



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 20 del 05/02/2008

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 11 dicembre 2007, n. 2148

Melendugno (Le) - Variante al Piano Regolatore Generale per individuazione sub-comparti di minimo intervento. Delibera di C.C. n. 37 del 16/10/2006.

L'Assessore Regionale all'Assetto del Territorio, Prof. Angela BARBANENTE, sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile del Procedimento e confermata dal Dirigente d'Ufficio f.f. e dal Dirigente del Settore Urbanistico Regionale, riferisce quanto segue.

Il Comune di Melendugno, dotato di P.R.G. adeguato alla L. 56/1980, con delibera di C.C. n. 37 in data 16.10.2006 ha adottato, ai sensi dell'art. 16 della l.r. n. 56/80, la variante al P.R.G. consistente nella individuazione di sub-compatti di minimo intervento nell'ambito dei comparti individuati nelle tavole 10 bis del P.R.G. relativi alle zone tipizzate C1 di espansione nei centri interni e C5 di espansione nella Marina di S. Foca.

Per la Variante in parola, così come riportata negli elaborati redatti dall'arch. S. Petrachi e dal geom. L. Saracino, secondo quanto premesso nella delibera di adozione:

- È stato espresso parere favorevole della Commissione Consiliare Urbanistica nelle sedute del 2.10.2006 e 12.10.2006;
- È stato espresso parere favorevole della Comunale Edilizia nella seduta del 12.10.2006.
- Non è stato acquisito il parere del competente Ufficio Tecnico Regionale ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i. , "considerato che trattasi di varianti che non incidono sulle caratteristiche essenziali e sui criteri informativi del P.R.G."
- Non è stato acquisito il "parere sanitario" ai sensi dell'art. 34 del vigente Regolamento Comunale di Igiene e Sanità, per le stesse motivazioni di cui al precedente punto;
- Non è stato acquisito il "parere paesaggistico" ai sensi dell'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. in quanto trattasi di variante che "non prevedono modifiche dello stato fisico o dell'aspetto esteriore dei territori e degli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico"

La predetta Delibera di adozione delle varianti parziali, unitamente agli allegati elaborati tecnici dall'arch. S. Petrachi e dal geom. L. Saracino, è stata pubblicata a norma di legge (art. 16 della Lr. n. 56/80) ed avverso la stessa non sono state prodotte osservazioni e/o opposizioni, come certificato nella nota comunale del 31.1.2007.

La stessa variante di individuazione di sub-compatti di minimo intervento nell'ambito dei compatti individuati nelle tavole 10 bis del P.R.G. relativi alle zone tipizzate C1 di espansione nei centri interni e C5 di espansione nella Marina di S. Foca è stata sottoposta alla istruttoria di rito da parte del competente Ufficio del Settore Urbanistico Regionale che ha ritenuto ammissibile la proposta di variante in questione nei termini riportati nella relazione n. 29 del 3/10/2007.

In particolare il Settore Urbanistico Regionale nel merito ha rilevato quanto di seguito si riporta.

Dalla Relazione Tecnica, e stante quanto deliberato in sede di Consiglio Comunale, si rileva che lo stato di attuazione dei compatti individuati dal P.R.G. per i centri di Melendugno, Borgagne e S.Foca è, a circa 5 anni dalla data di approvazione dello strumento urbanistico, pressoché fermo, nonostante siano stati fatti vani tentativi da parte di alcuni privati proprietari dei suoli.

Il motivo di tali difficoltà attuative è da riscontrarsi nella notevole estensione di tali compatti (da 12.000 mq. a 52.000 mq.) a fronte di un regime fondiario fortemente parcellizzato, che rende ancora più difficile l'accordo tra i proprietari nella suddivisione degli oneri relativi alla realizzazione delle numerose opere di infrastrutturazione primaria e secondaria.

