



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 4 del 09/01/2009

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 26 novembre 2008, n. 2298

Comune di Ostuni. Variante al P.R.G. per il nuovo Piano di Zona "167". Approvazione con prescrizioni e modifiche. Richiesta adeguamento e/o controdeduzioni ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80.

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

“Il Comune di Ostuni, dotato di P.R.G. vigente, con Delibera di C.C. n. 53 del 20/12/2006 avente ad oggetto “Nuovo piano di zona 167: adozione in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 3 della legge 167/1962” ha adottato il Piano di Zona in variante al P.R.G. vigente.

Con nota prot. reg. n. 1485 del 14/02/2008 sono stati inviati i seguenti atti:

- Delibera di C.C. n. 53 del 20/12/2006 avente ad oggetto: “Nuovo piano di Zona 167: adozione in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 167/1962;
- Delibera di C.C. n. 54 del 21/12/2007 avente ad oggetto: “Nuovo Piano di Zona 167 adottato in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 167/1962 con Delibera di C.C. n. 53 del 20/12/2006: determinazioni sull'unica osservazione pervenuta;
- Tav. 1 agg. Relazione e piano finanziario;
- Tav. 2 Individuazione dell'involuppo dell'area del nuovo PEEP su aerofoto, catastale, PRG, ortofoto;
- Tav. 3 agg. progetto del nuovo P.E.E.P.: Planimetria generale del Piano scala 1:1000;
- Tav. 4 Profili urbanistici: A-A B-B scala 1:500
- Tav. 5 inserimento del nuovo P.E.E.P. su areofoto scala 1:1000
- Tav. 6 inserimento del nuovo P.E.E.P. su catastale scala 1:1000
- Tav. 7 Inserimento del nuovo P.E.E.P. su PRG scala 1:1000
- Tav. 8 Inserimento del nuovo P.E.E.P. su ortofoto scala 1:1000
- Tav. 9 Tipologia edilizia dell'aggregazione: edificio tipo A piante, prospetti e sezioni scala 1:200
- Tav. 9a Tipologia edilizia dell'aggregazione: edificio tipo A piante, prospetti e sezioni scala 1:200
- Tav. 9b Tipologia edilizia dell'aggregazione: edificio tipo B piante, prospetti e sezioni scala 1:200

- Tav. 10 Assonometria
- Tav. 11 Viste prospettiche
- Tav. El 1 Rete pubblica illuminazione: planimetria scala 1:1000
- Tav. El 2 Predisposizione rete stradale. Distribuzione Energia Elettrica Planimetria scala 1:1000
- Tav. El 3 Predisposizione rete telefonica Stradale Planimetria scala 1:1000
- Tav. Fg 1 Rete Fognaria: planimetria scala 1:1000
- Tav. Fg 2 Rete Fognaria: Planimetria pozzetti scala 1:1000
- Tav. Gas 1 Rete Gas: Planimetria scala 1:1000
- Tav. Idr 1 Rete Idrica: Planimetria scala 1:1000
- Tav. Idr 2 Rete Idrica: schema di rete scala 1:1000
- Tav. Plu 2 (Fogna Bianca) Rete Pluviale: Planimetria scala 1:1000
- Allegato 1 Relazione di compatibilità con il P.U.T.T.
- Allegato 2 agg Piano Particellare d'esproprio

Inoltre sono stati inviati i seguenti atti:

1. Avviso all'Albo Pretorio di pubblicazione e deposito completo con attestazione di pubblicazione;
2. Manifesto affisso in luoghi pubblici;
3. Estratto di quotidiani "La Gazzetta del Mezzogiorno" e il "Quotidiano";

Avverso gli atti questione è stata prodotta n. 1 osservazione/opposizione, come da certificazione comunale.

