

COMUNE DI PORTO CESAREO

Deliberazione C.C. 17 novembre 2023, n. 56

Tipizzazione urbanistica di isolati compresi tra la S.P. 340, Via Fedele Pampo e Via Amba Alagi; suolo di mq. 10.332 censito in catasto al fg. 22 p.lle 4872, 4874 e 4876 già oggetto di precedente classificazione nel P.U.G. e p.lla 2306 fg. 22 di 596 mq. Approvazione variante della parte programmatica del P.U.G. ai sensi del comma 2 dell'art.12 della L.R. 20/2001, società proponente Edil Jonica s.a.s.

COMUNE DI PORTO CESAREO
(Provincia di Lecce)

VERBALE DI DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N.56

Adunanza Straordinaria in 1^a convocazione
Seduta pubblica

OGGETTO: Tipizzazione urbanistica di isolati compresi tra la S.P. 340, Via Fedele Pampo e Via Amba Alagi; suolo di mq. 10.332 censito in catasto al fg. 22 p.lle 4872, 4874 e 4876 già oggetto di precedente classificazione nel P.U.G. e p.lla 2306 fg. 22 di 596 mq. Approvazione variante della parte programmatica del P.U.G. ai sensi del comma 2 dell'art.12 della L.R. 20/2001, società proponente Edil Jonica s.a.s.

Pareri art. 49 D.Lgs n° 267
Del 18/08/2000

REGOLARITA' TECNICA

Parere: Favorevole

Data 10/11/2023

Il responsabile del servizio
Ing. Tea D'ERRICO

REGOLARITA' CONTABILE

Parere: _____

Data _____

Il responsabile di ragioneria

L'anno 2023 il giorno 17 del mese di NOVEMBRE alle ore 09:15 nella sala adunanze si è riunito il Consiglio Comunale, in seduta pubblica convocato con avvisi spediti nei modi e termini di legge.

Fatto l'appello risultano:

		Presente	Assente
1	TARANTINO Silvia	Sì	
2	PELUSO Anna		Sì
3	ALBANO Salvatore	Sì	
4	SAMBATI Eugenio		Sì
5	DE MONTE Pasquale	Sì	
6	PICCINNO Tania	Sì	
7	PELUSO Andrea	Sì	
8	FALLI Annalucia		Sì
9	BASILE Marco	Sì	
10	SCHITO Francesco	Sì	
11	MY Stefano	Sì	
12	PALADINI Anna	Sì	
13	FANIZZA Luigi Francesco	Sì	

Assiste Il Vice Segretario Generale Avv. Cosimo MARZANO.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, IL PRESIDENTE Avv. Pasquale DE MONTE assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato posto al n° _____ dell'ordine del giorno.

Nomina Scrutatori : 1° _____//_____
2° _____//_____
3° _____//_____

Consiglieri presenti n. 10 – assenti n.3 (Peluso Anna, Sambati Eugenio , Falli Anna Lucia – assenti giustificati)

Si da atto che il verbale di stenotipia dei vari interventi è in corso di redazione e che sarà successivamente pubblicato all'albo Pretorio del Comune.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il Comune di Porto Cesareo è dotato di un Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) approvato in via definitiva con deliberazione di C.C. n. 24 del 23/6/2012, pubblicata sul BURP n. 111 del 26/7/2012;
- all'interno del territorio comunale sono ricomprese al foglio 22 del N.C.T. le particelle 4872, 4874 e 4876 di mq 10.332 di proprietà della Edil Jonica s.a.s. di Potì Tonio e Trazza Antonio & Co. con sede in Lecce alla via Duca d'Aosta n. 18, la particella n. 2306 di mq 596 e porzione della 4003 di proprietà di altre ditte;
- dette aree sono state oggetto di variante puntuale ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 D.P.R. n. 447/1998 per la realizzazione di una struttura turistico ricettiva composta da casa vacanza e albergo, definitivamente assentita con deliberazione di C.C. n. 50 del 19/09/2008;
- siffatto progetto è stato recepito anche dal P.U.G. sicché il suolo è stato tipizzato come zona *D7-Insediamenti produttivi puntuali*;
- successivamente, la deliberazione di C.C. n. 50/2008 di approvazione della variante semplificata (in uno con gli atti presupposti) è stata oggetto di annullamento in sede giurisdizionale all'esito dei contenziosi conclusi con sentenze del Consiglio di Stato n.4637/2013 e n.4856/2013;
- a causa dell'annullamento pronunciato in sede giurisdizionale dell'atto deliberativo di assenso che costituiva il presupposto della destinazione urbanistica, la zona in questione risulta attualmente sfornita di una tipizzazione specifica riveniente dal P.U.G. e necessita di una ri-tipizzazione;

