



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 142 del 09/09/2009

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 4 agosto 2009, n. 1426

Maglie (LE) - Piano Regolatore Generale. - Approvazione definitiva.

L'Assessore Regionale all'Assetto del Territorio Prof.ssa Angela BARBANENTE, sulla base dell'istruttoria espletata dal funzionario istruttore, confermata dal Dirigente del Servizio Urbanistica, riferisce quanto segue:

“Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 08.10.1999 è stato adottato il P.R.G. del Comune di MAGLIE, costituito dai seguenti elaborati tecnici:

Allegato A Relazione

Allegato B N.T. A.

Allegato C Regolamento Edilizio Comunale

Tav. 0 Ambiti e interrelazioni comunali 1/50.000

Tav. 1 Ambiti e interrelazioni comunali 1/25.000

Tav. 2 Progetto di P.R.G. 1/10.000

Tav. 3 Normativa urbanistica vigente 1/5.000

Tav. 4 Indagine geologica

Tavv. 5.1 - 5.11 Indagine sullo stato di fatto: schede di rilevazione del patrimonio edilizio

Tavv. 6.1 - 6.6 Indagine sullo stato di fatto: visualizzazione rapporti di copertura 1/2.000

Tavv. 7.1 - 7.6 Indagine sullo stato di fatto: visualizzazione indici densità edilizia 1/2.000

Tav. 8 - 8.4 Progetto di P.R.G. 1/5.000

Tav. 9.1 -9.6 Progetto di P.R.G. 1/2.000

Tav. 10 Indici e parametri dei comparti edilizi

Tav. 11 Piano dei servizi 1/5.000

Tav. 12 - 12.39 P.P. del centro storico

Previa pubblicazione degli atti, con successiva delibera n. 2 del 17.01.2002, 18.01.2002, 19.01.2002 e 21.01.2002, il Consiglio Comunale ha controdedotto alle 183 osservazioni presentate, assumendo le proprie determinazioni in merito.

Gli atti tecnico-amministrativi del P.R.G. sono stati sottoposti - ai sensi delle intervenute LL.RR. n. 24 del 04/07/94 e n. 8 del 21/08/98 - all'esame del Comitato Urbanistico Ristretto che, sulla scorta delle riunioni del 4/12/2003, 22/12/2004, 20/05/2004, 9/09/2004, 28/09/2004, 19/10/2004 e 14/04/2005, con verbale del 15/06/2005 e conseguente Relazione-parere sottoscritta in data 19/01/2006, ha ritenuto il Piano in oggetto meritevole di approvazione con l'introduzione negli atti delle prescrizioni nei termini di cui alla stessa Relazione-parere ai punti "5.0" (Sistema delle tutele), "5.1" (Settore residenziale), "5.2" (Settore produttivo), "5.3" (Zone G - Aree per residenze stagionali), "5.4" (Settore delle infrastrutture),

“5.5” (Fascia di rispetto cimiteriale), “5.6” (Regolamento edilizio) e “5.7” (Norme Tecniche di Attuazione e Regolamento Edilizio), tese ad adeguare il P.R.G. alla normativa vigente in materia.

Con la suddetta Relazione - parere, il C.U.R. si è pronunciato in merito alle osservazioni nei termini di cui al punto “6” - Esame osservazioni”.

Con delibera n. 152 del 21/02/2006 la Giunta Regionale, sulla scorta della Relazione-parere del Comitato Ristretto, ha approvato il predetto P.R.G., nei termini e con le prescrizioni di cui ai punti “5.0, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6 e 5.7” della stessa Relazione-parere.

Con nota prot. reg. n. 1740/2° del 24.02.2006, il Settore Urbanistico Regionale ha trasmesso all'Amministrazione Comunale di MAGLIE copia conforme della citata delibera di G.R. n. 152 del 21/02/2006, ai sensi dell'art. 16, comma 11 della L.R. 56/80, con richiesta al Consiglio Comunale di MAGLIE di apposito provvedimento di adeguamento e/o controdeduzioni in ordine alle condizioni, prescrizioni e modifiche formulate.

Con nota prot. com. n. 30339 del 12.12.2007 prot. reg. n. 479 del 16/01/2008 avente in oggetto “Piano Regolatore Generale del Comune di Maglie: approvazione definitiva” il Comune di MAGLIE ha trasmesso alla Regione, in adempimento a quanto prescritto dalla Delibera di G.R. n. 152 del 21.02.2006, oltre alla D.C.C. n. 64 del 15.11.2007, i seguenti elaborati in duplice copia:

- relazione parere del responsabile del procedimento ing. Andrea Rizzo;
- relazione parere dei progettisti arch. Francesco Pellegrino e arch. Demetrio Pacella;
- parere legale del prof. Avv. Francesco Fabrizio Tuccari;
- Regolamento Edilizio comunale adeguato alla vigente normativa;
- Tav. P.U.T.T./P. - Ambiti estesi (Tav. 1-1, 1-2, 1-3, 1-4);
- Tav. P.U.T.T./P. - Ambiti distinti: assetto geologico-geomorfologico-idrogeologico (Tav. 2-1, 2-2, 2-3, 2-4);
- Tav. P.U.T.T./P. - Ambiti distinti: copertura botanico-vegetazionale-culturale, beni culturali (Tav. 3-1, 3-2, 3-3, 3-4);
- Tav. P.U.T.T./P. - Ambiti distinti: vincoli idrogeologici (Tav. 4-1, 4-2, 4-3, 4-4);
- Tav. P.U.T.T./P. - Ambiti distinti: ambiti di interesse faunistico (Tav. 5-1, 5-2, 5-3, 5-4).

Con la delibera C.C. n. 64 del 15.11.2007 il Consiglio Comunale di Maglie si è determinato nei seguenti termini (testualmente):

“”- approvare, per quanto riportato in premessa, le seguenti controdeduzioni alla Delibera di G.R. n. 152 del 21.02.2006:

a) per il Settore residenziale (punto 5.1 della relazione del C.U.R.) confermando il fabbisogno complessivo di edilizia residenziale di 9.500 vani, calcolato dagli stessi progettisti in sede di redazione del P.R.G., e quindi riproponendo il Piano Regolatore Generale adottato con Delibera di C.C. n. 28 del 08.10.1999, senza l'introduzione negli atti delle prescrizioni e modifiche di cui ai punti 5.1 della relazione C.U.R.;

b) per le zone G - Aree per residenze stagionali (punto 5.3 della relazione del C.U.R.) confermando quanto previsto nel Piano Regolatore adottato con Delibera di C.C. n. 28 del 08.10.1999 per le motivazioni indicate in premessa;

c) Norme Tecniche di Attuazione e Regolamento Edilizio (punto 5.7 della relazione del C.U.R.)

- accogliere quanto deliberato nel provvedimento regionale relativamente ai seguenti articoli delle N.T.A.: 1.5.9 - 2.19 - 3 - 4.13 - 4.14 - 5.1.1 - 15.1 - 15.2 - 16 - 20 ed inoltre ai seguenti punti delle N.T.A.: 5.4 - 15.3;

- controdedurre con riferimento all'art. 4.4 delle N.T.A. per le motivazioni indicate in premessa;

- controdedurre con riferimento all'art. 5 delle N.T.A. in quanto il deliberato Regionale non è condivisibile perchè è improprio fare riferimento allo "studio particolareggiato delle zone B del P. di F." attesi gli evidenti profili di incongruenza di tale strumento urbanistico. D'altra parte la perimetrazione proposta dal C.U.R. di tali zone introdurrebbe una variazione a quanto adottato dal Consiglio Comunale con evidente disparità di trattamento all'interno di una stessa zona omogenea che, dall'epoca dell'approvazione dello Studio Particolareggiato (1974) ad oggi, ha subito variazioni tali da farla assimilare al tessuto edificato. Applicare quanto richiesto dalla delibera di G.R. porterebbe ad una sicura lesione del superiore principio di equità ed imparzialità dell'azione amministrativa;

- controdedurre con riferimento al punto 15 delle N.T.A. in quanto, stante il vigente quadro legislativo, le limitazioni poste dalla L. 10/77 e dalla L.R. 06/79 al rilascio dei permessi di costruire onerosi in zona agricola valgono solo per i comuni pugliesi che decidono di dotarsi di P.P.A. ovvero di mantenere in vita il P.P.A. esistente. Gli altri comuni, come nel caso di Maglie, possono consentire il rilascio di permessi di costruire in zona agricola per residenze nei casi di onerosità e, quindi, anche nel caso in cui le opere da realizzare non siano asservite alla conduzione del fondo e alle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale;

- riproporre per le motivazioni indicate in premessa le seguenti osservazioni: 4 - 5 - 6 - 7 - 9 - 10 - 14 - 30 - 32 - 33 - 34 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 46 - 47 - 54 - 55 punto 1 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 69 - 70 - 71 - 72 - 75 - 76 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 92 - 94 - 95 - 97 - 98 - 99 - 100 - 112 - 114 - 115 - 118 - 119 - 120 - 121 - 122 - 125 - 127 - 131 - 134 - 135 - 139 - 140 - 141 - 142 - 150 - 151 - 159 - 161 - 169 - 173 - 179 - 180.