In via preliminare, per una corretta comprensione della variante di cui trattasi, è necessario fare le seguenti premesse e precisazioni:

- Il Comune di Ostuni è dotato di P.R.G. vigente approvato con decreto n. 544 del 03/03/1977, e adeguato alla L.R. n. 56/80;
- Detto P.R.G. prevedeva aree denominate "C4", destinate a P.E.E.P., all'attualità non completamente edificate nei termini previsti dalla legge n. 167/1962;
- Con Delibera di C.C. n. 79 del 29/09/1992 l'Amministrazione Comunale di Ostuni adottava una variante al P.R.G. per la localizzazione del nuovo piano di zona; tale variante prevedeva la localizzazione di tre aree così denominate "C6a", "C6b", "C7";
- Con nota prot. n. 6988/1° del 14/09/1995 l'Assessorato all'Urbanistica della R.P. esprimeva parere negativo, rilevando che quanto proposto consisteva in una variante di zonizzazione di P.R.G. da destinare a P.d.Z., piuttosto che proporre direttamente un P.d.Z. in variante al P.R.G. così come previsto dalla legge 167/62.
- Il P.R.G. tutt'ora vigente ha a disposizione ancora aree di tipo "C1" destinate alla espansione intensiva ed aree di tipo "C3-direzionali" tutte sottoposte a S.U.E.; altresì è dotato di aree di tipo "C2" destinate alla espansione di tipo estensivo, adiacenti al perimetro del centro abitato, e sottoposte a S.U.E.
- Per le zone "C2" è stato evidenziato che le stesse sono state oggetto di numerosi interventi edificatori spontanei la cui presenza determina una disomogeneità del tessuto edilizio tale da non consentire alcun ulteriore intervento pubblico;

Gli atti del P.d.Z. sono stati sottoposti dal parte del Servizio Urbanistico Regionale alla istruttoria tecnica di competenza, giusta relazione n. 16 del 19.06.2008, dalla quale si evidenzia quanto segue:

- l'area individuata per il P.E.E.P. in variante al PRG, coincidente con le previsioni di cui alla citata Del. di C.C. n. 79/92 ed è situata nella parte meridionale del centro urbano, immediatamente connessa con la zona P.E.E.P. denominata "C4", è delimitata da due arterie di collegamento intercomunale costituite dalla Strada Provinciale per Grottaglie a est e dalla Strada Provinciale per Ceglie Messapica a ovest;

- appare altresì opportuno evidenziare che una parte del perimetro nord-occidentale confina con l'area di pertinenza della Masseria rurale;

- all'attualità l'area è così tipizzata:

a) zona "C4": zona di espansione legge 167 - parte;

b) zona "G1": servizi pubblici - parte;

c) zona "E": zona agricola di riserva;

- caratteristiche e parametri principali

a) Vol. totale insediabile 131.358 mc;

b) Numero totale unità immob. 306 unità

d) Vol. Urb. Second 5.000 mc;

d) Sup. interessata 111.049 mq;

e) Indice fabbric. territ. 1,18 mc/mq;

f) Abitanti insediabili 1.642 unità;

g) area standard 74.406 mq (45 mq/ab);

h) viabilità di piano 17.800 mq.

Il Piano proposto (pag. 13 della Relazione e Piano Finanziario) risulta interessato dalle prescrizioni del PUTT/P è più direttamente da:

- A.T.E.: Ambiti territoriali Estesi di tipo "B" di valore rilevante

- A.T.D.: Ambiti territoriali Distinti: Geomorfologia - cigli di scarpata

Il suddetto ciglio di scarpata insiste nella parte più meridionale dell'area oggetto di variante, mentre la restante appare sostanzialmente pianeggiante.

Il progetto prevede la concentrazione di tutti i volumi previsti dal P.d.Z. all'interno della cosiddetta "strada - parco"; quest'ultima, disposta longitudinalmente all'area, permette il raccordo tra le due strade provinciali sopra citate, mentre l'area a sud della citata strada, interessata dalla presenza del ciglio di scarpata, sarà destinata esclusivamente alla allocazione degli standard urbanistici previsti.

Il Piano di Zona prevede la realizzazione di n. 306 alloggi di superficie netta di mq. 95,00 così suddivisi:

a) n. 8 edifici di tipo "A" costituiti da 5 piani residenziali per un totale di 15 alloggi con piano terra porticato;

b) n. 4 edifici di tipo "A" costituiti da 5 piani residenziali per un totale di 15 alloggi, con piano terra ad uso commerciale;

c) n. 5 edifici di tipo "B" costituiti da 6 piani residenziali per un totale di 18 alloggi con piano terra porticato

d) n. 2 edifici di tipo "B" costituiti da 6 piani residenziali per un totale di 18 alloggi con piano terra ad commerciale.