PREMESSO ALTRESI' CHE:

- con istanza di riqualificazione urbanistica del 23/12/2014 la Edil Jonica s.a.s., ha richiesto formalmente l'adozione di una riclassificazione, prospettando una destinazione a zona B1 (secondo indici e parametri contemplati nel vigente P.U.G.) in stretta continuità con la zona omogenea adiacente;
- detta istanza è stata reiterata con nota prot.n.16287 del 10/08/2017;
- nella necessità di provvedere ad assegnare una specifica tipizzazione urbanistica all'area, con Del. di C.C. n.40 del 5/6/2018, è stato adottato il progetto di variante al P.U.G. per la zonizzazione omogenea di un'area urbana non tipizzata;
- con la medesima deliberazione (n. 40 del 5/6/2018) è stata disposta la riqualificazione urbanistica (zonizzazione e tipizzazione) dell'area di cui al fg.22 p.lle 4872, 4874 e 4876 di mq. 10.332 e p.lla n. 2306 di mq. 596 di altra ditta, secondo quanto di seguito riportato:
 - la particella 4876 (posta in adiacenza al passaggio pedonale (p.lla 4875) che collega la viabilità interna con la litoranea ed il mare) e porzione della particella 4874, ricadenti nella fascia dei 300 mt dal mare, da tipizzarsi "Zona F2" (Attrezzature per la ricreazione e lo sport a valenza urbana e territoriale);
 - la rimanente superficie della p.lla 4874 per circa mq 3.600 ricadente nella fascia dei 300 mt dal mare, da destinarsi a "Zona F4" (Parcheggio);
 - la p.lla 4872 e porzione delle particelle 4003 e 2306, ubicate al di fuori della fascia dei 300 mt e su cui non sono presenti, nel PPTR, vincoli di inedificabilità, da destinarsi all'edificazione e da tipizzarsi come zona omogenea B1, in analogia con la restante parte della maglia urbana posta in contiguità e con cui forma una maglia definita di tessuto urbano;

CONSIDERATO CHE:

- con la Del. di C.C. n.40 del 5/6/2018 si è dato atto che la stessa costituisce adozione di variante al P.U.G. ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della L.R. n. 20/2001 assoggettata alla prescritta verifica di compatibilità provinciale e regionale;
- nell'ulteriore corso del procedimento, il Responsabile dell'U.T.C. e il Segretario Generale hanno dato corso alle formalità di pubblicità previste dall'art. 11 della L.R. n. 20/2001 provvedendo a:
 - pubblicare l'avviso pubblico all'Albo Pretorio al n.2360 dell'11/12/2018 con il quale è stata resa nota l'adozione della variante al P.U.G. vigente con contestuale deposito della stessa unitamente agli elaborati tecnici di progetto presso la Segreteria Generale per 60 giorni consecutivi;
 - pubblicare gli avvisi sui quotidiani "Il Messaggero" del 6/12/2018 e "La Gazzetta del Mezzogiorno" del 6/12/2018;
 - pubblicare appositi manifesti presso la sede municipale e in altri spazi pubblici in data 6/12/2018;
- ai sensi dell'art. 7 del Regolamento Regionale n.18/2013 con nota di prot. com. n. 32656 del 21/12/2020 è stata trasmessa l'attestazione di esclusione dalle procedure di VAS e con nota di prot. in uscita: r_puglia/AOO_089/27/01/2021/0001186 della Sezione Autorizzazioni Ambientali della Regione Puglia registrato al prot. com. n. 2451 del 27/01/2021, si è conclusa la procedura di registrazione prevista al comma 7.4 del R.R. 18/2013;
- con la Del. di C.C. n.46 del 21/09/2021 si è preso atto della mancata presentazione di osservazioni e/o controdeduzioni alla deliberazione di C.C. n.40 del 5/6/2018, dando atto altresì che, per l'effetto, l'adozione della variante al P.U.G. di riqualificazione e tipizzazione dell'area in questione si è definitivamente consolidata, demandando al Responsabile dell'Ufficio Tecnico di dare corso all'ulteriore procedimento al fine di acquisire la prescritta verifica di compatibilità provinciale e regionale ai sensi del combinato disposto degli artt. 11 e 12 della L.R. n. 20/2001;
- a seguito di trasmissione in Regione degli atti di variante di cui al punto precedente, con nota prot. r_puglia/AOO_079-15/02/2022/1822 **la Sezione Urbanistica della stessa Regione ha chiesto di chiarire quale sia la natura della variante urbanistica predisposta e se afferente alla Parte Strutturale o a quella Programmatica del vigente P.U.G., con conseguenti procedure differenziate;**