- riproporre le osservazioni, per le motivazioni indicate in premessa, inerenti la possibilità di cambio di destinazione d'uso anche per interventi di tipo A e B, oltre a quelli già indicati all'art. 4.5 delle N.T.A.;

- approvare il Regolamento Edilizio Comunale nel nuovo testo aggiornato al quadro normativo nazionale e regionale, con particolare riferimento al Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 06.06.2001 aggiornato al Decreto Legislativo n. 301 del 27.12.2002, ai sensi del punto 5.6 della relazione del C.U.R. e delle delibere di C.C. n. 25/01 e 47/07, allegato alla presente e composto da n. 108 articoli;

- prendere atto della cartografia in scala 1:5000 di P.R.G. degli ambiti estesi e distinti segnalati dal P.U.T.T./P. ai sensi del punto 5.7 della relazione del C.U.R.;

- trasmettere la presente Deliberazione alla Giunta Regionale per la definitiva approvazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Maglie, allegando la seguente documentazione:

- 1) copia relazione parere del Responsabile del Procedimento;
- 2) copia relazione sulla Delibera di Giunta Regionale redatta dai progettisti del P.R.G. (prot. n. 3682 in data 09.02.2007);
- 3) copia parere legale Piano Regolatore Generale (prot. 16068 in data 27.06.2007);
- 4) cartografia in scala 1:5000 di P.R.G. degli ambiti estesi e distinti segnalati dal P.U.T.T./P. ai sensi del punto 5.7 della relazione del C.U.R.;
- 5) copia Regolamento Edilizio Comunale aggiornato al quadro normativo nazionale e regionale, con particolare riferimento al Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 06.06.2001 aggiornato al Decreto Legislativo n. 301 del 27.12.2002, ai sensi del punto 5.6 della relazione del C.U.R. e delle delibere di C.C. n. 25/01 e 47/07."

Posto quanto sopra, qui di seguito si riportano le prescrizioni e modifiche introdotte in sede di approvazione regionale (Relazione-Parere CUR del 19.01.2006 recepito con D.G.R. n. 152 del

21.02.2006), le determinazioni comunali di cui alla deliberazione C.C. n. 64/07 e le determinazioni regionali esaustive.

Nello specifico:

A) Punto 5.0. Sistema delle tutele. Relazione-Parere C.U.R.

“In sede di controdeduzioni vanno puntualmente recepite le prescrizioni della Soprintendenza ai BB.AA.AA.AA. della Puglia e della Soprintendenza Archeologica con riporto su adeguata cartografia delle relative segnalazioni e/o prescrizioni.

Va recepito integralmente il parere prot. 3389 del 10.12.03 dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Lecce relativo allo stralcio delle aree, ivi segnalate, soggette a pericolo di dissesto idrogeologico; in particolare, per quanto attiene il riferimento alla c.d. zona 3 di cui alla nota su richiamata, si prende atto della riduzione del Comparto 19 conseguente all'accoglimento della osservazione n. 174 della Provincia di Lecce potendo rappresentare detta riduzione adeguamento alle richieste dell'Ispettorato, previo parere dello stesso Organo, e fatti salvi ulteriori approfondimenti e conseguenti determinazioni del C.C.”

Determinazioni comunali

Per quanto riguarda il puntuale recepimento delle prescrizioni della Soprintendenza ai BB.AA.AA.AA. e della Soprintendenza Archeologica, l'Amministrazione Comunale non ha assunto alcuna determinazione come si evince dal testo della D.C.C. n. 64/07, non provvedendo, conseguentemente al riporto su adeguata cartografia delle relative segnalazioni e/o prescrizioni.

Negli elaborati approvati con deliberazione C.C. n. 64/2007 risultano riportate le perimetrazioni delle aree soggette a vincolo idrogeologico ex lege 3267/1923 e per quanto riguarda il richiesto recepimento integrale del parere dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Lecce, il Consiglio Comunale non ha controdedotto nè assunto alcuna specifica determinazione nella citata delibera C.C. n. 64/2007; ciò anche con particolare riferimento alla c.d. zona 3, di cui al parere dell'IRIF di Lecce.

Determinazioni regionali

Per quanto riguarda i rilievi e le prescrizioni della Soprintendenza ai BB.AA.AA.AA., della Soprintendenza Archeologica e dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Lecce, considerato che non risultano essere state assunte determinazioni in merito da parte del Consiglio Comunale, con la citata Deliberazione di C.C. 64/2007, si ritiene, in questa sede, di confermare le relative prescrizioni, tese ad una maggiore e specifica tutela del patrimonio storico/architettonico/archeologico nonché idro-geo-morfologico del territorio del Comune di Maglie.

B) Punto 5.1. Settore residenziale. Parere C.U.R.

Il Piano segue i criteri di dimensionamento del settore residenziale previsto dalla delibera G.R. 6320/89 secondo quanto riportato al punto 4.1.1.

La rideterminazione delle tabelle 12 e 13 ha fissato in 6.440 stanze il fabbisogno contro le 9.500 di progetto per un volume di 644.000 mc.

La residua capacità insediativa, come determinata al punto 3.3.1, è pari a mc 386.329.

Il PRG riporta sinotticamente nella tav. 10 gli "Indici e i parametri dei comparti edilizi" e così determina le volumetrie insediabili:

Zone C (n. 23 comparti) - mc 545.856

Zone B3 (comparti A - B - C) - mc 122.250

per un totale di mc 668.106.

In sede di accoglimento delle osservazioni il comparto B3C è stato portato da 2,5 a 3 mc/mq (come da volumetria consentita nel Pdf) per un totale di mc. 679.581.

Il totale del volume previsto dal PRG, considerando le nuove previsioni e la residua capacità

insediativa, è pari a mc 1.065.910; considerando il fabbisogno come su determinato in 644.000 mc, risulta un sovradimensionamento di 421.910 mc.

Nel dimensionamento non viene poi considerata la incidenza della zona G.1 prospettata per risolvere il problema della ricucitura di vaste aree in cui si è sviluppata una edificazione sparsa, ma in realtà finalizzata anche ad ospitare residenze stagionali.

Le zone G2, che caratterizzano una fascia parallela alla via di collegamento tra Maglie e la frazione di Morigino, già tipizzate nel PdF e soggette a strumentazione urbanistica attuativa mai realizzate, sono definite Aree di riqualificazione urbana e andranno attuate mediante Programmi Complessi (P.R.U., e similari) la cui attivazione fa riferimento a provvedimenti legislativi di livello nazionale dall'incerto e indefinito orizzonte temporale.

Il dimensionamento va quindi riportato, nella misura determinata dal disposto della delibera 6320/89, a 644.000 mc complessivi.

A tal fine vanno prioritariamente stralciati per un totale di mc. 259.455:

1) comparti A e B - Tav. n. 8 - che comprendono zone già incluse nel Centro Storico del vigente PRG, vengono riclassificati come zona AI e ne seguono la relativa normativa per un volume complessivo di mc 64.855;

2) le zone B2/1 per come sotto prescritto (si fa riferimento a quanto riportato nella Tav. 8 allegata alla nota di chiarimenti del Comune di Maglie prot. 25871 del 12.10.04); nello specifico:

- a) l'unità di intervento n. 39 viene inserita nel Computo 16 e ne assume la relativa tipizzazione;
- b) le unità di intervento n. 40 - 41 - 42, già parzialmente edificate assumono gli indici planovolumetrici dell'adiacente Computo 18 seppur con concessione edilizia diretta;
- c) l'unità di intervento n. 43 viene confermata come nel vigente PdF come area a "verde di rispetto" in quanto adiacente alla linea ferroviaria;
- d) l'unità di intervento n. 44 assume l'IFF della lottizzazione nella quale era inserita nel PdF; il tutto per un volume complessivo di mc 73.300

3) le zone B2/2 per come sotto prescritto (si fa riferimento, come sopra, a quanto riportato nella Tav. 8 allegata alla nota di chiarimenti del Comune di Maglie prot. 25871 del 12.10.04; non vengono esaminate le unità d'intervento che non consentono ulteriori sviluppi volumetrici in ampliamento);

nello specifico:

- a) le unità di intervento n. 4 - 5 - 6 - 7 vengono confermate nella tipizzazione del PdF con i relativi indici planovolumetrici essendo inseriti nella lottizzazione convenzionata "De Cesare";
- b) l'unità di intervento n. 12 inserita nel Comparto 11 del P.P.A. viene confermata nella tipizzazione del PdF con i relativi indici planovolumetrici essendo inserita in lottizzazione convenzionata;
- c) l'unità di intervento n. 13 inserita nel Comparto 11 del P.P.A. viene confermata nella tipizzazione del PdF con i relativi indici planovolumetrici essendo inserita in lottizzazione convenzionata;
- d) l'unità di intervento n. 14 viene confermata quale zona con attrezzature esistenti come nel vigente PdF;
- e) le unità di intervento n. 15 e 16 vengono inserite nel Comparto 19 e ne assumono la relativa tipizzazione;
- f) le unità di intervento n. 17 - 18 - 19 vengono inserite nel Computo I e ne assumono la relativa tipizzazione;
- g) l'unità di intervento n. 21 viene confermata nella tipizzazione del PdF - zona CI - con i relativi indici planovolumetrici e va a costituire comparto di intervento unitario;
- h) l'unità di intervento n. 22, dato il contesto in cui trovasi, viene confermata nella tipizzazione del PdF quale "zona a servizi", attesa peraltro la carenza di motivazione in ordine alla nuova classificazione;
- i) le unità di intervento n. 23 - 24 - 27 vengono inserite nel Computo 5 e ne assumono la relativa

tipizzazione;

l) le unità di intervento n. 25 - 26, già compromesse da interventi, assumono gli indici planovolumetrici dell'adiacente Computo 5 seppur con concessione edilizia diretta, salvo quota parte della superficie dell'unità 26 già tipizzata nel vigente Pdf con $I_{ff} = 5 \text{ mc/mq}$ che conserva la stessa tipizzazione;

m) le unità di intervento n. 28 - 29 vengono inserite nel Comparto 6 e ne assumono la relativa tipizzazione;

n) l'unità di intervento n. 30 assume gli indici planovolumetrici dell'adiacente Comparto 7 seppur con concessione edilizia diretta;

o) l'unità di intervento n. 32 mantiene gli indici planovolumetrici del Computo 9 del P.P.A. seppur con intervento diretto;

p) l'unità di intervento n. 33 viene tipizzata in zona "C" e costituisce computo di intervento unitario con indici planovolumetrici del Comparto 12;

q) l'unità di intervento n. 34 inserita nel Computo 10 del P.P.A. viene confermata nella tipizzazione del Pdf con i relativi indici planovolumetrici seppur con intervento diretto;

r) l'unità di intervento n. 35 viene inserita nel Computo 23 e ne assume la relativa tipizzazione salvo quota parte della superficie, già tipizzata come zona "B" nel vigente Pdf che conserva la stessa tipizzazione;

s) l'unità di intervento n. 36 viene inserita nel Comparto 22 e ne assume la relativa tipizzazione salvo quota parte della superficie, già tipizzata come zona "B" nel vigente Pdf che conserva la stessa tipizzazione;

t) l'unità di intervento n. 37 viene inserita nel Comparto 21 e ne assume la relativa tipizzazione salvo quota parte della superficie, già tipizzata come zona "B" nel vigente Pdf che conserva la stessa tipizzazione;

u) l'unità di intervento n. 38 viene ritipizzata "C2" come nel vigente Pdf ne mantiene gli indici planovolumetrici seppur con intervento diretto;

il tutto per un volume complessivo di mc 121.300

Per quanto attiene alle zone omogenee di tipo C previste nel Pdf e ritipizzate zone omogenee di tipo B nel P.R.G. in esame, qualora non oggetto di strumento attuativo al momento dell'adozione dello stesso P.R.G., per dette aree rivive, d'ufficio la previgente previsione di Pdf con relativa normativa; il tutto salvo diversa dimostrazione ai sensi del D.M. 1444/68.