Pertanto, la soluzione proposta consiste nella suddivisione dei compatti di minimo intervento in due o più sub-compatti, ove possibile secondo le dividendi catastali ed in funzione di eventuali infrastrutturazione esistenti: le aree a standard sono suddivise in quota proporzionale al rapporto superficie sub-comparto/superficie lotto minimo di intervento, in maniera tale da lasciare inalterata la dotazione complessiva di aree a standard del comparto.

E' prevista, ai fini di una armonizzazione degli interventi nei singoli sub-comparti, la redazione da parte dell'U.T.C. di uno studio preventivo che fisserà la viabilità principale e di raccordo tra i vari sub-comparti e le aree già edificate, l'ubicazione delle aree a standards, le eventuali sagome di massimo ingombro degli edifici e eventuali altre indispensabili specificazioni di dettaglio.

Entrando nel merito specifico della Variante al P.R.G. in esame, si evidenzia che la stessa non comporta modifiche alle previsioni e agli indici di piano, tranne per quanto attiene all'individuazione della superficie minima di intervento S_m .

La superficie minima di intervento S_m è definita dalle N.T.A. del P.R.G. come quella di ciascun comparto individuato negli elaborati di P.R.G."; con la suddivisione dei predetti comparti in sub-comparti la S_m va a definirsi quale "quella di ciascun sub-comparto come individuato, in variante al P.R.G., nei nuovi elaborati tav. 10 bis.

Si riportano di seguito gli indici di piano previsti dal P.R.G., e confermati nella variante:

Zona C1 a Melendugno

I.f.t.: 1,00 mc/mq

I.f.f.: 1,80 mc/mq

Lotto minimo: 600 mq.

Rc: 30%

H max: 8,00 m.

N° di piani f.t.: 2

Distanza dai confini: mm. 5,00 m.

Distacco dagli edifici: mm 10,00 m.

Distacco dal filo stradale: stabilito dallo strumento attuativo, in ogni caso dovranno essere mantenute le fasce di rispetto stradale previste dal P.R.G. e le distanze di cui al D.Lgs. n° 285/1992 e s.m.i. e al D.P.R. n° 495/1992.

Parcheggi: nella misura prevista dalla legislazione vigente.

Zona C5 a S. Foca

I.f.t.: 0,40 mc/mq

I.f.f.: 0,80 mc/mq

Lotto minimo: 1.000 mq.

Rc: 25 %

H max: 8,00 m.

Distanza dai confini: mm. 5,00 m.

Distacco dagli edifici: mm 10,00 m.

Distacco dal filo stradale: mm. 5,00

S1: superficie per opere di urbanizzazione primaria (parcheggi): 5mq/100 mc.; verde attrezzato condominiale : 9 mq/100 mc.

S2: superficie per opere di urbanizzazione secondaria (aree destinate ad attrezzature di interesse comune e/o scolastiche): 9 mq./100 mc.

In queste zone le N.T.A. del P.R.G. possono destinare una superficie non superiore al comparto minimo di intervento a residenza plurifamiliare, alberghi, ristoranti o altre attrezzature comunitarie purchè le concentrazioni ottenute siano di almeno 3.500 mc.

In tal caso gli indici da rispettare relativamente alla zona interessata sono i seguenti:

I.f.t.: 0,60 mc/mq

Rc: 15 %

H max: 9,00 m.

S1: superficie per opere di urbanizzazione primaria (parcheggi) : 5mq/100 mc. ; verde attrezzato condominiale : 9 mq/100 mc.

S2: superficie per opere di urbanizzazione secondaria (aree destinate ad attrezzature di interesse comune e/o scolastiche): 9 mq./100 mc

Parcheggi: nella misura prevista dalla legislazione vigente.

La Relazione riporta inoltre l'individuazione dei sub-comparti in apposite tabelle, ove vengono indicati, per il comparto originario e per ciascun sub-comparto: superficie, volume, abitanti insediabili, aree a standard, aree per istruzione, per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato e per parcheggi pubblici. Si rileva dalle tabelle di cui sopra che per ciascun comparto originario sono stati rispettati i parametri urbanistici e la quantificazione delle aree a standards complessive, distribuendo le stesse aree nei vari sub-comparti in maniera proporzionale alla loro estensione.

