



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 21 del 06/02/2008**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 29 dicembre 2007, n. 2241

Zollino (LE) - Variante al P.R.G., alle N.T.A. ed al R.E. Approvazione con prescrizioni e modifiche e richiesta di controdeduzioni e/o adeguamento.

Assente l'Assessore all'Assetto del Territorio, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Ufficio, confermata dal Dirigente del Settore Urbanistico Regionale, riferisce quanto segue l'Ass. Losappio:

Il Comune di Zollino, dotato di PRG, approvato dalla Regione Puglia con Del. di G.R. n. 3573 del 22/06/1992, ha adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 20.06.2005, una variante riguardante parziali modifiche della zonizzazione, delle N.T.A. e del R.E.

La documentazione pervenuta è costituita dai seguenti atti ed elaborati:

1. Copia della Del. di C.C. n. 10 del 20.06.2005- "Approvazione Variante al P.R.G.";
2. Copia della Del. di C.C. n. 12 del 21.04.2006 - "Piano Urbanistico Generale (PUG) Esame delle osservazioni - Determinazioni";
3. Copia di n. 9 Osservazioni;
4. Delibera n. 17 del 27/06/2002 -P.R.G.- Norme Tecniche di Attuazione. Distanze dai confini zona "B2". Integrazioni ai sensi dell'art. 873 Cod. Civile,
  - Relazione;
  - Norme tecniche di Attuazione
  - Regolamento Edilizio;
  - Tav. n. 1 Inquadramento Territoriale;
  - Tav. n. 2 Territorio Comunale;
  - Tav. n. 3a Zonizzazione;
  - Tav. n. 3b Zonizzazione;
  - Tav. n. 3c Zonizzazione;
  - Tav. n. 4a PUTT/P Ambiti Territoriali estesi;
  - Tav. n. 4b PUTT/P Ambiti Territoriali estesi;
  - Tav. n. 4c PUTT/P Ambiti Territoriali estesi;

Tutti i suddetti elaborati sono stati pubblicati a norma di legge e giusta certificazione in atti sono state presentate n. 9 osservazioni.

Gli atti in questione sono stati sottoposti alla istruttoria tecnica da parte del SUR che con propria relazione n. 30 del 22 ottobre 2007 ha evidenziato quanto segue.

Il SUR ha rilevato in primis che a seguito dell'esame delle osservazioni l'Amministrazione Comunale ha prodotto:

- una nuova cartografia riportata nell'elaborato denominato "Modifiche zonizzazione accoglimento osservazioni", riferite, in particolare all'adeguamento della variante alle risultanze dell'esame delle osservazioni n. 2, 3, 4, 5, 6 e 9;
- una nuova stesura di talune disposizioni delle "Norme Tecniche di Attuazione" e del "Regolamento Edilizio" riferite in particolare all'adeguamento della variante all'esame della osservazione n. 6;

Inoltre gli atti prodotti dall'Amministrazione comunale fanno indistintamente riferimento alle procedure sia della L.R. 56/80 che della L.R. n. 20/01, ed utilizzano altrettanto indistintamente gli acronimi di "P.R.G." e di "P.U.G.".

L'Amministrazione Comunale, a chiarimento di quanto innanzi, con nota prot. n. 6546 del 15/12/2006, a firma del Sindaco, ha precisato che quanto adottato dal Consiglio Comunale non può essere inteso in alcun modo, sia per i contenuti che nella sostanza, quale adeguamento alla L.R. n. 20/01, ma più propriamente quale "Variante al P.R.G. vigente"

Posto quanto sopra al fine di non appesantire il procedimento il Settore Urbanistico Regionale sulla base della nota innanzi citata ha comunque espletato la propria istruttoria tecnica con relazione n. 30/2007 considerando gli atti prodotti quale proposta di variante al P.R.G. vigente, di cui comunque l'Amministrazione Comunale dovrà prendere esplicitamente atto in sede di controdeduzioni.