L'ulteriore contenimento pari a circa 162.455 mc, potrà essere effettuato, salvo diversa determinazione del C.C., in modo uniforme sulle zone omogenee C e/o B1.""

Determinazioni comunali

Per quanto riguarda il settore residenziale, con la D.C.C. n. 64/2007, il Consiglio Comunale fa proprie le conclusioni riportate nella relazione parere del Responsabile del Procedimento che, alla luce dei pareri espressi dai tecnici progettisti e dal legale incaricato, controdeduce come di seguito testualmente riportato:

"La rideterminazione delle Tabelle 12 e 13 da parte del C.U.R. ha comportato una serie di prescrizioni sulla zonizzazione del territorio comunale con conseguenti stralci di aree edificabili e riclassificazione delle zone territoriali. L'unica motivazione delle suddette prescrizioni apportate appare il presunto sovradimensionamento dei fabbisogni nel settore residenziale.

Nel parere del C.U.R., al punto 3.3.1 - zone omogenee B e C, è indicata la residua capacità insediativa delle zone B2 e cioè:

Zone B2/1 (mc) 81.576

Zone B2/2 (mc) 168.253

totale (mc) 249.829

valutati come realizzabili nel quindicennio (1996-2015)

Tuttavia, le volumetrie caratteristiche delle Zone 8, scaturite da aree non soggette a Piano Attuativo, non possono essere considerate per intero quali quote residuali per il soddisfacimento dei fabbisogni residenziali. Infatti, come può evincersi dall'analisi sul tessuto edificato, le stesse zona B non esprimono per intero le loro capacità residuali insediative in quanto, pur risultando le aree fondiarie di fatto per la maggior parte sottoutilizzate, difficilmente, per vari e ovvi motivi (quali, ad esempio, il rispetto delle distanze minime tra fabbricati), l'edificando si armonizzerà con l'edificato. Ne consegue che non necessariamente tutti gli interventi verranno a realizzarsi, come ipotizzato, nel quindicennio (1996-2015). Infine si deve sottolineare il fatto che la saturazione delle zone in esame non porterà quasi sicuramente al soddisfacimento dei bisogni essenziali di prima abitazione delle "giovani" famiglie ma più che altro alla possibile (se non improbabile) ristrutturazione, al risanamento igienico-sanitario e all'ampliamento delle unità immobiliari esistenti già insediate da famiglie di "vecchia data".

Le giustificazioni di cui sopra trovano conferma nei dati della relazione tecnica dell'Ufficio Tecnico Comunale.... In tale relazione, si fornisce un elenco delle Concessioni Edilizie rilasciate in zona omogenea di tipo B tra il 1999 e il 2004 da cui si evince che, dei 41.300 mc edificati, solo 29.000 mc hanno avuto una destinazione residenziale e che quindi, proiettando i dati nel 1996-2015 (quindicennio di validità del P.R.G.), si realizzeranno 123.900 mc (41.300x3) di cui solo 87.000 (29.000x3) utili a soddisfare i fabbisogni nel settore residenziale) e non i 249.829 supposti.

Quindi, nello stesso punto 5.1 della relazione parere del C. U.R., si calcola il complessivo volume espresso dallo Strumento Urbanistico Generale sulla base delle residue capacità insediative delle Zone B2 (di cui si è già scritto sopra), del P.E.E.P. e dei nuovi comparti secondo il calcolo analitico riportato di seguito.

Zone B2/1 (mc) 81.576

Zone 82/2 (mc) 168.253

Zone P.E.E.P. (mc) 136.500

Zone C (n. 23 comparti - mc) 545.856

Zone C (comparti A-B-C - mc) 133.725

totale (mc) 1.065.910

E' sulla base di detto calcolo che il C.U.R. ha evidenziato un sovradimensionamento di 421.910 mc (1.065.910-644.000 mc, dove 644.000 sono i mc ottenuti moltiplicando il fabbisogno di stanze, derivato dal calcolo attraverso le Tabelle 12 e 13, per 100mc/vano). Conseguentemente alla luce di tali maggiori volumetrie, il C.U.R. ha operato tagli e stralci per un totale di 259.455 mc (in particolare 64.855 mc relativamente ai comparti B3-A e B3-B, 73.300 mc relativamente alle zone B2/1 e 121.300 relativamente alle zone B2/2) rinviando alle determinazioni del Consiglio Comunale l'ulteriore contenimento delle previsioni per i residui 162.455 mc.

Preliminarmente si ritiene opportuno richiamare quanto sottolineato dal Prof. Tuccari al punto 1.5 del parere legale quando viene messo in dubbio la possibilità che la Giunta Regionale possa apportare, motu proprio, modifiche al P.R.G. per ricondurre il dimensionamento del fabbisogno residenziale al valore risultante delle Tabelle come ricalcolate dal C.U.R.. Infatti, in presenza di difformità nella stesura del Piano, l'Organo Regionale, in accordo con la L.R. n. 56/80, ha il dovere di segnalarle e di suggerire i metodi per la loro risoluzione lasciando però piena libertà al Consiglio Comunale e ai tecnici incaricati, sia pur previa imposizione di opportune e necessarie prescrizioni, di riassembleare il Piano in assoluta armonia con le necessità e le emergenze del territorio e della sua popolazione. Altrimenti è facile incappare in previsioni non aderenti alla realtà locale.

Per esempio, lo stesso C.U.R., proprio perchè non poteva conoscere a fondo la realtà locale territoriale,

nell'evidenziare il suddetto sovradimensionamento non ha tenuto conto di volumetrie già esistenti all'epoca del piano e di quelle che nel frattempo (dal 1996 fino alla data di stesura della relazione) si sono create. E' il caso, evidenziato dai progettisti, delle volumetrie esistenti nelle zone B3-A e B3-B (pari a 7.280 mc e 25.670 mc, rispettivamente); della riduzione (di circa 21.500 mc) della capacità insediativa del comparto n. 15 del P.R.G. che ha subito una modifica a seguito della Delibera di Consiglio Comunale n. 20 in data 16.03.2005 secondo cui, in alternativa alle previsioni del P.R.G., si è ivi localizzata la nuova area mercatale con attrezzature e servizi per lo svago e il tempo libero; e della residua capacità di 58.824 mc volumetria del P.E.E.P., a seguito dei diversi interventi edilizi a partire dal 1996. Il complessivo volume espresso dallo Strumento Urbanistico Generale, corretto con i suddetti dati, è riportato di seguito:

Zone B2/1 (mc) 81.576
Zone B2/2 (mc) 168.253
Zone P. E. E. P. (residua capacità volumetrica - mc) 58.824
Zone C (n. 23 comparti - mc) 545.856
detrazione per area mercatale (mc) -21.500
Zone C (comparti A-B-C - mc) 133.725
..... detrazione per volume esistente in 83-A (mc) -7.280
..... detrazione per volume esistente in B3-B (mc) -25.670
.....totale (mc) 933.784

Si riportano, per completezza, alcune considerazioni sullo standard volume/vano fatte dai progettisti del P.R.G. e nel parere legale.

Il C.U.R., utilizzando lo standard di 100 mc/vano, ottiene una volumetria complessiva di Piano di 644.000 mc, e quindi un sovradimensionamento di 421.910 mc.

Tuttavia, lo standard utilizzato dal C.U.R. di 100 mc/vano appare particolarmente restrittivo e non congruo con lo stato di fatto dell'abitato magliese. Gli stessi progettisti nella loro relazione affermano che dall'analisi dello stato di fatto lo standard medio delle zone B e C è pari a 130 mc/vano. In aggiunta, e a conferma di quanto dichiarato dai progettisti, dall'indagine sullo stato di fatto riportata nelle schede di rilevazione del patrimonio edilizio (Tav. 5.i1 - 5.i11) si desume che il volume del patrimonio edilizio esistente sul territorio comunale è pari a 5.987.236 mc. In tale volumetria è ricompresa anche la quota pari al 30% (come indicato dai progettisti) con destinazione diversa dalla residenziale. Considerando che i vani risultanti dalla Tabella 7 (aggiornata al 1996) dell'Allegato A della relazione del P.R.G. dei progettisti sono pari a 27.424, scaturisce che lo standard medio volumetrico residenziale per vano risulta pari a 153 mc/vano (utilizzando i dati della Tabella 7, $5.987.236 \times 0.7 / 27.424$).

A tal proposito, nel parere legale si mette in evidenza che diversi comuni salentini, che presentano caratteristiche tipologiche e costruttive simili a quelle di Maglie, hanno in vigore strumenti urbanistici dimensionati utilizzando standard mc/vano superiori a 130 mc/vano. Utilizzando dunque lo standard di 130 mc/vano, si può calcolare che il volume espresso dallo Strumento Urbanistico Generale è equivalente a 7.183 stanze, valore cioè inferiore a quanto ipotizzato dai progettisti in sede di redazione del P.R.G..