Il progetto, oltre alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie prevede la realizzazione di:

1. viabilità secondaria di accesso ai lotti,

2. viabilità ciclo - pedonale con separazione da quella carrabile

3. aree a standard suddivise in parcheggi, aree a verde ed aree per pubblici servizi.

Ciò premesso il S.U.R. ha ritenuto di poter condividere la proposta prospettata dal Comune di Ostuni alle seguenti condizioni:

- a) nel PdZ dovranno essere incluse, nonché oggetto di opportuna sistemazione, le aree tipizzate quali "Zona G1", che, così come si rileva dai grafici (Tav. 3 Agg.) risultano invece non oggetto di previsioni progettuali;
- b) dal PdZ dovranno essere escluse le previsioni relative ai comparti nn. 11, 12 e 13, al fine di definire il margine della zona agricola con la "Masseria Follifuochi", che peraltro nella previsione di progetto rappresenta una isola "di verde agricolo" all'interno di una zona di espansione;
- c) le altezze degli edifici ubicati nei restanti comparti dovranno essere ridotte indistintamente di due piani;
- d) gli insediamenti commerciali ubicati ai piani terra dovranno essere esclusivamente quelli cd "di vicinato", ovvero avere ciascuno una superficie massima pari a mq. 600;
- e) i volumi complessivi, di conseguenza dovranno essere pari a max mc.  $72.290,42 + 5.000 = 77.290,42$  mc;
- f) i numeri dei piani fuori terra dovranno essere max n. 5;
- g) gli abitanti teorici insediabili, sulla base del rapporto 100 mc/ab, di conseguenza dovranno essere pari a n. 723 unità;
- h) sulla base di quanto esplicito i parametri tecnico-urbanistici della variante risultano essere:

- Vol. compless. = 72.290,42 mc
- lft = 1,00 mc/mq
- Abit. Teorici Insediabili = 723 unità
- Sup. Standard =  $723 \times 18 = 13.014,00$  mq
- Sup. Fond. Resid.  
=  $72.290,42 \times 1 = 72.290,42$  mq
- Sup. Strade  
=  $77.290 \times 10\% = 7.730,00$  mq
- Sup. Terr.  
=  $77.290 + 13.914 + 7.730 = 93.034,00$  mq

La superficie di mq. 93.034 è comprensiva della superficie relativa alla "Zona C4".

A detta superficie deve intendersi aggiunta la superficie relativa alla "Zona G1".

Nei confronti della variante di cui sopra, giusta certificazione in atti, è stata presentata una osservazione/opposizione, respinta dal Comune di Ostuni con Delibera di C.C. n.54 del 21/12/2007; in merito alla stessa, il S.U.R. ha ritenuto di condividere quanto deliberato dal Consiglio Comunale di Ostuni, attesa la natura privatistica dell'osservazione presentata.

Gli atti sono stati successivamente rimessi, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80, al Comitato Urbanistico Regionale che nell'adunanza del 19/06/2008 con il parere n. 32/2008 si è espresso in senso favorevole con condizioni di seguito testualmente riportate:

"...Omissis

- in sostituzione del corpo di fabbrica costituito dai lotti 1, 2 e 3, si disponga sulla via per Francavilla, allineato alla stessa strada, un corpo di fabbrica analogo a quello costituito dai lotti 4, 5 e 6;
- il corpo di fabbrica costituito dai lotti 7, 8, 9 e 10 venga localizzato lungo la prevista strada di collegamento tra la via per Ceglie Messapica e la via per Francavilla, a sud della stessa strada e ad essa allineato, a partire dall'innesto sulla via per Francavilla;
- il corpo di fabbrica costituito dai lotti 11, 12 e 13, allineato a nord della suddetta strada di collegamento tra via Ceglie Messapica e via Francavilla, venga dislocato a sud della stessa strada.

A seguito di tale riorganizzazione, la viabilità di progetto va ridotta unicamente alla su richiamata strada

di collegamento fra via Ceglie Messapica e via Francavilla, ridimensionandone la sezione stradale per il traffico veicolare ordinario - che può essere assolto da due corsie di transito e una fascia destinata alla sosta dei veicoli - ed eliminando l'ampia rotonda progettata in corrispondenza dell'accesso al parcheggio previsto nella zona destinata a standard a sud dell'intera area di intervento.