La variante proposta, sulla base dei diversi atti scritto-grafici, è relativa a diverse fattispecie che qui di seguito schematicamente vengono riportate; nello specifico sono proposte le seguenti modifiche normative e di zonizzazione:

A) Zona Omogenea Territoriale di tipo "A"

A.1) la modifica riguarda la classificazione in "Zona A" dell'area di pertinenza di un immobile, con tipologia a corte realizzato nel corso del secolo XVII°, ubicato in Via Chiga, già classificata "Zona B1";

B) Zona Omogenea Territoriale di tipo "B"

Le modifiche riguardano le seguenti fattispecie:

B.1) classificazione in "Zona B1" di n. 2 aree ubicate in viale Italia, già classificate in "Zona B2";

B.2) classificazione in "Zona B2" di una area ubicata a ridosso della Villa Comunale ed a confine con il "bocciodromo", già classificata in parte "Zona F2/5" ed in parte "Zona B1";

B.3) classificazione in "Zona B1" di una area ubicata in via San Vito, già classificata "Zona A2";

B.4) classificazione in "Zona B1" di una area delimitata da viale Italia, via Bologna e via Trieste, già classificata quale "Fascia di Rispetto Cimiteriale";

B.5) classificazione in "Zona B1" di una area ubicata sulla perpendicolare di piazza Roma nei pressi del "mercato coperto", già classificata quale "Zona C1";

B.6) classificazione in "Zona B2" di una area già classificata quale "Zona C1/Comparto 4";

B.7) classificazione in "Zona B1" di una area già classificata quale "Zona C1 /Comparto 4";

C) Zona Omogenea Territoriale di tipo "C"

Le modifiche riguardano le seguenti fattispecie:

C.1) suddivisione del "Comparto 2" della Zona C2" in n. 2 distinti sub-comparti: il primo già interessato da una pianificazione esecutiva (PEEP.) approvata dal Comune di Zollino con Del. di C.C. n. 11 del 26.03.2004; il secondo interessa la rimanente superficie già interessata da una edificazione abusiva e condonata in via definitiva; In sede di esame delle osservazioni detta proposizione è stata rideterminata con la istituzione di una "Zona B3" per la parte di territorio non interessato dal PEEP.;

D) Zona Omogenea Territoriale di tipo "F"

Negli elaborati grafici, senza alcun riferimento a quanto contenuto sia nella relazione illustrativa sia nella deliberazione, sono riportate le seguenti proposizioni:

D.1) classificazione in "Zona F7" di una area ubicata in Vico Maggio, già classificata quale "Zona BI", e finalizzata alla individuazione e tutela del "menhir S. Anna";

D.2) classificazione in "Zona F7" di una area ubicata in Viale Italia angolo via San Vito, già classificata quale "Zona BV", finalizzata alla individuazione e tutela di un "frantoio ipogeo";

D.3) classificazione in "area a parcheggio" di un'area già classificata quale "Zona B2", confinante con la "Zona C1/Comparto 4";

#### E) Normativa Tecnica di Attuazione

Ancorché non evidenziate nè nella Relazione nè nei dispositivi di deliberazione sono state introdotte una serie di modifiche, integrazioni che riguardano gli articoli di seguito elencati:

- art. 2 (modifica);
- art. 3 (integrazioni);
- art. 28 (integrazioni);
- art. 32 (integrazioni);
- art. 33 (integrazioni);
- art. 34 (modifica);
- art. 39
- ex art. 38 (modifica);
- art. 42 - ex art. 41 (integrazioni);
- art. 45 - ex art. 44 (integrazioni);
- art. 46 - ex art. 45 (integrazioni);

In sede di esame delle osservazioni detta proposizione è stata rideterminata con la introduzione di ulteriori articoli (con scrittura in rosso) di seguito elencati:

- art. 41 bis;
- art. 45 bis; comma 5,
- art. 46; comma 13 bis,
- art. 46; comma 18 bis,
- art. 46;

#### F) Regolamento Edilizio

Ancorché non evidenziate nei dispositivi della Deliberazione del Consiglio Comunale, nè nella Relazione, risultano essere state introdotte una serie di modifiche, integrazioni e nuove disposizioni che riguardano gli articoli di seguito elencati: art. 2 (integrazioni); art. 3 (integrazioni); art. 4 (modifica); art. 7 (integrazione); art. 9- ex art. 10 (integrazioni); art. 16- ex art. 23 (integrazioni); art. 17 (integrazioni); art. 98 (integrazioni); art. 99 (integrazioni); In sede di esame delle osservazioni detta proposizione è stata rideterminata con la introduzione di ulteriori articoli (scrittura in rosso) di seguito elencati: comma 4.4, art. 4; art. 4 bis;

