



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 188 del 28/12/2012

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 30 novembre 2012, n. 2527

Comune di Tuglie (LE). Del. di C.C. n. 26 del 28.08.2008. “Variante P.R.G (VARIE PREVISIONI).”  
Approvazione con modifiche.

L'Assessore alla Qualità del Territorio, sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio Strumentazione Urbanistica, confermata dal Dirigente del Servizio Urbanistico Regionale, riferisce quanto segue:

“Il Comune di Tuglie (LE), dotato di P.R.G., approvato in via definitiva con Del. di G.R. n. 1309 del 17.10.2000, con Del di C.C. n. 26 del 28.08.2008, ha adottato una proposta di variante inerente talune specifiche previsioni della strumentazione urbanistica generale vigente.

La documentazione inviata consiste in:

- Copia della Del. di C.C. n. 26/2008;
- Zonizzazione su Aereofotogrammetria - scala 1:5.000;
- Zonizzazione su Aereofotogrammetria - scala 1:2.000 (approvata con Del. di G.R. n. 1309/2000);
- Zonizzazione su Aereofotogrammetria - scala 1:2.000 (approvata con Del. di C.C. n. 7/2004);
- Norme Tecniche di attuazione e Regolamento Edilizio;
- Relazione Tecnica del Progettista Ing. Giovanni Sticchi;
- Copia di Avviso Pubblico;
- Copia parere del Dirigente del Settore 4° “Lavori Pubblici - Urbanistica - Ambiente”;
- Copia parere Commissione Edilizia;
- Copia della Del. di C.C. n. 11 del 11.03.2009.

La Delibera di C.C. n. 26/2008, così come si evince dalla narrativa della successiva deliberazione consiliare n. 11/2009, e dalla documentazione in atti, risulta essere stata oggetto di deposito e pubblicazione ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80, e per la stessa sono state proposte n. 3 osservazioni.

In proposito è da evidenziare che, giusta nota prot. n. 12966 del 17.12.2009 e nota prot. n. 9276 del 05.10.2011, il Comune di Tuglie ha fatto pervenire copia di n. 2 ulteriori osservazioni proposte fuori termine, prive di ogni determinazione di merito.

Successivamente il Comune di Tuglie, facendo seguito a specifica richiesta, ha fatto pervenire la seguente ulteriore documentazione:

1. Zonizzazione su Ortofoto - scala 1:5.000;
2. Zonizzazione su C.T.R. - scala 1:2.000;
3. Relazione tecnica integrativa.

La variante così come proposta consiste in:

- a) ridefinizione i.f.f. del “Comparto edificatorio 3b” della “Zona C2” da 0,6mc/mq a 0,8 mc/mq con

- conseguente incremento della capacità insediativa da 18.000 mc a 24.000 mc;
- b) variazione della destinazione d'uso di un ambito territoriale posto in prossimità dell'intersezione tra Via Masseria Vecchia, la Strada Provinciale per Collepasso e Corso C. vergine, da "Zona E2/Zona Agricola Generica" a "Zona B4/Residenziale di completamento in area di qualificazione"
- c) variazione della destinazione d'uso di un ambito territoriale ubicato nel "Comparto 2" da "Zona C2-C1/Residenziale di completamento" a "Zona G1/Verde Privato";
- d) variazione della destinazione d'uso di due distinti ambiti territoriali ubicati a margine della "tangenziale esterna" da "Zona E1/Zona agricola di salvaguardia destinata a future espansioni" a "Zona C4/Zona residenziale rada", con incremento dell'i.f.t. da 0,01 mc/mq a 0,2 mc/mq;
- e) presa d'atto dell'avvenuta approvazione definitiva di alcuni progetti inerenti attività produttive o insediamenti a carattere turistico-ricettivo con procedure di variante puntuale al P.R.G. (Accordi di Programma e interventi ex Lege 447/98) che hanno comportato una modifica della destinazione urbanistica di alcune aree del territorio comunale inizialmente agricole;
- f) variazione destinazione d'uso di due ambiti territoriali da "Zona E1/Zona agricola di salvaguardia destinata a future espansioni" a "Zona E2/Zona agricola generica";
- g) variazione da "Zona F1/Attrezzatura pubblica" a "Zona F3/Attrezzature private ad uso pubblico"
- h) integrazioni, variazioni e sostituzione di talune disposizioni delle N.T.A. relative, in particolare, agli artt.: 1.3; 3; 35; 38; 39; 40; 41; 43a; 43b; 44e; 45; 46; 47; 48; 49; 50bis; 50ter; 52; 53; 54 e 55bis;
- i) variazioni del R.E. ed in particolare dell'art. 58.

