

COMUNE DI GROTTAGLIE

Estratto Deliberazione C.C. n. 59 del 29 novembre 2023.

APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLA VARIANTE AL PRG IN APPLICAZIONE DELL'ART. 12, COMMA 3, LETT. E-BIS) LEGGE REGIONALE N. 20/2001 E SS.MM.II. - CRITERI PER LA PERIMETRAZIONE DEI SOTTOCOMPARTI NELLE ZONE C.

(omissis)

IL CONSIGLIO COMUNALE

(omissis)

DELIBERA

1. Di prendere atto

- dell'avvenuto deposito presso la Segreteria Generale della proposta di variazione al PRG adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 29.07.2021 e che della stessa è stata data notizia mediante avviso pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Grottaglie in data 28.09.2021, nonché su due quotidiani a diffusione locale il giorno 07.10.2021 ("Il Dubbio" e "Il Riformista")
- che l'avviso è stato pubblicato all'albo dal 28.09.2021 al 28.10.2021;
- in data con la nota prot. 37853 del 07.12.2022 la Responsabile del Settore 1-Affari Generali, Gare e Contratti, ha attestato che, nei termini stabiliti per la presentazione delle osservazioni, è pervenuta n. 1 osservazione;
- che la suddetta osservazione è stata presentata (*omissis*) con nota acquisita al protocollo comunale al n. 27765 del 27.09.2021;

2. **Di condividere** la relazione, di cui alla nota prot. 34707 del 05.10.2023 della Dirigente dell'Unità Progetti Speciali e Attuazione del PNRR contenente le controdeduzioni in merito all'osservazione/opposizione presentata (*omissis*);

3. **Di ritenere**, per le motivazioni addotte nelle suddette controdeduzioni, non accoglibile l'osservazione/opposizione presentata (*omissis*) con nota prot. n. 27765 del 27.09.2021;

4. **Di prendere atto** che, relativamente alla procedura VAS, ex L.R. 44/2912 e R.R. 18/2013, la Regione Puglia, Dipartimento Mobilità, qualità urbana, opere pubbliche, ecologia e paesaggio, Sezione Autorizzazioni Ambientali, con nota n. r_puglia/AOO_089/22/12/2022/0016018, acquisita al protocollo comunale al n. 39438 del 22.12.2022, a seguito dell'attivazione da parte comunale della procedura di registrazione VAS, ha comunicato la conclusione della procedura di registrazione prevista al comma 7.3 del medesimo regolamento;

5. **Di prendere atto** che la suddetta proposta non comporta incremento degli indici di fabbricabilità né riduzione della dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico e, pertanto, ai sensi dell'art. 12 comma 3 lettera e-bis) della L.R. n. 20/2001, come modificato ed integrato dall'art. 16 della L.R. n. 5/2010 e successivamente dall'art. 4, lett. a) della L.R. n. 28/2016, la presente deliberazione non è soggetta ad approvazione regionale di cui alla L.R. n. 56/1980;

6. **Di approvare**, ai sensi dell'art.12 comma 3, lett. e-bis) della L.R. n.20/2001, così come modificato e integrato dall'art. 16 comma 1 lett. b) della L.R. n.5/2010, ed in ultimo sostituito dall'art.4, comma 1, lett. a) della L.R. 28/2016, la variazione del PRG adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 29.07.2021, consistente in linee-guida contenenti i criteri per la suddivisione dei comparti in sub-comparti, redatti sulla base dei seguenti elaborati scritto grafici:

- Relazione tecnica contenente le "Specificazioni di carattere normativo/procedurale" e "Criteri per la definizione dello studio di fattibilità urbanistica"
- Tabella riepilogativa dei piani di lottizzazione e particolareggiati presentati e/o adottati, e/o approvati e/o convenzionati

- Tav_1_Individuazione ZTO C su Ortofotocarta
- Tav_2.1_Individuazione ZTO C su PPTR_Sistema idrogeomorfologico
- Tav_2.2_Individuazione ZTO C su PPTR_Sistema ecosistemico e ambientale
- Tav_2.3_Individuazione ZTO C su PPTR_Sistema antropico e storico culturale
- Tav_2.4_Individuazione ZTO C su PPTR
- Tav_3_Individuazione ZTO C su PAI

7. **Di approvare** pertanto, ai fini della variazione del PRG vigente ex art. 12 comma 3 lettera e-bis) della L.R. n. 20/2001 e ss.mm.ii., le “*Specificazioni di carattere normativo/procedurale*” e i “*Criteri per la definizione dello studio di fattibilità urbanistica*” contenuti nella suddetta proposta adottata e che qui di seguito si riportano:

Specificazioni di carattere normativo/procedurale - proposta

1. *In ciascuno dei comparti identificati nelle NTA del PRG vigente, i proprietari che rappresentino, in base alla superficie catastale, almeno il 20% degli immobili compresi entro il perimetro dell'area della stessa maglia, possono presentare uno “studio di fattibilità urbanistica” relativo all'intera superficie del comparto, con l'individuazione di sub-comparti costituenti ciascuno un'area di minimo intervento con una dimensione singola minima corrispondente sempre al 20%. L'individuazione dei sub-comparti deve essere effettuata secondo i criteri, le modalità e le procedure descritte di seguito.*

2. *Lo “studio di fattibilità urbanistica” propone, per la stessa maglia di espansione (o Comparto), la perimetrazione di aree all'interno delle quali ogni attività edilizia è subordinata alla redazione e approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo (piano particolareggiato, se di iniziativa pubblica, oppure piano di lottizzazione, se di iniziativa privata). Il responsabile del procedimento incaricato dovrà indire una Conferenza di Servizi (CdS) istruttoria interna all'Ente, al fine di acquisire i pareri degli uffici comunali eventualmente interessati dalla proposta. Al fine di perseguire omogeneità con il contesto urbano, lo “studio di fattibilità urbanistica” dovrà essere predisposto secondo i criteri riportati nel successivo punto 11.*

3. *La CdS istruttoria, che assume le finalità ma non l'istituto regolato dall'art. 14 della L. 241/90, è finalizzata alla condivisione e definizione dell'idea progettuale e dovrà concludersi entro 45 gg dalla presentazione dell'istanza.*

4. *Lo “studio di fattibilità urbanistica”, licenziato positivamente dalla “CdS istruttoria”, attraverso una presa d'atto della Giunta Comunale viene proposto alla adozione da parte del Consiglio Comunale; il provvedimento di adozione verrà pubblicato sull'albo pretorio e sul sito istituzionale del Comune per 15 gg.. La successiva deliberazione del Consiglio Comunale, che si pronuncia sulle eventuali osservazioni pervenute e approva la suddivisione del comparto in sub-comparti di intervento, assume efficacia ai sensi del comma 3 dell'art.12 della L.R. n.20/2001 (modificato ed integrato dall'art. 16 della L.R. n.5/2010). La delibera di approvazione, unitamente allo strumento urbanistico generale vigente, come modificato ai sensi del comma 3-bis della stessa legge regionale, è trasmessa alla competente struttura regionale, la quale provvede a renderla accessibile attraverso il SIT, secondo le modalità definite dall'articolo 24 della stessa legge regionale.*

5. *Il Piano di Lottizzazione potrà essere presentato successivamente all'approvazione dello “studio di fattibilità urbanistica” e il procedimento amministrativo per la sua approvazione segue le procedure e i contenuti previsti dalla normativa vigente e, in particolare, se conformi al PRG vigente, dall'art. 10 della L.R. n. 21/2011 attraverso la sua adozione e successiva approvazione da parte della Giunta Comunale.*

6. *Lo “studio di fattibilità urbanistica”, una volta approvato in Consiglio Comunale, diviene vincolante per l'attuazione della restante parte delle aree del comparto/maglia di zona “C”, salvo la possibilità per i proprietari delle aree di Comparto non ancora dotate di piano attuativo, in corso di validità, di presentare un nuovo “studio di fattibilità urbanistica” con le modalità i tempi e le procedure descritte nel presente disposto normativo.*

7. *Nel caso di maglie/comparti parzialmente pianificati/insediati, ossia per i quali siano stati già approvati piani attuativi di sub-comparti, ancora in corso di validità, le suddette “norme” possono essere applicate allo stesso modo, tenendo conto, in questo caso, delle previsioni dei piani già in fase di attuazione (o già*

attuati).

8. Qualora i proprietari, e/o gli aventi titolo, delle aree interne al comparto/maglia di zona "C" rappresentino il 100% degli immobili non oggetto di piani attuativi già approvati e in corso di validità, lo "studio di fattibilità urbanistica" verrà sostituito da un elaborato del Piano di Lottizzazione nel quale si dovrà dimostrare la coerenza della soluzione urbanistica proposta con lo stato dei luoghi. Il Piano di Lottizzazione sarà approvato secondo le procedure e i contenuti previsti dalla normativa vigente attraverso la sua adozione e successiva approvazione da parte della Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 21/2011.

9. Per i Piani di Lottizzazione di "sottocomparti" che risultano presentati in data antecedente alla formalizzazione della presente variazione al PRG da parte del proponente Settore, per i quali l'Ufficio Urbanistica non si sia già espresso con proprio parere sfavorevole, gli istanti potranno presentare lo "studio di fattibilità urbanistica" da redigersi secondo le modalità di cui agli articoli precedenti, in coerenza con la soluzione urbanistica già individuata con il PdL presentato e, quindi, attivando le modalità attuative di cui ai presenti articoli con l'esclusione del limite percentuale previsto dall'art. 1.