Per finire,, si ritiene opportuno controdedurre sui tagli e sugli stralci al P.R.G. suggeriti dal C.U.R. mantenendo, con le modifiche del caso, quanto prospettato dagli stessi progettisti in sede di redazione del P.R.G.

Pertanto si conferma il fabbisogno complessivo di edilizia residenziale di 9.500 vani, riproponendo il Piano Regolatore Generale adottato con Delibera di C.C. n. 28 del 08.10.1999, senza l'introduzione negli atti delle prescrizioni e modifiche di cui ai punti 5.1 della relazione C.U.R."

Posto quanto sopra, tuttavia, si rileva che nella Relazione dei progettisti incaricati, di cui il Comune "prende atto" nella D.C.C. n. 64 del 15.11.2007, gli stessi, pur nell'esprimere perplessità circa l'applicazione dei metodi di calcolo del C.U.R. per la rivalutazione del fabbisogno residenziale, suggeriscono all'Amministrazione Comunale le possibili controdeduzioni alle prescrizioni introdotte dal C.U.R., evidenziando quanto segue (in sintesi):

"4.1 Nel parere del CUR, al punto 3.3.1 - Zone omogenee B e C, è indicata la residua capacità insediativa delle zone B2 e cioè:

zona B2/1: mc 81.576

zona B2/2: mc 168.253

Totale mc 249.824

valutati come realizzabili nel quindicennio.

Invece le volumetrie caratteristiche delle zone B scaturite da aree non soggette a Piano Attuativo non possono essere considerate per intero quali quote residuali per il soddisfacimento dei fabbisogni in quanto non necessariamente tutti gli interventi verranno a realizzarsi nel quindicennio e, come può evincersi dall'analisi sul tessuto edificato, le stesse zone B di norma non esprimono per intero le loro capacità residuali insediative in quanto le aree fondiarie risultano di norma sottoutilizzate.

Il CUR non ha tenuto presente la Relazione Tecnica inviata dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 24 settembre 2004; in tale Relazione, tra l'altro (pag. 2 p.to 3) veniva fornito un elenco delle Concessioni Edilizie rilasciate nella zona omogenea di tipo B negli ultimi 5 anni per un totale di mc 41.300, di cui mc 29.000 circa a destinazione residenziale.

Nel quindicennio, periodo di validità del P.R.G. è quindi prevedibile la realizzazione di mc $(41.300 \times 3) = 123.900$ mc di cui solo $(29.000 \times 3) = 87.000$ mc utili a soddisfare i fabbisogni nel settore residenziale e non i 250.000 supposti.

Tali dati illustrano meglio di qualsiasi altra considerazione l'errore in cui è incorso il CUR nel valutare tutte le potenzialità edilizie espresse dalla zona B come quota di soddisfacimento del fabbisogno residenziale nel periodo di validità del P.R.G.

4.2 Nel Parere del CUR al punto 5.1 - Settore Residenziale si calcola, sulla base delle residue capacità insediative delle zone B2, del PEEP e dei nuovi comparti previsti nel P.R.G., il complessivo volume espresso dallo Strumento Urbanistico Generale.

In particolare viene indicato il seguente calcolo analitico:

zona B2/1 81.576 mc

zona B2/2 168.253 mc

zona PEEP 136.500 mc

zone C (n. 23 comparti) 545.856 mc

zona B3 (comparti A-B-C) 133.725 mc

totale 1.065.910 mc

sulla base di detto calcolo, considerando il reale fabbisogno in mc 644.000, si è evidenziato sovradimensionamento del Piano in mc 421.910 (= mc 1.065.910 - mc 644.000)

4.3 Conseguentemente alla luce di tali maggiori volumetrie il CUR ha operato dei tagli e stralci per un totale di mc 259.455 relativamente ai:

- compartii 83-A e 83-B per mc 64.855

- zone B2/1 per mc 73.300

- zone B2/2 per mc 121.300

totale mc 259.455

rinviano alle determinazioni del Consiglio Comunale un nuovo contenimento delle previsioni per mc 162.455.

5 Tutte tali prescrizioni sono errate in quanto avrebbero dovuto tenere presente le seguenti considerazioni:

5.1 Il volume complessivo sviluppato dai 23 comparti di zona C del P.R.G., pari a mc 545.856, tiene conto anche delle volumetrie non destinate alla residenza. In particolare i comparti n. 1 e n. 15 prevedono specificatamente mc 61.867 per edilizia non residenziale che non andrebbero considerati nel calcolo del fabbisogno residenziale. Inoltre va valutata la funzione territoriale svolta dal Comune di Maglie che comporta un notevole utilizzo delle volumetrie a fini direzionali e commerciali rendendo non adeguato il rapporto del 20% previsto dal Decreto Ministeriale, giacchè le destinazioni d'uso diverse dalla residenza sono a Maglie proporzionate alla parte di territorio servito e non correlabili direttamente al numero dei residenti e al fabbisogno residenziale da loro espresso (dall'analisi dei volumi concessi nell'ultimo quinquennio si evidenzia che circa il 30% di tale volumetria ha destinazione diversa da quella residenziale).

5.2 Inoltre le volumetrie previste nei comparti di zona B3-A e B3-B (indicate nella colonna cubatura max di progetto) tengono conto dei volumi esistenti e in particolare:

- comparto 83-A: volume esistente mc 7.280
- comparto 83-B: volume esistente mc 25.670

Pertanto il volume complessivo che i predetti comparti di zona B3 possono ulteriormente sviluppare sono i seguenti:

- comparto B3-A: mc 14.625 (vol. di progetto max) - mc 7.280 (vol. esistente) = mc 7.345
 - comparto B3-B: mc 50.250 (vol. di progetto max) - mc 25.670 (vol. esistente) = mc 24.580
- Quindi il volume totale dei comparti B3, comprensivo anche del comparto B3-C è pari a: mc 7.345 + mc 24.580 + mc 57.375 = mc 89.570

5.3 Così come comunicato in fase istruttoria il comparto n. 15 del P.R.G., di capacità insediativa pari a mc 58.870, ha subito una modifica a seguito della Delibera C.C. n. 20 del 16.03.2005 che ha, in alternativa alle previsioni del P.R.G., localizzato la nuova area mercatale con attrezzature e servizi per lo svago e il tempo libero con una residuale destinazione di tipo residenziale. Con detta modifica si riducono di circa 21.500 mc le capacità con destinazione residenziale del comparto n. 15.

5.4 Le capacità volumetriche residuali del PEEP hanno subito, rispetto a quanto indicato nella delibera di adozione del P.R.G., una notevole riduzione a seguito dei diversi interventi edilizi nel frattempo intervenuti. Difatti ad oggi residuano mc 58.824.”

Secondo i progettisti le sopra richiamate volumetrie, a seguito di riduzioni intercorse nel corso del tempo, “comportano di per sé una prima riduzione delle capacità insediative del P.R.G., a cui vanno ad aggiungersi le seguenti prescrizioni operate dal C.U.R. che appaiono condivisibili:

- le prescrizioni di cui all'art. 5.1 punto 2 lettere a-b-c-d inerenti le zone B2.1 siano accettabili comportando una riduzione della densità edilizia per mc. 73.300;
- le prescrizioni di cui all'art. 5.1 punto 3 possono essere accettate per le lettere a-b-d-q-r-s-t-u, mentre per i restanti punti si possono confermare le destinazioni di Piano giacchè le prescrizioni erano motivate esclusivamente dal presunto sovradimensionamento. Le motivazioni del dissenso sono determinate dalla convinzione che le aree comunque soggette ad intervento edilizio diretto sono tutte appartenenti

alla zona omogenea B e quindi non possono essere differenziate con indici e parametri edilizi diversi. Complessivamente la riduzione di volumetria rispetto alle previsioni di P.R.G. è pari a mc 34.650; - con riferimento al lotto individuato con la lett. p al punto 3 dell'art. 5.1, si ritiene di proporre alla Giunta Regionale di aggregare l'area a servizi alla prospiciente zona B con le prescrizioni introdotte al predetto punto, si da formare un compatto perequativo e sollevare l'Amministrazione Comunale dall'onere dell'esproprio nel quinquennio di pertinenza del vincolo.

Da tutto ciò deriva che le reali capacità residenziali espresse dal P.R.G. sono:

zona B2/1 8.276 mc

zona B2/2 133.603 mc

zona PEEP 58.824 mc

zone C 462.489 mc

zona B3 (A-B-C-) 89.570 mc

totale 752.762 mc

corrispondenti a circa 7500 vani utilizzando lo standard di 100 mc per abitante e considerando per intero realizzabili nel periodo di validità tutte le volumetrie delle zone B.

Va sottolineato che dall'analisi dello stato di fatto lo standard di mc 100/vano appare sottodimensionato, nel mentre lo standard medio (zona B e C) più proporzionato è pari a 130 mc/vano; il dimensionamento residenziale diverrebbe così pari a vani 5790 inferiore all'erroneo dimensionamento dei 6.440 vani calcolato dalla Giunta Regionale.”

Determinazioni regionali

Riguardo alla necessità espressa dal C.U.R. nella propria Relazione-parere, in merito al sovradimensionamento del settore residenziale, che nella misura determinata dal disposto della delibera 6320/89, deve essere ricondotto a 644.000 mc complessivi, si ritiene di evidenziare quanto segue.

In generale non si condivide quanto prospettato nella Relazione-parere del Responsabile del Procedimento, parte integrante e sostanziale della delibera C.C. n. 64/2007, che, pur argomentando le proprie scelte, controdeduce riproponendo in toto quanto operato dallo stesso Comune con il P.R.G. adottato, non provvedendo ad accogliere alcuni suggerimenti, rilevati nella Relazione tecnica dei progettisti incaricati, che viceversa pervengono ad un ridimensionamento dei volumi residenziali, coerenti in parte con quanto richiesto in sede regionale.

