l'indice di fabbricabilità fondiario previgente di mc./mq.5,00 ed inoltre l'altezza massima di ml. 10,00 (tre piani fuori terra).

D) Con riferimento al dispositivo proposto -limitatamente agli interventi di sopraelevazione, in caso di impossibilità di reperimento degli spazi nell'ambito del lotto da destinare ai parcheggi privati ex L. n. 122/1989- di monetizzazione di detta superficie, si prescrive che l'Amm.ne Com.le provveda -con separato procedimento- alla individuazione e realizzazione, tenuto conto dei raggi d'influenza e di fruibilità, di apposite aree da riservare a parcheggi a compenso delle medesime superfici.

#### E) OSSERVAZIONI

Osservazione n. 1 - Cardone Angelo (respinta dal C.C.)

Osservazione n. 2 - Masi Alfonso (respinta dal C.C.)

Osservazione n. 3 - Bruno Carmela (respinta dal C.C.)

Osservazione n. 4 - De Mola Giovanni (respinta dal C.C.)

Osservazione n. 7 - Germani Menna (respinta dal C.C.)

Osservazione n. 8 - Santoro Giuseppe (respinta dal C.C.)

Osservazione n. 10 - Semeraro Francesco Antonio (respinta dal C.C.)

Osservazione n. 12 - Palmisano Matteo (respinta dal C.C.)

Chiedono, in generale, che gli immobili segnalati siano inseriti in sottozona B2, anziché in sottozona B1. Si concorda con il rigetto comunale, condividendo le specifiche motivazioni addotte dall'U.T.C. nella propria relazione istruttoria allegata alla delibera di C.C. n. 18/2003.

Osservazione n.5 - Valente Anna (parzialmente accolta dal C.C.)

Chiede che l'immobile segnalato sia inserito in zona B, anziché in zona A.

L'U.T.C., sulla base dell'analisi dello stato di fatto fisico-giuridico dei luoghi, accoglie parzialmente l'osservazione, nei seguenti termini: "la porzione del corpo di fabbrica adiacente alla Scuola Elementare Giovanni XXIII ed insistente sulla direttrice di Via Manin nonché la porzione di corpo di fabbrica costituita dai due depositi seminterrati, il tutto meglio indicati nelle fotografie alla presente relazione, debbono essere comunque tipizzate come viabilità di P.R.G. mentre il resto del corpo di fabbrica si può inserire nella sottozona B1."

Si concorda con il parziale accoglimento dell'osservazione nei termini sopra specificati, condividendo le specifiche motivazioni addotte dall'U.T.C. nella propria relazione istruttoria allegata alla delibera di C.C. n. 18/2003.

Osservazione n.6 - Camarda Giovanni

E' articolata nei seguenti punti:

6.1 Chiede l'introduzione nella maglia 7 della sottozona B1 della possibilità di sopraelevare il piano terra esistente in Via Metastasio n.28.

L'U.T.C. respinge l'osservazione in quanto la suddetta sopraelevazione è già prevista dalla Variante.

Si concorda con il rigetto per le stesse motivazioni.

6.2 Chiede l'eliminazione della norma che prevede la monetizzazione delle aree a parcheggio.

L'U.T.C. respinge l'osservazione rinviando alle motivazioni riportate nella relazione tecnica della Variante.

Si concorda con il rigetto per le stesse motivazioni, richiamando peraltro in merito la prescrizione di cui al punto D della presente relazione.

6.3 Chiede di confermare l'attuale normativa sull'altezza massima dei fabbricati pari a ml. 11,00 e sulla distanza dai confini opposti al fronte strada pari a ml. 5,50.

L'U.T.C. respinge l'osservazione confermano i rispettivi limiti di ml.10 e di ml.5 introdotti con la Variante.

Si concorda con il rigetto per le stesse motivazioni.

6.4 Chiede l'introduzione di una norma generale che preveda un rapporto fra larghezza stradale ed altezza massima dell'edificio in ogni sottozona.

L'U.T.C. respinge l'osservazione rinviando all'applicazione della circolare regionale n.344/1972.

Si concorda con il rigetto per le stesse motivazioni.

6.5 Chiede l'eliminazione della normativa specifica riguardante le "aree libere" superiori a mq.300 in quanto non esistenti.

L'U.T.C. respinge l'osservazione ipotizzando la possibilità di aree rivenienti da demolizione.

Si concorda con il rigetto per le stesse motivazioni, richiamando peraltro in merito le prescrizioni di cui ai punti A, B e C della presente relazione.

6.6 Chiede l'accorpamento delle sottozone B2 e B3 con unificazione della normativa, in quanto di caratteristiche urbanistiche e morfologiche analoghe.

L'U.T.C. respinge l'osservazione rinviando alle motivazioni riportate nella relazione tecnica della Variante.

Si concorda con il rigetto per le stesse motivazioni.

Osservazione n.9 - Parisi Antonio Claudio (accolta dal C.C.)

Chiede che gli immobili segnalati siano inseriti in sottozona B2 anziché in sottozona B3 (isolato Vie Cisaria, Solari, Sturzo ed Antelmi) ed in sottozona B3 anziché in sottozona B2 (isolato Vie Solari, Sturzo, Antelmi e Custoza).