10. Laddove l'area di proprietà, ancorché non ancora sottoposta a pianificazione esecutiva, risulta chiusa e continua, interclusa tra altre zone omogenee previste dal PRG, tra altri comparti o zone già oggetto di piani esecutivi in corso di attuazione, ovvero convenzionati, (rif. punto1), la dimensione del subcomparto, che dovrà coincidere con quella della maglia stessa, può essere inferiore al 20% della superficie complessiva del comparto.

Criteria per la definizione dello "studio di fattibilità urbanistica"

Lo "studio di fattibilità urbanistica" (e di conseguenza i piani attuativi), oltre che non comportare incremento degli indici di fabbricabilità e/o la riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico già previsti nel PRG vigente, dovrà obbligatoriamente essere definito nel rispetto dei seguenti criteri.

- La soluzione urbanistica dovrà necessariamente essere predisposta in coerenza con il contesto e con quanto già definito dai vigenti piani attuativi, al fine di consentire uno sviluppo edilizio ordinato ed omogeneo del comparto. In particolare, nello Studio dovrà essere descritta e analizzata la struttura organizzativa dell'intero comparto con l'individuazione della viabilità pubblica, delle connessioni esistenti tra la nuova viabilità e la viabilità esistente, della localizzazione delle aree destinate a soddisfare il fabbisogno urbanizzativo dell'intera zona C così come previsto dal D.M. n. 1444 del 02/04/1968, degli impianti a rete;
- I sub-comparti devono essere costituiti da maglie chiuse e continue, il cui perimetro sia chiaramente definito da una viabilità principale di PRG oppure dalla viabilità esistente. Le aree di minimo intervento (sub-comparti) dovranno tener conto della presenza di costruzioni e/o di aree edificate in coerenza con quanto già definito e quantificato dalle NTA del PRG vigente per ogni singolo comparto.
- I sub-comparti devono avere accesso dalla viabilità pubblica esistente e devono costituire elemento di continuità rispetto all'edificato esistente o ad altri piani già adottati/approvati.
- La soluzione urbanistica dovrà necessariamente essere predisposta in coerenza con il contesto paesaggistico; in particolare dovrà essere analizzato il rapporto e la compatibilità della soluzione proposta con lo scenario strategico e il sistema delle tutele del PPTR, nel rispetto del principio generale del contenimento del consumo di suolo, della qualificazione morfologica e funzionale dei contesti urbani marginali e periferici, del risanamento dell'ambiente urbano, dell'aumento della permeabilità dei suoli urbani e del verde urbano, dell'abbattimento delle barriere architettoniche e dello sviluppo di forme di mobilità sostenibile.
- La definizione dei sub-comparti deve essere tale che le maglie di minimo intervento (gli stessi sub-comparti) devono garantire il soddisfacimento di tutti i parametri e gli indici di zona in relazione sia ai carichi insediativi e sia ai carichi urbanizzativi tenendo conto anche dell'edificato esistente nell'intero comparto di espansione individuato dal P.R.G..
- La realizzazione e l'urbanizzazione dei sub-comparti non deve comportare costi per la collettività e per il Comune; tutte le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi sono a completo carico dei privati;
- Le aree di cessione delle urbanizzazioni secondarie devono obbligatoriamente essere accorpate e non

frazionate, e avere accesso diretto dalla strada pubblica esistente e/o prevista; ciò al fine di disporre di aree di dimensioni adeguate per la realizzazione degli edifici pubblici necessari alle stesse zone di espansione della città.

- *Deve essere rispettato, in proporzione, la quota di Edilizia Residenziale Pubblica prevista dal PRG, cercando di rendere contigue le aree con la medesima destinazione;*

- 8. Di dare atto** che, ai sensi dell'art. 12, comma 4-bis, della L.R. n. 3/2005 la delibera, con cui il Consiglio Comunale si pronuncia sulle osservazioni presentate, comporta una variante urbanistica non necessitante di controllo regionale;
- 9. Di demandare** alla Dirigente dell'Unità Progetti Speciali e Attuazione del PNRR tutti gli adempimenti conseguenti all'approvazione della variazione allo strumento urbanistico vigente operata con il presente deliberato, tra i quali la trasmissione della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 12 comma 3-ter della L.R. 20/2001, alla competente struttura regionale, la quale provvede a renderla accessibile attraverso il SIT, secondo le modalità definite dall'articolo 24 della stessa legge;
- 10. Di disporre** che la presente deliberazione, nei termini di legge, sia pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune;
- 11. Di disporre**, altresì, che tutti gli atti relativi alla procedura in oggetto siano pubblicati sul profilo del Comune di Grottaglie, nella sezione "*Amministrazione Trasparente/Pianificazione e governo del territorio/PRG/PRG-Varianti approvate*";
- 12. Di dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000.