Gli atti in questione sono stati oggetto di apposita relazione istruttoria del SUR n. 6 del 20-01-2012, che nel merito di ciascuna variante proposta si è così espresso: "\*\*\*\*\*"

1. circa la variante di cui al punto a), si rileva che le motivazioni poste a base della stessa variante propongono il "recupero" del volume rinveniente dalla riduzione della capacità insediativa di aree comprese nel Comparto 8 (P. di L. adottato dal C.C. n.29/2007).

In proposito, atteso che da una verifica degli atti d'ufficio si è accertato che allo stato attuale il P.d.L. in questione non risulta essere ancora definito, in attesa di chiarimenti e/o integrazioni già richiesti dal CUR, si ritiene di non poter esprimere alcun parere di merito;

2. circa la variante di cui al punto b), si ritiene di esprimere parere non favorevole poiché l'area in questione non mostra i requisiti di una zona residenziale di completamento presentandosi in effetti come area libera da edificato.

3. In relazione al punto c), si esprime parere favorevole con prescrizioni. Si ritiene infatti che l'area in questione debba essere qualificata come "Zona E1/Zona agricola di salvaguardia destinata a future espansioni" e non "Zona G1/Verde Privato", attesa la particolare vocazione quale territorio agricolo ad alta produttività, così come rappresentato nelle osservazioni da parte degli stessi proprietari dell'area.

4. per la variante di cui al punto d), fermo restando la non condivisione dell'automatico "recupero di volumetrie non utilizzate e/o annullate" si ritiene di poter esprimere parere favorevole limitatamente all'area delimitata da via Circonvallazione, Via Bellini e Via Firenze, in quanto detto ambito si pone in immediata continuità del tessuto urbano esistente e comprende una porzione della "Zona B2" del P.R.G. vigente. In particolare detta variante esclude due superfici, entrambe tipizzate dal vigente PRG come Zona E1 Agricola di salvaguardia, indicate nella presente variante una come Zona G1 Verde privato, l'altra come Zona F1 Attrezzature Pubbliche. Per dette due aree sarà necessario in sede di eventuali controdeduzioni richiedere specifici puntuali chiarimenti circa la legittimità dello stato dei luoghi. Per quanto riguarda il secondo ambito ubicato tra la Strada Provinciale Sannicola Tuglie, la Circonvallazione e una strada di PRG parzialmente realizzata, la proposta di variante si ritiene da escludere in quanto detta nuova destinazione si pone in discontinuità con il centro urbano accentuata dal fatto che il Comparto 2, di cui al precedente punto 3) perde la sua destinazione residenziale divenendo, a seguito della prescrizione, Zona E1. Tra l'altro non è chiara l'esclusione di una porzione di territorio presente all'interno della maglia oggetto di variante e per la quale si indica la destinazione di Zona G1 Verde

privato.

5. circa la variante di cui al punto e) preso atto della già intervenuta variante urbanistica a seguito di n. 4 progetti puntuali inerenti attività produttive e insediamenti turistico ricettivi attraverso Accordi di Programma e interventi ex lege 447/98 di variante puntuale al P.R.G., si condivide quanto proposto con la precisazione che le singole destinazioni d'uso delle aree interessate ed i perimetri delle stesse devono intendersi quelli strettamente rivenienti dai medesimi accordi.