#### G) Adempimenti PUTT/P

Gli elaborati grafici relativi a detta problematica propongono, con n. 3 tavole in scala 1:2000, per l'intero territorio comunale il mero riporto dei cosiddetti "Ambiti Territoriali Estesi", finalizzato esclusivamente ad una migliore individuazione all'interno degli Ambiti Territoriali Estesi di tipo "B" dei beni monumentali denominati "menhir" ed in particolare:

- g.1) Menhir della Stazione;
- g.2) Menhir di Sant'Anna;

Tutto ciò premesso, nel merito della proposta variante e delle diverse problematiche, fermo restante che deve ritenersi erroneo ogni riferimento di "adeguamento alla L.R. n. 20/01" e quindi ogni utilizzazione dell'acronimo PUG nonché ogni riferimento ad "adeguamento al P.U.T.T./P." (non avendo la proposta alcun contenuto di adeguamento del P.R.G. al P.U.T.T.) il SUR ritiene di dover rappresentare esaustivamente quanto segue:

A) Zona Omogenea Territoriale di tipo "A"

Si ritiene di condividere quanto proposto, atteso che così operando si perviene ad una migliore tutela di un edificio seicentesco e delle aree di sua pertinenza, trattandosi di una testimonianza storica della tipologia a corte.

B) Zona Omogenea Territoriale di tipo "B"

punto b.1).

Si ritiene di non condividere quanto proposto atteso che dette modifiche, oltre che non sufficientemente motivate, ripropongono pedissequamente proposte pianificatorie e normative già oggetto di prescrizioni da parte della Regionale con le Deliberazioni di G.R. n. 8704 del 28.12.1989 e n. 3573 del 22/06/1992.

punto b.2

si ritiene di condividere quanto proposto, in considerazione del possibile errore materiale in cui è incorso il redattore del P.R.G., a condizione che la ritipizzazione non interessi in alcun modo le superfici di pertinenza dell'impianto esistente (bocciodromo) la cui presenza ha determinato la classificazione di "Zona F2/5";

punto b.3

Si ritiene di condividere quanto proposto, in quanto la modifica apportata di fatto non comporta pregiudizio alla "Zona A2" ed inoltre comporta una più idonea delimitazione della "Zona BC limitrofa;

punto b.5

Si ritiene di condividere quanto proposto a condizione che la nuova tipizzazione sia imitata all'area prospiciente la via Trieste, in quanto la stessa risulta essere interessata da edificazione preesistente alla formazione del P.R.G., così come in effetti si rileva sia dalla cartografia del P.R.G. adottato sia dalla cartografia allegata alla proposta di variante. Il tutto previo conferma, in punto di fatto e di diritto, in sede di controdeduzioni, da parte dell'Amministrazione Comunale e fermo restante che la variante interessi esclusivamente l'area di pertinenza del fabbricato esistente alla data di adozione del P.R.G.;

punto b.5

si ritiene di non condividere quanto proposto atteso che con dette modifiche, oltre che non sufficientemente motivate, vengono riproposte in parte soluzioni pianificatorie già oggetto di prescrizioni da parte regionale e definite con la Deliberazione di GR. n. 3573 del 22/06/1992 di approvazione definitiva del P.R.G. di Zollino;

punto b.6)

si ritiene di non condividere quanto proposto atteso che con la nuova classificazione, oltre che non sufficientemente motivata, vengono riproposte pedissequamente soluzioni pianificatorie già oggetto di prescrizioni da parte regionale e definite con la Deliberazione di G.R. n. 3573 del 22/06/1992 di approvazione definitiva del P.R.G. di Zollino;

punto b.7)

Si ritiene di condividere quanto proposto atteso che vi è la presenza di alcuni fabbricati che di fatto comportano la formazione di una area residua.

Pertanto la nuova classificazione viene intesa come Zona B3, con i medesimi indici e parametri rivenienti dalla precedente tipizzazione "Zona C1", con esclusione dell'obbligo della formazione di un P.d.L. e dell'obbligo del "lotto minimo", ovvero si consente la utilizzazione delle aree con intervento diretto.

### C) Zona Omogenea Territoriale di tipo "C"

#### punto c.1

Si ritiene di condividere quanto proposto atteso che l'avvenuta approvazione del PEEP. ha di fatto comportato la formazione di una area residua, la cui utilizzazione, in relazione alla edificazione presente, risulta di problematica attuazione. Pertanto la nuova classificazione quale "Zona B3", con i medesimi indici e parametri rivenienti dalla precedente tipizzazione "Zona C2", esclude l'obbligo della formazione di un P.d.L. e l'obbligo del "lotto minimo", ovvero consente la utilizzazione delle aree con intervento diretto.