In particolare, con riferimento alla relazione parere del Responsabile del procedimento, appaiono condivisibili le prospettazioni inerenti la capacità residua delle zone omogenee di tipo B2 di P.R.G., la necessaria considerazione delle volumetrie esistenti nelle zone B3-A e B3-B (ai fini del calcolo delle volumetrie realizzabili), la riduzione della capacità insediativa del comparto 15 (per effetto della localizzazione della nuova area mercatale) e la determinazione in 58.824 mc della capacità residua del P.E.E.P.

Non appare condivisibile, viceversa, il metodo di calcolo della volumetria realizzabile nel quindicennio di programmazione del P.R.G. in quanto fondata non sullo standard convenzionale di 100 mc/vano, bensì sullo standard di 130 mc/vano.

Inoltre, si ritiene opportuno, in questa sede, prendere in considerazione le valutazioni prospettate nella relazione redatta dai progettisti del P.R.G. (prot. Comunale n. 3682 del 09.02.2007) trasmessa alla Regione dal Consiglio Comunale (vedi dispositivo delibera C.C. n. 64/2007).

La predetta relazione opera una complessiva considerazione delle prescrizioni regionali evidenziando, da un lato mancate valutazioni da parte del CUR in sede di esame del P.R.G. di Maglie e per altro verso condivisione delle prescrizioni regionali.

Ciò premesso, e sulla scorta della documentazione in atti, ivi compresa la relazione dei progettisti sopra richiamata, si ritiene di poter pervenire alle seguenti esaustive determinazioni in merito al

dimensionamento del settore residenziale:

- per ciò che riguarda le zone G1 e G2, si fa riferimento alle determinazioni assunte al successivo punto D);
- riguardo ai comparti A e B - Tav. n. 8 - che comprendono zone già incluse nel perimetro del Centro Storico del vigente PdF, non avendo peraltro il Comune prospettato controdeduzioni, si conferma quanto prescritto dal C.U.R., con la riclassificazione di tali comparti in "zona AI" in quanto già inclusi nel perimetro del centro storico, con relativa disciplina urbanistica prescritta nelle N.T.A.;
- prescrizioni relative alle zone B2.1, punto 2 lettere a-b-c-d della Relazione-parere del C.U.R.: si confermano le prescrizioni del C.U.R. che comportano una riduzione della densità edilizia di mc. 73.300, come peraltro condiviso dai progettisti nella propria Relazione tecnica;
- prescrizioni relative alle zone B2.2, punto 3 lettere a-b-c-d-e-f-g-h-i-l-m-n-o-p-q-r-s-t-u della Relazione-parere del C.U.R., con specifico riferimento alla Tav. 8 allegata alla nota di chiarimenti del Comune di Maglie prot. 25871 del 12.10.04: si confermano in toto le prescrizioni di cui al punto 5.1 sub 3 della Relazione-parere del CUR, rilevando :
 -) per una parte che risultano condivise dai progettisti (lettere a-b-d-q-r-s-t-u);
 -) per le restanti parti, non condivisibili le controdeduzioni fornite, trattandosi di aree che sono ricomprese in lottizzazioni convenzionate (vedi lettera c) ovvero con caratteristiche più propriamente di zone omogenee di tipo C e come tali da accorparsi, come da prescrizioni CUR riconfermate in questa sede, ai contigui comparti di zone omogenee di tipo C per una corretta attuazione, anche ai fini del reperimento degli standard urbanistici di riferimento prescritti per legge.

Per quanto riguarda le ulteriori zone omogenee di tipo B di P.R.G., si conferma quanto prescritto nell'ultimo capoverso del punto 5.1 della Relazione-parere del CUR, atteso che in atti non v'è alcuna dimostrazione dei requisiti previsti dal D.M. 1444/68 per le zone omogenee di tipo B già tipizzate zone omogenee di tipo C nel previgente PdF.

Infine, sulla scorta delle valutazioni comunali riferite anche a documentazione trasmessa nella fase endoprocedimentale di approvazione del P.R.G., si prende atto delle seguenti precisazioni fornite dal Comune in sede di controdeduzioni:

- capacità residua delle zone omogenee di tipo B2/1 = mc 8276;
- capacità residue delle zone omogenee di tipo B2/2 = mc 133.603;
- (da detta volumetria vanno sottratte le zone omogenee di tipo B2-2 da aggregare ai comparti di zona omogenea di tipo C, giusta riconferma delle relative prescrizioni del CUR)
- capacità residua delle zone P.E.E.P. = mc 58.824 ;
- capacità zone omogenee di tipo C = mc 462.489, comprensiva del ridimensionamento del comparto 15 di P.R.G e con l'aggiunta delle volumetrie delle zone omogenee di tipo B2-2 aggregate ai comparti di P.R.G., per effetto della riconferma delle relative prescrizioni del CUR;
- capacità residua zona omogenea B3 (comparti A-B-C) = mc 89.570.

C) Punto 5.2. Settore produttivo. Parere C.U.R.

"Il settore produttivo vede impegnate aree a completamento dei precedenti insediamenti, per i quali esistono ancora residue limitate capacità edificatorie. Si ritiene di concordare con i dati progettuali pur ritenendo necessaria in fase di controdeduzioni una più dettagliata puntualizzazione sul dimensionamento delle stesse, dati gli scarsi elementi presenti in Relazione"

Determinazioni comunali

Per quanto attiene i chiarimenti richiesti al punto 5.2 della Relazione-parere del C.U.R., il Comune di MAGLIE specifica, nella Relazione-parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, parte integrante e sostanziale della D.C.C. n. 64/2007, quanto di seguito riportato:

"...la città di Maglie allo stato ha:

- un agglomerato industriale, ricadente anche in fondo di Melpignano, gestito direttamente dal Consorzio S.I.S.R.I. Esso fu approvato all'origine con D.G.R.P. n. 2289/85 e n. 160/86; più recentemente è stato sottoposto a variante approvata con D.G.R.P. n. 39/02. Si precisa che tale variante è più o meno coincidente con il Comparto 25 previsto dal P.R.G.;
- un'area artigianale approvata con D.C.C. n. 206/74 ad oggi completamente attuata;
- un nuovo Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) approvato con D.C.C. n. 359/90, gestito direttamente dal Consorzio S.I.S.R.I. e ad oggi attuato al 90%.”

Determinazioni regionali

Si prende atto del recepimento sostanziale da parte dell'Amministrazione Comunale di MAGLIE, concordando con quanto puntualizzato, in termini di dimensionamento del settore produttivo, dal Comune in fase di controdeduzioni.

D) Punto 5.3. Zone G - Aree per residenze stagionali. Parere C.U.R.

PRG così classifica le aree ove si è disordinatamente ed episodicamente sviluppata residenza a bassa densità con preminente carattere di stagionalità. Tali zone rappresentano di fatto zone ad espansione estensiva rada il cui carico insediativo non è stato valutato nel calcolo del dimensionamento e pertanto non trova giustificazione ai fini del soddisfacimento dei fabbisogni residenziali che, peraltro, risultano già sovradimensionati come rilevato al punto 5.1.

Di conseguenza tali aree si stralciano dalle previsioni di Piano e si riclassificano le zone G - Aree per residenze stagionali in Zona agricola E1. fatta eccezione per l'area di cui all'art. 18.2 delle N.T.A. (area di riqualificazione urbana), trattandosi di area già sostanzialmente prevista nel Pdf vigente.””

Determinazioni comunali

Per quanto riguarda le Zone G (Aree per residenze stagionali), il Comune di MAGLIE controdeduce, nella Relazione-parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, parte integrante e sostanziale della D.C.C. n. 64/2007, secondo quanto di seguito riportato:

“... Così come sottolineato nel parere legale, le residenze stagionali non possono essere computate per determinare i fabbisogni residenziali degli abitanti, apparendo logico valutare il fabbisogno residenziale senza tener conto di unità abitative destinate a soddisfare esigenze meramente transitorie.

Inoltre vengono stralciate (dal C. U. R.) le norme di cui all'art. 18.3 e cioè le norme per le aree comprese tra la S.S. per Otranto e la linea ferroviaria, precludendo così l'attuazione di programmi complessi di pubblica utilità per aree ormai compromesse dagli interventi esistenti. La semplice “ritipizzazione” in zona E di suddette aree proposta dal C.U.R. contrasta, come già richiamato nella relazione dei progettisti del P.R.G., col punto d (pag. 41) del Documento-Bozza per la formazione del DRAG, dove si definiscono i contesti urbani periferici e marginali da riqualificare, con il fine di fissare “la riorganizzazione territoriale finalizzata al miglioramento della qualità ambientale architettonica e urbanistica e ad una più equilibrata distribuzione di servizi e di infrastrutture per la mobilità”, e dove si elencano una serie di condizioni di sfruttamento del territorio molto vicine se non coincidenti con quelle individuate dal P.R.G..

Per concludere, date le premesse della presente sezione, si ritiene opportuno rigettare le prescrizioni del punto 5.3 della relazione del C. U.R..”

Pertanto, con la sopra citata D.C.C., il Comune di MAGLIE delibera “confermando quanto previsto nel Piano Regolatore Generale adottato con Delibera di C.C. n. 28 del 08.10.1999 per le motivazioni indicate in premessa.”

Determinazioni regionali

Riguardo alle zone G (Aree per residenze stagionali), non condividendosi quanto controdedotto dall'A.C., si ritiene di confermare la prescrizione regionale con conseguente stralcio delle zone G1 e loro

ritipizzazione in zona omogenea E di tipo E1 con riconferma, quindi, della prescrizione del CUR e ciò in considerazione soprattutto del mancato dimensionamento delle stesse aree ai fini del calcolo del fabbisogno primario residenziale.