Tutte le aree a parcheggio devono essere attestate sulla viabilità esistente e/o di progetto e, in particolare, sul nuovo asse urbano, cui può essere assimilata la via per Francavilla lungo tutto il perimetro della zona di intervento, e sulla prevista strada di collegamento fra via Ceglie Messapica e via Francavilla.

Le superfici che si liberano per effetto della nuova organizzazione insediativa devono essere destinate prevalentemente a verde, senza che ciò comporti alterazione della morfologia dei luoghi e dell'assetto agricolo originario, utilizzando a tal fine essenze autoctone. Nella riorganizzazione degli spazi liberi dovrà tenersi conto anche delle aree tipizzate "G1" che risultano escluse dalle previsioni progettuali.

Tutte le aree pavimentate, siano esse ricadenti in aree a standard e/o di pertinenza degli edifici, devono essere limitate allo stretto necessario, privilegiando configurazioni che mantengano inalterata la morfologia e la permeabilità dei suoli; a tal fine, in particolare, occorre verificare la compatibilità delle previste attrezzature sportive.

Lungo tutte le strade esistenti e di progetto devono essere previsti percorsi pedonali adeguati al transito dei pedoni con eliminazione di ogni barriera architettonica. I percorsi pedonali previsti nelle zone a verde dovranno, essi stessi, essere progettati con materiali permeabili.

Tutti gli impianti tecnologici a rete e/o puntuali devono essere posizionati lungo le strade e al di sotto delle stesse, siano esse esistenti o di progetto (ancora una volta ci si riferisce al più volte richiamato collegamento tra via Ceglie Messapica e via Francavilla), al fine di eliminare ogni possibile interazione con l'assetto geomorfologico dei luoghi.

Per quanto attiene infine alle tipologie edilizie si prescrive l'eliminazione dei pilotis, laddove previsti, e l'uso del piano porticato per fini abitativi con le unità edilizie ubicate a piano rialzato, al fine di massimizzare la mixità funzionale fra usi residenziali e i previsti usi commerciali; per questi ultimi, da consentire unicamente come "esercizi di vicinato" ai sensi dell'art. 5 della L.r. n. 11/2003, la superficie di vendita non potrà superare mq. 250 per ogni struttura.

Al fine di migliorare, inoltre, l'inserimento del nuovo programma costruttivo all'interno del tessuto urbano e del contesto agricolo periferico, anche in relazione alle maggiori quote altimetriche che caratterizzano l'area di intervento rispetto alle strade perimetrali, e segnatamente le vie per Ceglie Messapica e per Francavilla, si ritiene necessario ridurre di due piani l'altezza di tutti i corpi di fabbrica previsti.

Si richiamano, infine, le disposizioni della recente L.r. n. 13 del 10/06/08, in materia di "Norme per l'edilizia sostenibile", pubblicata sul B.U.R. n. 93 del 13/06/08."

Sulla scorta di quanto innanzi prospettato, si propone alla Giunta di approvare - ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80 - la variante al P.R.G. per il nuovo Piano di Zona ex L. n. 167/1962, adottata dal Comune di Ostuni con delibera di C.C. n. 53 del 20/12/2006, nei termini del parere del C.U.R. n. 32/2008, qui in toto condiviso e parte integrante del presente provvedimento.

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 ss.mm.ii.

La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

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 Dirigente d'Ufficio e dal Dirigente del Servizio;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

## DELIBERA

- Di dare propria la relazione dell'Assessore all'Assetto del Territorio, nelle premesse riportata;
- Di approvare, ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 56/1980, con prescrizioni e modifiche e per le motivazioni di cui al parere del C.U.R. n. 32/2008, parte integrante del presente provvedimento, il Piano di Zona in Variante al PRG del Comune di Ostuni adottato con Del. di C.C. n. 53 del 20/12/2006;
- Di richiedere, in esito alle prescrizioni e modifiche introdotte negli atti del P.d.Z. in questione, apposito provvedimento di adeguamento e/o controdeduzioni da parte del Consiglio Comunale di Ostuni e ciò ai sensi dell'art. 16, comma 11, della L.R. n. 56/80;
- Di demandare al competente Servizio Urbanistica regionale 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  
Dott. Romano Donno Dott. Nichi Vendola

---