Si osserva, infine, che è stata introdotta nelle N.T.A. della variante al P.R.G. una ulteriore prescrizione,

valida sia per la zona C1 che per la zona C5, che introduce la necessità, in fase di redazione dello strumento urbanistico esecutivo, di produrre idoneo rilievo planimetrico indicante l'esatta superficie territoriale di ogni comparto, cui corrisponderà l'esatto volume edificabile a seguito dell'applicazione dell'I.f.t. previsto per la zona e, di conseguenza, l'attribuzione delle aree a standards di cui al D.M. 2/4/1968 n° 1444 per ogni sub-comparto in relazione all'effettivo stato dei luoghi. La quantificazione delle aree a standards sarà effettuata sulla base del n° di abitanti insediabili: per le Zone C1, si attribuirà (come da previsioni di P.R.G.) un abitante/300 mc di volume realizzabile e 25 mq. di aree a standards/abitante, mentre per le Zone C5 si attribuirà un abitante/60 mc di volume realizzabile e 23 mq. di aree a standards/100 mc.

Stante quanto innanzi e considerato che la variante proposta è coerente con le previsioni di P.R.G., e con il D.M. n. 1444/68, la stessa si ritiene ammissibile sotto l'aspetto tecnico - urbanistico purché sia preliminarmente attuata, come previsto nella Relazione tecnica ai fini di una armonizzazione degli interventi nei singoli sub-comparti, la redazione da parte dell'U.T.C. di uno studio preventivo del disegno urbanistico del Comparto.

Successivamente gli atti in questione sono stati sottoposti, per gli ulteriori provvedimenti di competenza, ai sensi dell'art. 16 della l.r. 56/80 all'esame del Comitato Urbanistico Regionale che con parere n. 52 del 18/10/2007 ha espresso parere favorevole sull'argomento, facendo propria l'allegata relazione istruttoria del S.U.R. n. 29 del 03.10.2007 e le puntualizzazioni nella stessa contenute e con la raccomandazione per l'Amm.ne Com.le della preventiva verifica, in sede attuativa, della concreta applicabilità degli indici e parametri previsti nei sub-comparti, con riferimento segnatamente alla superficie che può essere destinata a residenze plurifamiliari, alberghi, ristoranti o altre attrezzature comunitarie.

Premesso quanto sopra e rilevata l'ammissibilità della proposta comunale sia sotto il profilo amministrativo che tecnico-urbanistico si propone l'approvazione della variante al P.R.G. del Comune di Melendugno, consistente nella individuazione di sub-comparti di minimo intervento, adottata con delibera di C.C. n. 37 del 16.10.2006, nei termini prospettati nei pareri del C.U.R. n. 52 del 18/10/2007 (parte integrante del presente provvedimento).

Adempimenti normativi generali

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definita dall'art. 4 - comma 4 - lett. D) della L.R. 7/97.

Copertura Finanziaria di cui alla L.R. 28/01

Dal presente provvedimento non deriva alcun onere a carico del Bilancio Regionale.

L'Assessore, 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;
- VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal Responsabile dell'U.O. 2° Urb., dal Dirigente dell'Ufficio 2° e dal Dirigente del Settore Urbanistico Regionale

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

DELIBERA

- DI APPROVARE la relazione dell'Assessore;

- DI APPROVARE, per i motivi esposti in Relazione l'approvazione della Variante al P.R.G. del Comune di Melendugno consistente nella individuazione di sub-comparti di minimo intervento, adottata con delibera di C.C. n. 37 del 16.10.2006 nei termini di cui al parere del C.U.R. n. 52 del 18/10/2007 parte integrante del presente provvedimento, con l'introduzione di prescrizioni e modifiche;

- DI DEMANDARE al competente Assessorato all'Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di MELENDUGNO per gli ulteriori adempimenti di competenza;

- DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul B.U.R. della Regione Puglia e sulla Gazzetta Ufficiale (da parte del settore Urbanistico Regionale).

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

Dr. Romano Donno

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA

On. Nichi Vendola