Peraltro nelle controdeduzioni del Comune, a proposito delle zone G, si citano i “contesti urbani periferici e marginali”, richiamando quanto esposto nei recenti Indirizzi per la formazione dei PUG (DRAG), identificando le zone G di cui sopra con i medesimi contesti, attribuendo, quindi, a dette aree, in relazione alla localizzazione in ambito periurbano e marginale (per la maggior parte delle aree) caratteristiche di residenzialità più stanziale che stagionale ed, in tal senso, confermando i rilievi regionali in merito alla necessità di ricomprendere le zone omogenee di tipo G nel dimensionamento residenziale primario del Piano.

E) Punto 5.4. Settore delle infrastrutture. Parere C.U.R.

“Il settore delle infrastrutture appare correttamente proporzionato, salvo alcuni aggiustamenti necessari, all’interno del Piano dei Servizi, per aumentare la dotazione delle aree per l’istruzione, anche accorpendo alcune aree a verde per migliorare la formazione di nuclei integrati di servizi.”

Determinazioni comunali

Per quanto riguarda il settore delle infrastrutture, con specifico riferimento ad alcuni aggiustamenti da operare nell’ambito del Piano dei Servizi, l’Amministrazione Comunale non ha assunto alcuna determinazione, come si evince dalla D.C.C. n. 64/07, non provvedendo, conseguentemente a trasmettere alcun tipo di elaborazione in forma scritto e/o grafica in merito.

Determinazioni regionali

Per quanto riguarda il settore delle infrastrutture, considerato che non risultano essere state assunte determinazioni in merito da parte del Consiglio Comunale, con la citata Deliberazione di C.C. 64/2007, si ritiene, in questa sede, di confermare quanto rilevato dal C.U.R. nella propria Relazione-parere, finalizzato ad ottimizzare la dotazione delle aree per servizi dal punto di vista sia qualitativo che quantitativo.

F) Punto 5.5. Fascia di rispetto cimiteriale. Parere C.U.R.

“Preso atto che è stata respinta la richiesta del Comune di Maglie di diminuire il limite di legge da 200 mt a 50 mt, viene ripristinata la fascia di rispetto di 200 mt già prevista dal vigente PdF con stralcio di tutte le nuove previsioni e riclassificazione delle aree stralciate come zona omogenea di tipo E1.”

Determinazioni comunali

In proposito l’Amministrazione Comunale non ha ritenuto di effettuare ulteriori valutazioni, come si evince dal testo deliberativo della sopra richiamata delibera comunale e dalla Relazione-parere dell’Ufficio Tecnico Comunale parte integrante e sostanziale della stessa delibera comunale.

Determinazioni regionali

Si prende atto del mancato recepimento, da parte dell’Amministrazione Comunale di MAGLIE, della prescrizione di cui al punto 5.5. della Relazione - parere del C.U.R., che in questa sede, si ritiene di confermare in toto, con ripristino della fascia di rispetto cimiteriale del previgente PdF. Mancando peraltro le obbligatorie valutazioni della competente Autorità sanitaria ai sensi della l.s. n.166/2002.

G) Punto 5.6 Regolamento edilizio. Parere C.U.R.

“Il regolamento Edilizio va aggiornato alla luce della legislazione vigente”.

Determinazioni comunali

Per quanto riguarda il Regolamento Edilizio, il Comune di MAGLIE, con la richiamata D.C.C. n. 64 del 15.11.2007, ha approvato "il Regolamento Edilizio Comunale nel nuovo testo aggiornato al quadro normativo nazionale e regionale, con particolare riferimento al Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 06.06.2001 aggiornato al Decreto Legislativo n. 301 del 27.12.2002, ai sensi del punto 5.6 della relazione del C.U.R. e delle delibere di C. C. n. 25/01 e 47/07..." allegato alla richiamata delibera e composto da n. 108 articoli.

Determinazioni regionali

Si prende atto del recepimento da parte dell'Amministrazione Comunale di MAGLIE, delle prescrizioni di cui alla citata Relazione-parere del C.U.R. parte integrante della delibera di G.R. n. 152 del 21.02.2006, rilevando, peraltro, che alla data odierna la formazione del Regolamento Edilizio rientra nelle competenze comunali secondo le disposizioni della L.R. n. 3/2009.

H) Punto 5.7 Norme Tecniche di Attuazione. Parere C.U.R.

"l'esame delle Norme Tecniche di Attuazione comporta le seguenti prescrizioni:

- art. 1.5.9 eliminare "...eventualmente maggiorate del 20%"
- art. 2.19 inserire il seguente ultimo comma: "Quanto sopra in conformità alla L.R. 27/85 e successive modificazioni ed all'allegato 3 del Putt/P;
- art. 3 zone omogenee - si richiama la zona A.2 di cui poi non sembra esserci traccia come si vede nella Tav. 12 in cui dovrebbero essere indicate le due tipologie A1 e A2; il comma 2 (Zona A2) viene quindi stralciato
- art. 4.4 il divieto di impianti tecnologici contrasta con la prescrizione degli artt. 69 e 70 del R.E. e della legge sulla eliminazione delle barriere architettoniche e va coordinato con gli stessi
- art. 4.13 nel caso di intervento di completamento edilizio - D - il 2° comma va così modificato: "Sarà ammesso il completamento delle tipologie edilizie tramite sopraelevazione del solo primo piano sul piano terra esistente nell'ambito dell'indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 5 mc/mq
- art. 4.14 il comma b) va così riformulato: "L'indice di utilizzazione fondiaria massimo raggiungibile non potrà essere superiore a quello medio ponderale derivante dal calcolo dell'indice corrispondente e derivante considerando i volumi degli edifici circostanti l'unità omogenea per un raggio di 80,00 ml dal perimetro della stessa con un limite massimo di 5 mc/mq"
- art. 5 ZONE DI COMPLETAMENTO: inserire il seguente comma 5.0: "Le distanze in zona B, in relazione all'art. 9 del DM 1444/68 e allo studio particolareggiato delle zone B di PdF, vengono così determinate:
 - è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
 - tale norma si applica in tutte le zone B escluse solo le zone del PdF già oggetto di studio particolareggiato che andranno perimetrate in sede di controdeduzioni
- art. 5.1.1 INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA: Eliminare "Quando il lotto di terreno abbia superficie $<0 = \text{mq. } 150$, col piano terra già edificato con qualsiasi rapporto di copertura, la sopraelevazione del 1° piano è comunque ammessa con un rapporto di copertura $<0 =$ al 65% della superficie del lotto"
- art. 5.4 L'intervento in tale zona (Comparto C - Tav. 8 -), al netto dell'edificato che può essere stralciato, diventa un intervento in zona ineditata che, nell'ambito degli indici planovolumetrici dettati dal PRG, dev'essere realizzato secondo il disposto dell'art. 15 della L. 6/78 e s.v. e m. e degli art. 18 o 28 della L.R. 56/80.
- art. 15 Eliminare: "E' ammesso il rilascio di concessioni onerose per la residenza"
- art. 15.1 - 15.2 - 15.3 L'indice fabbricabilità fondiario - iff - differenziato è unificato nel valore di 0.03 mc/mq. Inoltre si depenna il punto 15.3 in quanto non può consentirsi in zona agricola la realizzazione in

maniera generalizzata, di impianti sportivi in contrasto con l'art. 5 della L.R. 56/80.

- art. 16 Il C.C. accogliendo l'Oss. n. 18 stralcia l'art. 16 ritipizzando le aree come E/1 di cui all'art. 15 delle N.T.A.

- art. 20 In sede di controdeduzioni cartografare in scala di PRG gli ambiti estesi e distinti segnalati dal PUTT/P.”

Determinazioni comunali

Con riferimento alla necessità di apportare integrazioni e/o modifiche al testo delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di recepire quanto prescritto dal C.U.R. in merito ai seguenti articoli delle N.T.A.: 1.5.9, 2.19, 3, 4.13, 4.14, 5.1.1, 5.4, 15.1, 15.2, 15.3, 16, 20.

Riguardo all'art. 4.4 delle N.T.A., il Comune ritiene di controdedurre, in accordo con quanto affermato nella relazione parere dei progettisti, affermando l'inesistenza del contrasto tra il suddetto articolo e gli articoli nn. 69 e 70 del Regolamento Edilizio. Ciò perchè “l'art. 4.4 pone un limite all'uso indiscriminato di tecnologie a salvaguardia delle costruzioni storicamente interessanti del centro storico e favorendo invece interventi volti a garantire la conservazione degli elementi strutturali tipici dell'edilizia salentina. Tali prescrizioni, comunque, non proibiscono l'utilizzazione di adeguati sistemi atti al superamento delle barriere architettoniche a basso livello di invasività.”

Con riferimento all'art. 5 del R.E., l'A.C. controdeduce secondo quanto di seguito riportato: “In accordo con quanto affermato nella relazione parere dei progettisti, il deliberato Regionale non è condivisibile in quanto è improprio fare riferimento allo “studio particolareggiato delle zone B del P.d.F.” attesa la nota illegittimità di tale strumento urbanistico. D'altra parte la perimetrazione proposta dal C.U.R. di tali zone introdurrebbe una variazione a quanto adottato dal Consiglio Comunale con evidente disparità di trattamento all'interno di una stessa zona omogenea che, dall'epoca dell'approvazione dello Studio Particolareggiato (1974) ad oggi, ha subito variazioni tali da farla assimilare al tessuto edificato.”

Con riferimento all'art. 15 delle N.T.A., il Comune controdeduce secondo quanto di seguito esposto: “In accordo con quanto affermato nel parere legale, si segnala che ciò contrasta di fatto con un consolidato orientamento giurisprudenziale. Infatti, il legale, dopo aver descritto l'evoluzione legislativa statale e regionale, ha concluso che in Puglia, non essendoci l'obbligo di dotarsi di P.P.A., trova applicazione l'ultimo comma dell'art. 13 della L. 10/77 il quale, mediante il rinvio all'art. 4, consente che la concessione sia rilasciata sulla base della sola conformità allo strumento urbanistico generale, senza che sussista l'ulteriore requisito dell'inclusione dell'area nel P.P.A.