RILEVATO CHE:

- per definire la natura della variante adottata con deliberazioni C.C. n.40 del 05/06/2018 e n.46 del 21/09/2021, è stata redatta dall'U.T.C. relazione istruttoria allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, con la quale si evidenzia che la variante di ri-tipizzazione dell'area non modifica il dimensionamento e le indicazioni di pianificazione della parte strutturale del P.U.G. vigente;
- come già riportato in precedenza, l'area comprende le particelle 4872, 4874 e 4876 di mq. 10.332 e la particella n. 2306 di mq 596 e porzione della particella 4003 e la Parte Strutturale del P.U.G. inserisce l'area nel "*Contesto urbano consolidato e da consolidare, mantenere e riqualificare*", mentre la Parte Programmatica la classificava come *D7-Insediamenti produttivi puntuali*;
- il progetto di variante al P.U.G. redatto dall'U.T.C. per la zonizzazione omogenea dell'area urbana non tipizzata e composto da:
 - TAV A.9.2.e Variante - situazione attuale;
 - TAV A.9.2.e Variante - progetto di variante;
- la variante in oggetto propone di ri-tipizzare l'area come segue:
 - la p.lla 4876 (posta in adiacenza al passaggio pedonale (p.lla 4875) che collega la viabilità interna con la litoranea ed il mare) e porzione della particella 4874, ricadenti nella fascia dei 300 mt dal mare, siano tipizzate "Zona F2" per 4.297 mq;
 - la p.lla 4874, per mq 3.600, sia tipizzata "Zona F4";
 - le p.lle 4872, 2306 e porzione della particella 4003, per 3.236 mq, ubicate al di fuori della

fascia dei 300 mt e su cui non sono presenti, nel PPTR, vincoli di inedificabilità, siano tipizzate come zona omogenea B1, in analogia con la restante parte della maglia urbana posta in contiguità e con cui forma una maglia definita di tessuto urbano;

DATO ATTO CHE dalla relazione istruttoria redatta dall'U.T.C. e allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, è emerso che:

“La variante adottata con deliberazioni C.C. n.40 del 05/06/2018 e n.46 del 21/09/2021 non modifica la parte strutturale del PUG per le motivazioni riportate di seguito.

Il “*Contesto urbano consolidato e da consolidare, mantenere e riqualificare*” cui l'area appartiene ha le seguenti regole d'uso (inserite nelle N.T.A. del P.U.G.):