6. circa la variante di cui al punto f) si esprime parere favorevole alla proposta di variazione da Zona E1 Zona E2” “Zona agricola generica”

7. circa la variante di cui al punto g) si esprime parere favorevole in quanto la stessa variante permette il completamento del parco attrezzato già realizzato dall'Amministrazione Comunale con un servizio di ristoro e di svago ad iniziativa di privati.

8. circa la variante al punto h), fermo restando che le integrazioni/correzioni attengono più propriamente al necessario adeguamento delle N.T.A. vigenti alle intervenute nuove norme in materia edilizia (D.P.R. 380/2001), si ritiene di poter esprimere parere favorevole.

9. circa il punto i) per quanto riguarda le integrazioni al Regolamento Edilizio, in relazione all'entrata in vigore della L.R. n. 3/2009, si ritiene di non dover esprimere nessun parere.

### Osservazioni

La variante in questione, giusta Del. di C.C. n. 11/2009 è stata oggetto di n. 3 osservazioni, oltre ad altre due osservazioni fuori termine.

#### Nel merito:

Successivamente gli atti sono stati rimessi al CUR, unitamente alla citata relazione SUR n.6/20012, per gli adempimenti di competenza, il quale nell'adunanza del 29-03-2012 con parere n. 06/2012, si è espresso in senso favorevole all'argomento ai sensi dell'art.16 della LR n.56/1980, “nei termini parziali e con le puntualizzazioni in prosieguo riportati, modificativi e/o integrativi rispetto alla relazione SUR n.06/2012, e per il resto facendo propria la medesima relazione SUR n.06/2012:

- Varianti di cui ai punti 5, 6, 7 e 8 della relazione SUR n.06/2012: si esprime parere favorevole nei termini e con le precisazioni riportate nella medesima relazione SUR n.06/2012;
- Variante di cui al punto 2 della relazione SUR n.06/2012: si esprime parere negativo, conformemente alle motivazioni riportate nella medesima relazione SUR n.06/2012;
- Variante di cui al punto 9 della relazione SUR n.06/2012: trattandosi di integrazioni al Regolamento Edilizio, in relazione all'entrata in vigore della LR n.3/2009 si ritiene di non dover esprimere alcun parere, conformemente alle motivazioni riportate nella medesima relazione SUR n.06/2012;
- Varianti di cui ai punti 1, 3 e 4 della relazione SUR n.06/2012:

Si tratta di varianti che hanno per oggetto aree ricomprese o da ricomprendere in comparti edificatori residenziali di espansione, con rideterminazione e ridistribuzione delle corrispondenti volumetrie realizzabili in ognuno dei comparti.

Le stesse varianti risultano, espressamente e/o di fatto, correlate alla definizione del Piano di Lottizzazione del Comparto 8 (adottato con DCC n.29/2007, in variante al PRG), nell'ambito del quale vi è riduzione della cubatura ammissibile, e di cui con le presenti varianti si propone un parziale recupero.

Stante quanto innanzi, considerato che il procedimento di approvazione del citato PL non risulta ad oggi ancora concluso, si rinviando le varianti in questione al Comune di Tuglie senza alcun parere, in attesa della pregiudiziale definizione favorevole del richiamato procedimento afferente all'approvazione del PL del Comparto 8.”

In merito alle Osservazioni dei cittadini il CUR concorda con le corrispondenti determinazioni riportate nella relazione SUR n.06/2012, ed in particolare:

- le osservazioni n.1 (Giorgino) e n.3 (Stamerra) sono da ritenersi superate dalle prescrizioni regionali;
- l'osservazione n.2 (Toscano) è non accolta conformemente alle decisioni comunali;
- le osservazioni n.4 (Calò) e n.5 (Bacile - Leopizzi) sono rimesse al Comune, in quanto presentate fuori termini e non preventivamente esaminate dal Comune stesso.”

Il suddetto parere CUR 06/2012 è stato rimesso al SUR con nota prot. 76 del 27/04/12 per gli ulteriori provvedimenti di competenza.