In definitiva, stante il vigente quadro legislativo, le limitazioni poste dalla L. 10/77 e dalla L.R. 6/79 al rilascio dei permessi di costruire onerosi in zona agricola solo per i comuni pugliesi che decidono di dotarsi di P.P.A. ovvero di mantenere in vita il P.P.A. esistente. Gli altri comuni, come nel caso di Maglie, possono consentire il rilascio di permessi di costruire in zona agricola per residenze nei casi di onerosità e, quindi, anche nel caso in cui le opere da realizzare non siano asservite alla conduzione del fondo e alle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale.

Si vuole ricordare infine che i permessi di costruire in zona agricola, purchè in ottemperanza a quanto stabilito dalle norme tecniche di attuazione del P.U.T.T./P., spesso sono motivo di recupero delle situazioni compromesse di fondi rurali che oramai versano in stato di abbandono perseguendo quegli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione paesaggistico-ambientale dello stesso P. U. T. T./P.”

Determinazioni regionali

Si prende atto del parziale recepimento comunale delle prescrizioni di cui alla Relazione-parere del Comitato Urbanistico Ristretto in relazione agli articoli 1.5.9, 2.19, 3, 4.13, 4.14, 5.1.1, 5.4, 15.1, 15.2, 15.3, 16, 20.

Si prende atto e si condividono le controdeduzioni comunali di cui agli artt. 4.4, 5 e 15 delle N.T.A. precisandosi nel contempo che nella zona agricola non possono essere consentite residenze, come prospettato dal Comune in maniera generalizzata, ma solo le nuove costruzioni destinate a residenza,

comunque riferite all'intera azienda agricola, giusto art. 51 della L.R. n. 56/80.

I) Punto 6 Esame osservazioni. Parere C.U.R.

Determinazioni comunali

In proposito l'Amministrazione Comunale non era tenuta ad esprimere alcuna valutazione avendo già prodotto le proprie determinazioni nella fase di esame delle osservazioni. Tuttavia il Comune ha ritenuto di controdedurre determinando sulla riproposizione delle seguenti osservazioni: 4 - 6 - 7 - 14 - 30 - 32 - 33 - 34 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 46 - 47 - 55 (punto 1) - 59 - 61 - 62 - 63 - 66 - 69 - 70 - 71 - 76 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 94 - 95 - 98 - 112 - 119 - 120 - 121 - 127 - 151 - 161 - 64 - 65 - 97 - 115 - 122 - 134 - 135 - 169 - 173 - 159 - 5 - 9 - 10 - 75 - 92 - 99 - 100 - 118 - 125 - 127 - 140 - 141 - 142 - 150 - 179 - 180.

A tal fine l'A.C. adduce le seguenti motivazioni:

“Il presunto sovradimensionamento del fabbisogno di edilizia residenziale evidenziato dal C.U.R. ha fatto scaturire il diniego su tutta una serie di osservazioni, già accolte dal Consiglio Comunale. Pertanto, così come indicato dai progettisti, si ripropongono le osservazioni respinte, valutando la volumetria realizzabile dalle stesse osservazioni Con riferimento alla osservazione n. 161, il C.U.R. chiedeva al Comune elementi integrativi di giudizio. A tal fine è stata riscontrata la mancata tipizzazione dell'area oggetto di osservazione nel P.R.G. L'area risulta fuori dal perimetro del P.E.E.P. approvato con delibera di G.R. n. 2680/92 e così come affermato dai progettisti del P.R.G., l'area è da includere nell'adiacente zona B2.1, in quanto appartenente alla stessa maglia urbana.

L'accoglimento delle predette osservazioni (compresa la n. 161) farebbe scaturire una volumetria totale pari a circa 125.000 mc.

Inoltre, le seguenti osservazioni sono state respinte dal C.U.R. negando la possibilità di sopraelevazione nel Centro Storico: 64 - 65 - 97 - 115 - 122 - 134 - 135 - 169 - 173. L'accoglimento delle predette osservazioni farebbe scaturire una volumetria totale pari a circa 10.000 mc. Con tali ipotesi, il complessivo volume espresso dallo Strumento Urbanistico Generale risulta pari a:

- accoglimento delle osservazioni 4 - 6 - 7 - 14 - 30 - 32 - 33 - 34 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 46 - 47 - 55 (punto 1) - 59 - 61 - 62 - 63 - 66 - 69 - 70 - 71 - 76 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 94 - 95 - 98 - 112 - 119 - 120 - 121 -

127 - 151 - 161 (mc) 125.000

- accoglimento delle osservazioni 64 - 65 - 97 - 115 - 122 - 134 -

135 - 169 - 173 (mc) 10.000

- volume complessivo espresso dallo Strumento Urbanistico Generale tenendo conto delle reali potenzialità di sviluppo in

zona B2 (mc) 933.784

totale (mc) 1.068.784

che sulla base dello standard pari a 130 mc/vano, farebbe scaturire un dimensionamento residenziale di 8.221 stanze, valore inferiore a quello previsto dai progettisti in sede di redazione del P.R.G. (9.500 vani).

Infine occorre riproporre le seguenti osservazioni:

- l'osservazione n. 159, rigettata dal C.U.R. in quanto in contrasto con l'impostazione del P.R.G., può essere riproposta per suo accoglimento con riclassificazione in zona B2.1. Tale osservazione eccipiva sulla destinazione ad attrezzatura pubblica di un immobile sito ad angolo tra via S. Pio X e via Unità d'Italia. Infatti, tenendo conto che in passato l'immobile era stato la sede del Dipartimento di Prevenzione della ASL LE/2, nel P.R.G. si era erroneamente tipizzato lo stesso immobile con destinazione di attrezzatura pubblica esistente. In realtà l'immobile è di proprietà privata e allo stato attuale non è più utilizzato dalla ASL LE/2: a seguito di permesso di costruire n. 65/03 del 23.12.2003, l'immobile è ora destinato a civili abitazioni ed attività commerciali;

- le seguenti osservazioni inerenti le zone G, per le considerazioni sviluppate nel precedente punto 5, possono essere considerate per la loro riproposizione all'esame della Giunta Regionale: 5 - 9 - 10 - 75 - 92 - 99 - 100 - 118 - 125 - 127 - 140 - 141 - 142 - 150 - 179 - 180;
- le prescrizioni contenute nel punto 4.5 delle N.T.A. prevedono il cambio di destinazione d'uso solo per gli interventi di tipo C, D ed E, escludendo tali possibilità per quelli di tipo A e B.

Con Delibera Consiliare n. 02/2002 di esame e controdeduzioni alle osservazioni, alcune osservazioni che eccedevano detta prescrizione sono state accolte dal Consiglio Comunale ma, in seguito, sono state respinte dal C.U.R. A tal proposito i progettisti del P.R.G. argomentavano, in occasione dell'istruttoria di alcune osservazioni, che nel piano non vi era una specifica necessità di conservare le destinazioni d'uso originarie, ma solo di evitare che il mutamento di tali destinazioni comportasse sostanziali e sensibili modifiche all'impianto originario dell'edificio. Tale interesse, proseguivano, può essere perseguito consentendo interventi (di cui all'art. 31 lett. C della legge 457/78) di restauro e risanamento conservativo con destinazioni d'uso compatibili con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. Pertanto si ritiene opportuno, alla luce del predetto parere dei progettisti, proporre all'attenzione della Giunta Regionale l'inserimento di tale norma al punto 4.5 delle N.T.A.."

Determinazioni regionali

Come è noto, la fase di partecipazione al procedimento di formazione del PRG è disciplinata dalla L.R. n. 56/80, art. 16, laddove, in seguito alla pubblicazione del Piano, chiunque abbia interesse ai fini della tutela di interesse superiore quale è quello generale, può produrre osservazioni ed opposizioni, aventi carattere collaborativo. Tale fase si è esaurita con l'esame delle osservazioni da parte del Consiglio Comunale di Maglie e con le esaustive determinazioni regionali di cui alla delibera G.R. n. 152/2006.

Alla luce di quanto innanzi rappresentato, non è proponibile il riesame delle osservazioni, risultando come già detto definite le determinazioni comunali e regionali, non ravvisandosi, peraltro, nel riesame delle stesse osservazioni, ove fosse consentito dall'ordinamento, tutela del pubblico interesse.

L) P.U.T.T./P.. Parere C.U.R.

Al punto 2.5 della Relazione - parere del C.U.R., parte integrante e sostanziale della D.G.R. n. 152 del 21.02.2006, il Comitato rilevava quanto di seguito esposto:

“Il territorio di Maglie è interessato da due ambiti estesi, “Ambito B” - valore rilevante - e “Ambito C” - valore distinguibile; relativamente alla classificazione degli ambiti distinti, il PUTT segnala:

- idrologia superficiale: Canale Lame;
- grotte: Voragine giardino “Cezzi”, c/o ex Macello e c/o Ospedale ex convento;
- biotopi: Bosco “Cocci”, Parco “De Marco”, Bosco “Fasciola” e Alberi esemplari Tamborrino”;
- vincoli faunistici: Oasi di protezione “S. Sidero” e Zona di ripopolamento e cattura “Voragine di Apiso”;
- segnalazioni archeologiche e architettoniche: Menhir - “Calamauri”, “Crocemuzza”, “Spruno” -, Dolmen - “Chianca” - Grotte Basiliane, Chiesa Parrocchiale “S. Giovanni Battista”, Masseria “Calamauri” e “Cocci”, Cappella Madonna Addolorata, Masseria “Montarrune Piccinno” e “Pascarito”, Villa “Tamborrino”, Casino “Morigino”, Casa Torre con corte, Torre “Colombaia” (Morigino, S.P. Maglie - Otranto e località Franite)

Si segnala inoltre la presenza di ulteriori elementi di valore testimoniale, ambientale e paesaggistico, di seguito riportati:

- biotopi: albero di carrubo;
- segnalazioni archeologiche e architettoniche: Dolmen - “Monteroni Piccolo”, “Grotta”, “Pino”, “Calamauri I” e “Calamauri II”; Masseria - “Nuova”, “Specchia”, “Francavilla”, “Pezzata”, “Marzano”, “Franite”; Viale delle Franite; Fondo “Perfetto”; Largo “Micali” e “Le Laccare”.”” Inoltre al punto 5.7 (Norme Tecniche di Attuazione e Regolamento Edilizio) della propria Relazione-parere, il C.U.R.

prescrive, in relazione all'art. 20 del R.E. (di cui al precedente punto h) che in sede di controdeduzioni il Comune deve "cartografare in scala di PRG gli ambiti estesi e distinti segnalati dal P.U.T.T./P.."