### D) Zona Omogenea Territoriale di Tipo "F"

#### punti d.1 e d.2

si ritiene di condividere quanto proposto atteso che con dette variazioni si propone un aumento della dotazione di spazi pubblici, peraltro specificatamente finalizzati alla tutela di rilevanti beni culturali della tradizione locale;

#### punto d.3

si ritiene di non condividere quanto proposto per l'area già classificata come "Zona B2" alla luce delle successive determinazioni assunte dal Consiglio Comunale che in esito all'accoglimento della osservazione n. 3 per il punto i ha ripristinato la destinazione urbanistica quale "zona B2", sopprimendo la indicazione quale zona per parcheggio prospettata in sede di adozione della variante di cui trattasi.

### E) Normativa Tecnica di Attuazione

per quanto le modifiche introdotte, si ritiene di non condividere quanto operato, atteso che si tratta nella stragrande maggioranza dei casi della mera riproposizione di disposizioni espressamente depennate in sede di approvazione definitiva del P.R.G. vigente.

In ogni caso rimangono valide esclusivamente le modifiche relative esclusivamente all'adeguamento alle nuove normative nazionali e regionali nel frattempo intervenute.

### F) Regolamento Edilizio

per quanto le modifiche introdotte, si ritiene di non condividere quanto operato, atteso che si tratta della mera riproposizione di disposizioni espressamente depennate in sede di approvazione definitiva del P.R.G. vigente.

In ogni caso rimangono valide esclusivamente le modifiche relative esclusivamente all'adeguamento alle nuove normative nazionali e regionali nel frattempo intervenute.

### G) Adempimenti PUTT/P

A tale proposito si deve rilevare che quanto operato dal Comune di Zollino non può essere inteso in alcun modo quale avvenuto "adempimento ex art. 5.05 e/o art. 5.06 delle N.T.A. del PUTT/P", ma più propriamente deve essere inteso quale individuazione ed introduzione nel P.R.G. di Zollino di aree soggette a particolare normativa di tutela, quest'ultima riveniente dalle N.T.A. del PUTT/P per i beni culturali di analoga valenza.

### Osservazioni

La deliberazione di C.C. n. 10/05, così come si evince dagli atti pervenuti, è stata oggetto di n. 9 osservazioni. In merito a dette osservazioni il Comune di Zollino, con Del. di C.C. n. 12 del 21.04.2006 sulla scorta del parere di regolarità Tecnica del U.T.C. si è determinato così come di seguito:

Nel merito di dette osservazioni, si ritiene di dover precisare quanto segue:

Osservazioni n. 1, 2, 4, 5, 7 e 8: si condivide quanto già espresso dal Consiglio Comunale, in quanto dette problematiche non incidono in modo significativo sulle previsioni della pianificazione comunale;

Osservazione n. 3, la stessa risulta superata dalle considerazioni e/o prescrizioni riportate nella relazione che precede al paragrafo "C, punto c.1";

Osservazione n. 6, punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8: non si condivide quanto operato dal Consiglio Comunale in quanto le problematiche affrontate in dette osservazioni sono in ogni caso estranee alle problematiche poste a base della variante adottata; per detti punti l'Amministrazione Comunale potrà, se nel caso, pervenire all'adozione di variazioni alla strumentazione urbanistica vigente con altro specifico provvedimento;

Osservazione n. 6, punto 9, relativa alla fascia di rispetto connessa al "Menhir della Stazione": si condivide quanto operato dal Comune di Zollino, ovvero circa l'accoglimento della indicazione di istituire, in relazione all'area di pertinenza del beni individuato, una fascia di "area annessa" pari a m. 100,00 anziché pari a m. 250,00, in quanto così operando non si contraddice la scelta di tutela operata.