Successivamente, il Servizio Urbanistica Regionale, in sede di predisposizione della proposta di delibera da sottoporre alla Giunta Regionale, in relazione alle determinazioni e motivazioni assunte dal CUR, giusta propria nota prot. 6287 del 20/06/12, ha segnalato quanto di seguito:

“Facendo seguito alla nota prot.76 del 27/04/12, relativa alla trasmissione del parere n.06/2012 espresso da codesto Comitato nella seduta del 29/03/12, si rappresenta che lo stesso, per la parte conclusiva, contiene alcune imprecisioni.

Dette imprecisioni riguardano le varianti di cui ai punti 1, 3 e 4 della relazione SUR n.06/2012, per le quali l'esito conclusivo, ovvero il 'rinvio senza alcun parere', appare riferito ad una unica motivazione. Sussiste, invece, una netta distinzione tra la variante di cui al punto 1, il cui esito rimane correlato alla definizione di altro procedimento, e le varianti di cui ai punti 3 e 4, queste effettivamente connesse tra di loro, per le quali si richiede uno specifico e differenziato parere.

In proposito lo scrivente ufficio conferma quanto già espresso nella relazione n.06 del 20/01/12.”

Il CUR, accertato che la motivazione addotta per il rinvio al Comune delle varianti n.3 e n.4 risultava incongruente, in quanto dette varianti, giusto quanto evidenziato dal SUR, effettivamente non erano direttamente riconducibili alla definizione del Piano di Lottizzazione del Comparto 8, operato il riesame delle medesime varianti, con parere n. 13/2012 nell'adunanza del 21-06-2012, si è espresso come di seguito riportato:

“”

Variante n.3:

variazione della destinazione d'uso di un ambito territoriale ubicato nel “comparto 2” da “zona C2-C1/residenziale di completamento” a “zona G1/verde privato”.

Proposta dell'Ufficio:

“... si esprime parere favorevole con prescrizioni. Si ritiene infatti che l'area in questione debba essere qualificata come “Zona E1/Zona agricola di salvaguardia destinata a future espansioni” e non “Zona G1/Verde Privato”, attesa la particolare vocazione quale territorio agricolo ad alta produttività, così come rappresentato nelle osservazioni da parte degli stessi proprietari dell'area.”

Determinazioni conclusive del CUR

si condivide la sopra riportata proposta dell'Ufficio, peraltro coerente con il disegno del vigente PRG per il contesto territoriale interessato, che prevede la destinazione di zona agricola “E/1” nelle aree contermini a sud ed a ovest;

si esprime pertanto parere favorevole nei termini innanzi specificati, e precisamente con la ritipizzazione dell'area in questione come zona agricola “E/1”.

Variante n.4:

variazione della destinazione d'uso di due distinti ambiti territoriali ubicati a margine della “tangenziale esterna” da “Zona E1/Zona agricola di salvaguardia destinata a future espansioni” a “Zona C4/Zona residenziale rada”, con incremento dell'i.f.t. da 0,01 mc/mq a 0,2 mc/mq;

Proposta dell'Ufficio:

“... fermo restando la non condivisione dell’automatico “recupero di volumetrie non utilizzate e/o annullate” si ritiene di poter esprimere parere favorevole limitatamente all’area delimitata da via Circonvallazione, Via Bellini e Via Firenze, in quanto detto ambito si pone in immediata continuità del tessuto urbano esistente e comprende una porzione della “Zona B2” del P.R.G. vigente. In particolare detta variante esclude due superfici, entrambe tipizzate dal vigente PRG come Zona E1 Agricola di salvaguardia, indicate nella presente variante una come Zona G1 Verde privato, l’altra come Zona F1 Attrezzature Pubbliche. Per dette due aree sarà necessario in sede di eventuali controdeduzioni richiedere specifici puntuali chiarimenti circa la legittimità dello stato dei luoghi. Per quanto riguarda il secondo ambito ubicato tra la Strada Provinciale Sannicola Tuglie, la Circonvallazione e una strada di PRG parzialmente realizzata, la proposta di variante si ritiene da escludere in quanto detta nuova destinazione si pone in discontinuità con il centro urbano accentuata dal fatto che il Comparto 2, di cui al precedente punto 3) perde la sua destinazione residenziale divenendo, a seguito della prescrizione, Zona E1. Tra l’altro non è chiara l’esclusione di una porzione di territorio presente all’interno della maglia oggetto di variante e per la quale si indica la destinazione di Zona G1 Verde privato.”