Determinazioni comunali

In proposito l'Amministrazione Comunale di MAGLIE, ha prodotto la cartografia in scala 1:5000 di P.R.G. degli Ambiti Territoriali Estesi e Ambiti Territoriali Distinti segnalati dal P.U.T.T./P., di cui ha preso atto con D.C.C. n. 64 del 15.11.2007 ai sensi del punto 5.7 della Relazione-parere del C.U.R..

Tale cartografia è stata ottenuta sovrapponendo al progetto di P.R.G. quanto operato dal Comune in fase di Primi adempimenti al P.U.T.T./P. ai sensi dell'art. 5.05 della D.G.R. n. 1748 del 15.12.2000 (D.C.C. n. 20 del 17.05.2004).

Conseguentemente gli elaborati grafici trasmessi alla Regione sono:

- Tav. P.U.T.T./P. - Ambiti estesi (Tav. 1-1, 1-2, 1-3, 1-4);
- Tav. P.U.T.T./P. - Ambiti distinti: assetto geologico-geomorfologico-idrogeologico (Tav. 21, 2-2, 2-3, 2-4);
- Tav. P.U.T.T./P. - Ambiti distinti: copertura botanico-vegetazionale-colturale, beni culturali (Tav. 3-1, 3-2, 3-3, 3-4);
- Tav. P.U.T.T./P. - Ambiti distinti: vincoli idrogeologici (Tav. 4-1, 4-2, 4-3, 4-4);
- Tav. P.U.T.T./P. - Ambiti distinti: ambiti di interesse faunistico (Tav. 5-1, 5-2, 5-3, 5-4).

Determinazioni regionali

Per ciò che attiene il riporto in scala di P.R.G. degli Ambiti Territoriali Estesi e degli Ambiti Territoriali Distinti segnalati dal P.U.T.T./P., si rileva, preliminarmente, che il Comune di MAGLIE, ha proceduto a riportare sulla cartografia del P.R.G. adottato, quanto elaborato in sede di Primi adempimenti al P.U.T.T./P., approvati con D.C.C. n. 20 del 17.05.2004, sul P.d.F. vigente, senza, tuttavia, accompagnare gli elaborati grafici con una relazione esplicativa che chiarisse le scelte operate.

Conseguentemente ha provveduto a riportare sulla cartografia del P.R.G.:

- la perimetrazione dei "territori costruiti";
- gli Ambiti Territoriali Distinti, suddivisi in:
 - assetto geologico - geomorfologico - idrogeologico
 - copertura botanico - vegetazionale - colturale e beni culturali
 - vincoli idrogeologici
 - ambiti di interesse faunistico

Per ciò che attiene il riporto degli A.T.D. si rileva che il Comune, attenendosi a quanto a suo tempo riportato nei Primi adempimenti per l'attuazione del P.U.T.T./P., ha proceduto ad apportare alcune modifiche in merito alla individuazione e/o localizzazione e/o omissione di alcuni A.T.D., con particolare riferimento al "sistema dell'assetto geologico - geomorfologico -idrogeologico" e alla "copertura botanico - vegetazionale - colturale e beni culturali", in assenza di documentazione e approfondimenti che chiariscano i motivi di tali modifiche.

- gli Ambiti Territoriali Estesi, che nel territorio comunale di MAGLIE sono:
 - A.T.E. B "valore rilevante";
 - A.T.E. C "valore distinguibile";
 - A.T.E. D "valore relativo".

In riferimento al riporto degli A.T.E., si rileva che questo ha comportato la loro rimodulazione rispetto alla loro configurazione planimetrica originaria non risultando perfettamente coerenti come configurazione planimetrica e come classificazione in rapporto alle relative tavole tematiche del PUTT/P., con particolare riferimento alla parte del territorio comunale collocata a sud-ovest del centro abitato.

Pertanto, dalle operazioni di riporto e verifica, effettuate dal Comune, in adempimento alla prescrizione C.U.R., si precisa che, il mero riporto degli A.T.D. e degli A.T.E. segnalati dal P.U.T.T./P, non si configura come adeguamento del PRG allo stesso P.U.T.T./P., ciò richiedendo un ulteriore passaggio di natura pianificatoria e amministrativa (con specifico provvedimento di variante al P.R.G.).

In particolare, l'art. 2.10 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. prescrive che i Piani Regolatori Generali comunali (o i Piani Urbanistici Generali) devono essere formati nel rispetto del Piano e, se vigenti, dei Sottopiani.

I contenuti paesistico-ambientali del P.R.G. (oggi del P.U.G.), da costruirsi attraverso processi cognitivi che coinvolgono competenze multidisciplinari tecnico-scientifiche e del sapere comune, secondo le prescrizioni del P.U.T.T./P. devono essere così articolati:

- analisi del territorio comunale, documentata con idonee elaborazioni scritto-grafiche fotografiche, riportanti la perimetrazione degli A.T.E. e l'individuazione e perimetrazione degli A.T.D.;
- specificazione delle trasformazioni e delle opere (insediative ed infrastrutturali) compatibili con la tutela e la valorizzazione delle componenti paesaggistiche (titolo III) individuate e perimetrate;
- specificazione operativa delle prescrizioni di base del Piano nelle norme tecniche di esecuzione del P.R.G. (o del P.U.G.), e possono avere, all'interno del P.R.G. (o del P.U.G.), una loro autonoma formalizzazione. Solo questa seconda fase consente, in base ad approfondite analisi estese all'intero territorio comunale e la predisposizione di idonee cartografie tematiche, di apportare "eventuali modifiche alle perimetrazioni ed al valore degli A.T.E. (Titolo II), oltre che alle perimetrazioni ed alle prescrizioni di base degli A.T.D. (Titolo III capi I, II, III, IV) del Piano che, nel rispetto delle corrispondenti direttive di tutela (art. 3.05) ed in coerenza con gli indirizzi di tutela (art. 2.02) risultino necessarie per perseguire finalità di ottimizzazione tra tutela paesaggistico-ambientale e compatibile sviluppo socio-economico della popolazione residente".

Posto quanto sopra, fermo restando che il Comune ha provveduto a "cartografare" gli A.T.D. e gli A.T.E. secondo quanto prescritto dal C.U.R. al punto 5.7 della propria Relazione-parere, si ritiene, in questa sede, anche in considerazione delle carenze strutturali sopra rilevate, che il Comune di MAGLIE dovrà comunque provvedere all'adeguamento del proprio strumento urbanistico al P.U.T.T./P. ai sensi dell'art. 5.07 delle N.T.A. motivando in tale sede anche le scelte relative ai c.d territori costruiti che includono A.T.D. senza fornire motivazioni valide a sostegno, secondo quanto prescritto dalle N.T.A. del P.U.T.T./P. (art. 1.03).

M) P.A.I.

Per quanto attiene ai rapporti tra le previsioni di P.R.G. ed il Piano di Bacino della Puglia -Stralcio Assetto Idrogeologico - approvato definitivamente nel novembre 2005 e successivi aggiornamenti, per le aree comunali incluse nel PAI, valgono le norme di detto Piano, ovvero in sede di attuazione del P.R.G. dovrà essere richiesto il preventivo nulla osta dell'Autorità di Bacino della Puglia.

- Sulla scorta di tutto quanto innanzi premesso, si propone alla Giunta di approvare in via definitiva, ai sensi dell'art. 16 -undicesimo comma- della L.R. n. 56/1980 e per le motivazioni di cui alla relazione nelle premesse, il Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di MAGLIE con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 08.10.1999, in conformità alle risultanze e alle prescrizioni di cui alla Relazione-parere del Comitato Ristretto sottoscritta in data 19/01/2006 e alla deliberazione di G.R. n. 152 del 21.02.2006 controdedotte con delibera di C.C. n. 64 del 15.11.2007, e con le prescrizioni e modifiche riconfermate e/o modificate e/o integrate esaustivamente ai punti A), B), C), D), E), F), G), H), I), L) e M) innanzi riportati che qui per economia espositiva debbono intendersi integralmente trascritti.

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSÌ COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4 - COMMA 4° LETT. d) DELLA L.R. 7/97.

“COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA L.R. N.28/2001 e S.M. e I.”

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, sulla scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento da parte del funzionario istruttore e dal Dirigente del Servizio Urbanistica;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- di APPROVARE la relazione dell'Assessore all'Assetto del Territorio nelle premesse riportata;
- 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, il Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di MAGLIE con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 08.10.1999, in conformità alle risultanze e alle prescrizioni di cui alla Relazione-parere del Comitato Ristretto sottoscritta in data 19/01/2006 e alla deliberazione di G.R. n. n. 152 del 21.02.2006 controdedotte con delibera di C.C. n. 64 del 15.11.2007, e con le prescrizioni e modifiche riconfermatee/o modificate e/o integrate esaustivamente ai punti A), B), C), D), E), F), G), H), I), L) e M) innanzi riportati che qui per economia espositiva debbono intendersi integralmente trascritti;
- di CONFERMARE per le osservazioni prodotte avverso il PRG le valutazioni di cui alla deliberazione G.R. n. 152/2006, per le motivazioni nella stessa riportate che qui per economia espositiva debbono intendersi integralmente trascritte;
- di DEMANDARE al competente Servizio Urbanistico Regionale la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di MAGLIE, per gli ulteriori adempimenti di competenza;
- di PROVVEDERE alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia e sulla G.U. (da parte del S.U.R.).

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Dott. Romano Donno Dott. Nichi Vendola