L'U.T.C., sulla base dell'analisi dello stato di fatto dei luoghi, accoglie l'osservazione.

Si concorda con l'accoglimento dell'osservazione nei termini specificati dall'U.T.C., condividendo le specifiche motivazioni addotte dall'U.T.C. medesimo nella propria relazione istruttoria allegata alla delibera di C.C. n. 18/2003; peraltro, in merito si richiama la prescrizione di cui al punto C della presente relazione.

Osservazione n. 11 - Asciano Angela (respinta dal C.C.)

Chiede che nella normativa prevista per la zona B3 nella variante adottata venga eliminata la prescrizione che consente la sopraelevazione limitatamente al solo 2° piano sul primo piano esistente solo per i lastrici solari di superficie non superiore a mq.150 e confinanti su entrambi i lati ortogonali alla strada con edifici costituiti da almeno tre piani fuori terra.

Si concorda con il rigetto comunale, condividendo le specifiche motivazioni addotte dall'U.T.C. nella propria relazione istruttoria allegata alla delibera di C.C. n. 18/2003; in merito si richiama inoltre la prescrizione di cui al punto C della presente relazione.

Con le suddette prescrizioni e determinazioni, il S.U.R. ha ritenuto meritevole di approvazione la Variante in esame.

Gli atti della Variante sono stati rimessi al C.U.R., ai sensi dell'art. 16/co.8° della L.r. n.56/1980, che nella seduta del 30/06/05, con voto n. 22/2005, ha espresso parere favorevole all'argomento, facendo propria la citata relazione istruttoria del S.U.R. n. 13 del 22/06/05, con integrazione della prescrizione "D" nei termini di seguito riportati:

"D) Con riferimento al dispositivo proposto -limitatamente agli interventi di sopraelevazione, in caso di impossibilità di reperimento degli spazi nell'ambito del lotto da destinare ai parcheggi privati ex L.n. 122/1989- di monetizzazione di detta superficie, si prescrive che l'Amm.ne Com.le provveda -con successivo e separato provvedimento, con utilizzo delle risorse finanziarie rivenienti dal presente dispositivo- alla individuazione e realizzazione, tenuto conto dei raggi di influenza e di fruibilità, di apposite aree da riservare a parcheggi a compenso delle medesime superfici."

Premesso quanto sopra, si propone alla Giunta di approvare, ai sensi dell'art. 16 della L.r. 56/1980, in conformità delle richiamate risultanze della relazione istruttoria del S.U.R. n. 13 del 22/06/05 e del parere C.U.R. n.22 del 30/06/05, ed in particolare con le prescrizioni di cui ai punti A, B, C e D (quest'ultimo come integrato dal C.U.R.) in precedenza riportati, la Variante al P.R.G. per le zone B "Soprelevazioni" (rielaborazione), adottata dal Comune di Ostuni con le delibere di C.C. n.26/2002 e n. 18/2003.

Anche per quanto attiene alle osservazioni presentate, si propone alla Giunta di condividere le risultanze istruttorie, di cui in particolare al punto E in precedenza riportato.

Il tutto, stante le prescrizioni introdotte d'Ufficio negli atti, da sottoporre all'iter delle controdeduzioni comunali, ai sensi dell'art. 16 -undicesimo comma- della L.r. n.56/1980."

**IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSI' COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4 - COMMA 4° DELLA L.R. 7/97 punto d).**

**ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N.28/2001:**

**"NON COMPORTA ALCUN MUTAMENTO QUALITATIVO O QUANTITATIVO DI ENTRATA O DI SPESA NÉ A CARICO DEL BILANCIO REGIONALE NÉ A CARICO DEGLI ENTI PER I CUI DEBITI, I CREDITORI POTREBBERO RIVALERSI SULLA REGIONE".**

Il Relatore, 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;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal Responsabile dell'Unità Operativa, dal Dirigente d'Ufficio e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,  
DELIBERA

- DI APPROVARE la relazione nelle premesse riportata;
- DI APPROVARE di conseguenza, ai sensi dell'art.16 -decimo comma- della L.r. n.56/1980 e per le motivazioni di cui alla relazione nelle premesse, in conformità delle richiamate risultanze della relazione istruttoria del S.U.R. n. 13 del 22/06/05 e del parere C.U.R. n.22 del 30/06/05, ed in particolare con le prescrizioni di cui ai punti A, B, C e D (quest'ultimo come integrato dal C.U.R.) in precedenza riportati, la Variante al P.R.G. per le zone B "Soprelevazioni" (rielaborazione), adottata dal Comune di Ostuni con le delibere di C.C. n.26/2002 e n. 18/2003;
- DI DECIDERE, in ordine alle osservazioni presentate, in conformità con le risultanze istruttorie, di cui in particolare al punto E in precedenza riportato;
- il Consiglio Comunale di Ostuni procederà, ai sensi dell'art. 16 -undicesimo comma- della L.r. n.56/1980, all'adozione delle proprie determinazioni in merito alle prescrizioni introdotte d'Ufficio negli atti della Variante al P.R.G.;
- DI DEMANDARE al competente Assessorato all'Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Ostuni, per gli ulteriori adempimenti di competenza;
- DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta  
Dr. Romano Donno On. Nichi Vendola

---