1. *La destinazione d'uso degli edifici esistenti è prettamente residenziale, continuativa o stagionale, commerciale o inerente l'attività turistica.*
2. *Obiettivi per il contesto:*
 - *Completamento e riqualificazione dell'edificato esistente;*
 - *Completamento ed omogeneizzazione percettiva delle quinte stradali;*
 - *Miglioramento della dotazione di infrastrutture e servizi;*
3. *Le destinazioni d'uso consentite sono:*
 - *Residenza;*
 - *Servizi sociali di proprietà pubblica e privata;*
 - *Istituzioni pubbliche statali e rappresentative;*
 - *Associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose.*
 - *Ristoranti, bar, locali di divertimento non rumorosi;*
 - *Artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili;*
 - *Attrezzature a carattere religioso;*
 - *Commercio al dettaglio;*
 - *Teatri e cinematografi;*
 - *Uffici pubblici e privati, studi professionali;*
 - *Alberghi, pensioni e similari.*
 - *Garage.*
 - *Attività connesse alla pesca, la nautica e la diportistica.*

La destinazione B1 proposta dalla variante per una porzione dell'area in oggetto è compatibile con le destinazioni d'uso consentite dal contesto, contribuisce al completamento dell'edificato esistente e migliora la dotazione di infrastrutture e servizi dell'area con l'introduzione di nuove aree a parcheggio (di fondamentale importanza per la localizzazione dell'area) e per il verde attrezzato e lo sport. La variante non modifica quindi la natura del contesto territoriale di riferimento.

La nuova volumetria realizzabile a seguito della destinazione di una porzione dell'area a zona B1 non modifica il dimensionamento complessivo del Piano contenuto nella parte strutturale del PUG in quanto incrementa la dotazione di aree pubbliche del settore residenziale ed è inoltre contenuta nella quantità aggiuntiva di metri cubi che lo stesso piano può contenere in virtù del fatto che il dimensionamento globale avrebbe consentito di insediare 515 abitanti in più e di conseguenza (contando 80 mc/abitante) 41.200 metri cubi residenziali in più rispetto a quelli previsti per le zone B0 (ora A1) e B1.

In aggiunta a ciò, è necessario ricordare che la variante incrementa la volumetria complessiva delle

zone B1 (sempre nell'ambito di quella prevista dal Piano), ma contemporaneamente fa diminuire quella per gli insediamenti produttivi puntuali (zona D7 della parte programmatica del P.U.G.) che nella zona prevedeva una struttura turistico ricettiva composta da casa vacanza e albergo.”

VISTA la L.R. n.20/2001 all'articolo 12 c.2 secondo la quale risulta possibile procedere alla variazione della parte programmatica del P.U.G., attraverso una delibera motivata del Consiglio Comunale senza verifica di compatibilità regionale e provinciale e metropolitana;

VISTI:

- la Relazione istruttoria redatta dall'U.T.C. e allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;
- gli elaborati di progetto della variante programmatica redatti dall'U.T.C. e allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale:
 - TAV A.9.2.e Variante - situazione attuale;
 - TAV A.9.2.e Variante - progetto di variante;

PRESO ATTO CHE:

- la parte programmatica del P.U.G. può e deve essere gestita agevolmente attraverso il lavoro congiunto degli uffici comunali, della Giunta e del Consiglio Comunale;
- ai sensi dell'art. 7, punto 7.2, lettera a, punto VIII del Regolamento Regionale n. 18/2013 e ss.mm.ii, la presente proposta è esclusa dalle procedure di VAS e rimane sottoposta alla mera registrazione di cui all'art.7.4;
- che la variazione in argomento non necessita del parere di compatibilità ex art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 (Pareri sugli strumenti urbanistici), tanto in applicazione di quanto previsto dalla deliberazione della Giunta Regionale n. 1309 del 03.06.2010, non comportando la variante proposta modificazioni su elementi rilevanti ai fini della compatibilità sismica di cui all'art. 84 del medesimo D.P.R. n. 380/2001;
- che la presente variante al P.U.G. vigente non necessita del Parere di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 96 comma 1 lett. c) delle N.T.A. del P.P.T.R., in quanto la stessa, ai sensi dell'art. 12 comma 2 della L.R. n.20/2001 e ss.mm.ii., è annoverata tra le varianti per le quali non è prevista la verifica di compatibilità regionale, provinciale e metropolitana;
- ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 267/2000, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore VII;

ATTESO CHE:

- si è provveduto con nota di prot. com. n. 32656 del 21/12/2020 alla registrazione di cui all'art. 7.4 del R.R. 18/2013, della variante “Tipizzazione urbanistica isolati compresi tra la S.P. 340, via Fedele Pampo e via Amba Alagi” sul portale VAS della Regione Puglia;
- nota di prot. in uscita: r_puglia/AOO_089/27/01/2021/0001186 della Sezione Autorizzazioni Ambientali della Regione Puglia registrato al prot. com. n.2451 del 27/01/2021 si è conclusa la procedura di registrazione prevista al comma 7.4 del R.R. 18/2013;

STABILITO CHE la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, e quindi di non richiedere, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 267/2000, il parere del Responsabile dei servizi finanziari in ordine alla regolarità contabile;

Su proposta del Settore VII – Urbanistica e SUE;

Con voti favorevoli unanimi espressi da n. 10 Consiglieri presenti e votanti

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa e narrativa e che qui s'intendono tutte riportate quale parte integrante e sostanziale del presente atto:

1. **DI PRENDERE ATTO** della relazione istruttoria redatta dall'U.T.C. e allegata alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale;
2. **DI APPROVARE**, ai sensi e per l'effetto dell'art. 12, comma 2 della L.R. 20/2001 la variante programmatica di ri-tipizzazione al P.U.G. vigente per le particelle al foglio 22 del N.C.T. 4872, 4874 e 4876 di mq. 10.332 di proprietà della Edil Jonica s.a.s. di Potì Tonio e Trazza Antonio & Co. e la particella n. 2306 di mq 596 e porzione della 4003, di proprietà di altre ditte;
3. **DI APPROVARE** gli elaborati di progetto di variante programmatica al P.U.G. vigente allegati alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale:
 - TAV A.9.2e Variante - situazione attuale;
 - TAV A.9.2e Variante - progetto di variante;
4. **DI PRENDERE ATTO CHE** la variante programmatica di ri-tipizzazione al P.U.G. vigente comporta:
 - per la p.lla 4876, posta in adiacenza al passaggio pedonale (p.lla 4875) che collega la viabilità interna con la litoranea ed il mare, e porzione della particella 4874, ricadenti nella fascia dei 300 mt dal mare, la tipizzazione "Zona F2" (Attrezzature per la ricreazione e lo sport a valenza urbana o territoriale) per 4.297 mq;
 - per la restante porzione della p.lla 4874 per mq 3.600 la tipizzazione "Zona F4" (Parcheggio);
 - per le p.lle 4872, 2306 e porzione della particella 4003, per 3.236 mq, ubicate al di fuori della fascia dei 300 mt e su cui non sono presenti, nel PPTR, vincoli di inedificabilità, la tipizzazione come zona omogenea B1, in analogia con la restante parte della maglia urbana posta in contiguità e con cui forma una maglia definita di tessuto urbano;
5. **DI DISPORRE**, per effetto della presente deliberazione, la modifica della *Tav. A.9.2e* del vigente P.U.G. secondo quanto riportato alla *Tav. A.9.2e Variante*;
6. **DI INTRODURRE**, per effetto della presente deliberazione, la modifica delle seguenti tavole di P.U.G. vigente: *Tav.9.5a - Tav.9.5b. - Tav. A.9.1b – Tav.A.9.3f*;
7. **DI TRASMETTERE**, la presente deliberazione unitamente agli allegati, alla competente Sezione Urbanistica Regionale per gli adempimenti di competenza;
8. **DARE ATTO CHE**, la variante formata ai sensi dell'art. 12, comma 2 della L.R. 20/2001, acquista efficacia dal giorno successivo a quello di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia (B.U.R.P.) della presente deliberazione di Consiglio;
9. **DI DARE AVVISO** dell'avvenuta approvazione di variante alla Parte Programmatica del P.U.G., mediante manifesti affissi nei luoghi pubblici e mediante la pubblicazione su almeno due quotidiani a diffusione nella provincia.

IL PRESIDENTE
Avv. Pasquale DE MONTE

Il Vice Segretario Generale
Avv. Cosimo MARZANO