#### Determinazioni conclusive del CUR

-) Per quanto riguarda l’ambito territoriale compreso -di massima- tra la Via Piave, la Circonvallazione e la Provinciale per Alezio, si condivide la sopra riportata proposta dell’Ufficio di non accoglimento della variante, in quanto la variante stessa, in relazione all’ampiezza dell’area interessata, comporta un ingiustificato ed inammissibile incremento, quantitativamente significativo, del dimensionamento del settore residenziale del PRG;

pertanto, per l’ambito territoriale in questione resta in toto riconfermata la destinazione di zona agricola “E/1” fissata dal vigente PRG.

-) Per quanto riguarda l’ambito territoriale compreso -di massima- tra la Via Bellini, la Via Firenze e la Circonvallazione, diversamente dalla sopra riportata proposta dell’Ufficio, si ritiene in toto non accoglibile la variante, in quanto (ugualmente al precedente caso) la variante stessa, in relazione all’ampiezza dell’area interessata, comporta un ingiustificato ed inammissibile incremento, quantitativamente significativo, del dimensionamento del settore residenziale del PRG;

pertanto, per l’ambito territoriale in questione resta in toto riconfermata la destinazione di zona agricola “E/1” fissata dal vigente PRG.

TUTTO CIO’ PREMESSO  
E CONSIDERATO  
ESPRIME PARERE FAVOREVOLE  
PARZIALE ALL’ARGOMENTO

ai sensi dell’art.16 della LR n.56/1980, nei termini puntuali sopra specificati.

Quanto innanzi, a rettifica del precedente parere n.06/2012 assunto nella seduta del 29/03/2012, limitatamente alle varianti in argomento, di cui precisamente ai punti n.3 e n.4 della relazione SUR n.06/2012 (pagg.3-4).””””

Ciò posto, si propone di approvare le varianti del P.R.G. del Comune di Tuglie (LE), adottate con D.C.C. n. 26/2008, ai sensi dell’art. 16 della L.R. n. 56/80, con le modifiche di cui al parere CUR n. 06/2012, così come integrato e rettificato dal successivo parere CUR n. 13/2012, pareri qui in toto condivisi e parte integrante del presente provvedimento. Il tutto con richiesta di controdeduzioni e/o adeguamento alle modifiche introdotte negli atti con i citati pareri del CUR.

Resta inteso che in sede di controdeduzioni e/o adeguamento dovrà ottemperarsi alle disposizioni di cui al D. Lgs. 152/2006 e ss. mm. ii.

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, 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 alla Qualità del Territorio;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento, dal funzionario istruttore, dal Dirigente d'Ufficio e dal Dirigente del Servizio;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

DI APPROVARE la relazione dell'Assessore alla Qualità del Territorio, nelle premesse riportata;

DI APPROVARE, le Varianti del P.R.G. del Comune di Tuglie (LE), adottate con D.C.C. n. 6 del 28-08-2008, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80, nei limiti e con le modifiche di cui al parere CUR n. 06/2012, integrato e rettificato dal parere CUR n. 13/2012, qui in toto condivisi e parti integrante del presente provvedimento;

DI RICHIEDERE, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/1980, al Comune di Tuglie (LE), in relazione alle modifiche introdotte negli atti, specifico provvedimento di adeguamento e/o controdeduzioni nonché gli adempimenti di cui al Dlgs n. 152/2006 e ss.mm. e ii.;

DI DEMANDARE al competente SUR la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Tuglie (LE), 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  
Avv.Davide F.Pellegrino Dott.Nichi Vendola