



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 9 del 17/01/2006

Bollettino regionale

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 30 dicembre 2005, n. 2015

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

L'Assessore all'Assetto del Territorio, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Ufficio del Settore Urbanistico Regionale, confermata dal Dirigente del Settore medesimo, riferisce quanto segue:

""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, che lo ha ritenuto meritevole di approvazione con le seguenti prescrizioni:

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 P 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., nè 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, anzichè 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, anzichè 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 nonchè 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 BI 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 B2 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.

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 d'influenza e di fruibilità, di apposite aree da riservare a parcheggi a compenso delle medesime superfici."

Con delibera n. 1119 del 06/08/05 la Giunta ha approvato, 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, la Giunta ha condiviso 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.

La citata delibera di G.R. n. 1119/2005 è stata inviata al Comune di Ostuni con nota prot. 6690 del 06/09/05.

Con nota prot. 21990 del 11/10/05 il predetto Comune ha rimesso la delibera di C.C. n. 49 del 03/10/05, con la quale è stato determinato di recepire le prescrizioni regionali in precedenza riportate, "fermo restando le disposizioni di cui all'art. 3 comma 1 lett. D del DPR 380/2001".

Circa il predetto richiamo, afferente specificatamente alla definizione degli "interventi di ristrutturazione edilizia" (comprendente, secondo le disposizioni del Testo Unico, anche la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma preesistente), va osservato che le norme tecniche di attuazione della variante al P.R.G. in argomento -come emendate in sede regionale - contengono la puntuale definizione e disciplina sia degli interventi di "ristrutturazione edilizia" - con espresso rinvio alle disposizioni dell'art.31 della L. n. 457/1978 - e sia degli interventi di demolizione e "fedele" ricostruzione (laddove consentiti).

Rispetto a dette norme tecniche, la nuova definizione risulta in contrasto con le finalità della variante in argomento specie per la sottozona BI, ove l'impianto normativo non consente la demolizione e ricostruzione, dovendosi perseguire invece la salvaguardia dei rilevati caratteri storico-morfologici di interesse ambientale del tessuto edificato esistente.

Detta nuova definizione (rectius: rinvio al D.P.R. n. 380/2001) risulta anche in contrasto con

l'impostazione della stessa variante, che consente demolizioni e ricostruzioni solo nelle sottozone B2 e B3 con il rispetto degli indici e parametri del D.M. n. 1444/1968 (in particolare per l'indice di fabbricabilità fondiario), senza aumento dei carichi insediativi e conseguente correlata necessità di reperimento di standards urbanistici.

Sulla scorta di quanto innanzi, si propone alla Giunta di approvare in via definitiva, ai sensi dell'art. 16 della L.r. 56/1980, in conformità delle richiamate risultanze della relazione istruttoria del S.U.R. n. 13/2005 e del parere C.U.R. n. 22/2005, ed in particolare con le prescrizioni di cui ai punti A, B, C e D (quest'ultimo come integrato dal C.U.R.), nonché in conformità della delibera di G.R. n. 1119/2005, 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, n. 18/2003 e n. 49/2005 (di recepimento delle prescrizioni regionali), nei termini e con le prescrizioni di cui al citato parere C.U.R. n. 22/2005 in precedenza riportate, recepite dall'Amm.ne Com.le con la delibera di C.C. n. 49/2005 ed integralmente riconfermate in questa sede, e con le precisazioni sopra riportate in ordine alla improponibilità, nel caso di specie, del richiamo all'art. 3 - comma 1, lettera D - del D.P.R. n. 380/2001."

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 NE' A CARICO DEL BILANCIO REGIONALE NE' A CARICO DEGLI ENTI PER I CUI DEBITI, I CREDITORI POTREBBERO RIVALERSI SULLA REGIONE".

L'Assessore all'Assetto del Territorio, 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 all'Assetto del Territorio;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal Funzionario P.O., dal Dirigente d'Ufficio e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

- DI APPROVARE la relazione dell'Assessore all'Assetto del Territorio, nelle premesse riportate;  
- DI APPROVARE DEFINITIVAMENTE, di conseguenza, ai sensi dell'art. 16 - undicesimo comma - della L.r. n. 56/1980 e per le motivazioni di cui alla relazione nelle premesse, in conformità delle risultanze della relazione istruttoria del S.U.R. n. 13/2005 e del parere C.U.R. n. 22/2005, ed in particolare con le prescrizioni di cui ai punti A, B, C e D (quest'ultimo come integrato dal C.U.R.), nonché in conformità della delibera di G.R. n. 1119/2005, 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, n. 18/2003 e n.

49/2005 (di recepimento delle prescrizioni regionali), nei termini e con le prescrizioni di cui al citato parere C.U.R. n. 22/2005 in precedenza riportate, recepite dall'Amm.ne Com.le con la delibera di C.C. n. 49/2005 ed integralmente riconfermate in questa sede, e che per economia espositiva si intendono qui trascritte, e con le precisazioni sopra riportate in ordine alla improponibilità, nel caso di specie, del richiamo all'art. 3 - comma 1, lettera D - del D.P.R. n. 380/2001;

- DI DEMANDARE al competente Assessorato all'Assetto del Territorio 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