Osservazione n. 6, punto 10, si condivide quanto operato dal Consiglio Comunale -ovvero il non accoglimento- in quanto la problematica affrontata in detta osservazione è in ogni caso estranea alle problematiche poste a base della variante adottata;

Osservazione n. 9, non si condivide quanto operato dal Consiglio Comunale in quanto la problematica affrontata in detta osservazione è in ogni caso estranea alle problematiche poste a base della variante adottata; per detta fattispecie l'Amministrazione Comunale potrà, se nel caso, pervenire all'adozione di variazione alla strumentazione urbanistica vigente con altro specifico provvedimento;

In conclusione il SUR, considerato che quanto innanzi espresso comporta comunque il rinvio e l'acquisizione delle controdeduzioni da parte del Consiglio Comunale, ritiene altresì di prescrivere che in sede di dette controdeduzioni il Comune di Zollino debba provvedere a una ricognizione degli atti amministrativi fin qui prodotti con la finalità di acclarare la volontà del Comune, come ribadito nella citata nota sindacale, ovvero che la strumentazione urbanistica proposta ha i contenuti di variante al P.R.G. vigente, quale si configura dalla sua lettura.

Successivamente gli atti sono stati sottoposti all'esame del Comitato Urbanistico Regionale che con decisione n. 54/2007 ha espresso parere favorevole all'approvazione della variante urbanistica proposta dal Comune di Zollino, facendo propria la relazione istruttoria del S.U.R. n. 30 del 22/11/07, fatto salvo le rettifiche ed integrazioni di seguito riportate:

"" variante individuata al punto "bl" della relazione S.U.R. n. 30/2007: attesi i chiarimenti forniti in merito dagli interventi del Comune di Zollino, e cioè che trattasi in particolare di aree già zona di completamento nella previgente strumentazione urbanistica comunale, si ritiene sufficientemente motivata e pertanto condivisibile la proposta comunale di riclassificazione in zona B1;

- variante individuata al punto "b4" della relazione S.U.R. n. 30 /2007: non si condivide la proposta comunale di riclassificazione delle aree già "fascia di rispetto cimiteriale", in quanto sprovviste delle caratteristiche di zona omogenea di tipo "B" ex D.M. n. 1444/1968, art. 2/B; peraltro, per la edificazione preesistente legittimamente realizzata si richiamano le disposizioni di cui all'art. 28 - punto 1/ultimo comma- della L. S. n. 166/2002, disciplinante gli interventi ammissibili;

- varianti individuate ai punti "b6" e "b7" della relazione S.U.R. n. 30/2007: attesi i chiarimenti forniti dagli interventi del Comune di Zollino, ed in particolare la segnalazione del Consulente urbanistico comunale, che ha dichiarato trattasi di aree già incluse in piani attuativi, si ritengono sufficientemente motivate e

pertanto condivisibili le rispettive proposte comunali di riclassificazione in zona 132 (area di cui al punto "b6") e in zona B1 (area di cui al punto "b7");

- variante individuata al punto "d3" della relazione S. U. R. n. 30/2007: si rileva che trattasi di un'area di modesta estensione di forma triangolare e pertanto priva di significato urbanistico; si conferma pertanto la non condivisione della proposta comunale, come suggerito nella relazione S. U. R. n. 30/2007.

Tutto ciò premesso, sulla scorta del parere del CUR n. 54 del 29.11. 2007 qui in toto condiviso e parte integrante del presente provvedimento, si propone alla Giunta l'approvazione della variante urbanistica in questione nei termini prospettati nel parere del CUR innanzi richiamato.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della giunta regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4° della l.r. 7/97, punto d).

Copertura finanziaria di cui alla l.r. n. 28/2001 e successive modifiche ed integrazioni

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 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 nelle premesse riportata;
- DI APPROVARE, ai sensi dell'art. 16 -decimo comma- della L.r. n. 56/1 980, la Variante al PRG del Comune di Zollino adottata con Del. di C.C. n. 10 del 20.06.2005, per le motivazioni e considerazioni di cui alla relazione in premessa, con la introduzione negli atti delle prescrizioni e modifiche riportate nel parere del CUR qui in toto condivise e che, per economia espositiva, si intendono integralmente riportate;
- DI RICHIEDERE al Consiglio Comunale di Zollino apposito provvedimento di adeguamento e/o controdeduzioni alle prescrizioni e modifiche riportate nel parere del CUR n. 54 del 29.11.2007 ai sensi dell'art. 16 della L.R 56/80;
- DI DEMANDARE al competente Assessorato all'Assetto del Territorio la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Zollino, per gli ulteriori adempimenti di competenza;
- DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

IL SEGRETARIO IL PRESIDENTE  
Dr. Romano Donno On. Nichi Vendola