



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 76 del 05/06/2013

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 3 maggio 2013, n. 886

Comune di MAGLIE (LE). Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari. Variante al P.R.G. vigente, art. 58 D.L. n. 112/2008 convertito dalla legge n. 133/2008 e ss.mm.ii.

L'Assessore alla Qualità del Territorio, prof.ssa Angela Barbanente, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Ufficio, confermata dal Dirigente del Servizio Urbanistica Regionale, riferisce quanto segue:

“Con nota n. 28056 del 19.12.2011, pervenuta il 27.12.2011 ed acquisita al protocollo del Servizio Urbanistica in data 04.01.2012 con n. 00080, il Comune di Maglie, dotato di P.R.G. vigente, ha trasmesso copia della deliberazione di C.C. n. 96 del 29.11.2011, relativa al “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari comunali” di cui all’art. 58 della L. n. 133/2008, per le valutazioni di competenza regionale.

In ordine alla problematica urbanistica la proposta comunale comporta una diversa destinazione d'uso delle aree interessate ed in particolare prevede la riclassificazione di un'area di proprietà comunale denominata “Campo Boario” da “Zona E1 - area agricola produttiva normale” a “Zona D3 - aree per attività distributive, commerciali e direzionali”, mediante l'utilizzo di un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 2 mc/mq, di un rapporto di copertura pari al 70%, altezza massima con esclusione dei volumi tecnici mt.12,00 e distanza dai confini e dai fili stradali mt. 10,00.

Con la D.G.R. n. 198 del 31.01.2012 la Regione Puglia, attesa la carenza documentale e la mancanza di puntuali motivazioni in ordine alla nuova destinazione urbanistica, ivi comprese le verifiche con la pianificazione sovraordinata, ha attestato la non compatibilità del “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari comunali” del Comune di Maglie rispetto alla pianificazione sovraordinata.

La predetta DGR n. 198/2012 è stata notificata al Comune di Maglie con nota SUR prot. n. 3368 del 02.04.2012.

Con nota prot. n. 13268 del 13.06.2012 acquisita al prot. n. 6882 del 03.07.2012 del Servizio Urbanistica e successivamente con nota prot. n. 19549 dell'11.09.2012 acquisita al prot. n. 9102 dell'11.09.2012 del Servizio Urbanistica, il Sindaco del Comune di Maglie ha convocato, ai sensi dell'art.11 comma 9° della L.R. n. 20/2001, la Conferenza di Servizi finalizzata al superamento dei rilievi regionali, dapprima per il giorno 11.09.2012 e poi per il giorno 25.09.2012, con il seguente svolgimento (giusto apposito verbale, sotto trascritto integralmente):

Verbale del 25/09/2012:

“Il giorno 25 settembre 2012 si è riunita presso l'Assessorato Regionale all'Urbanistica la Conferenza di Servizi, convocata con nota n. 13268/2011 e rinviata in data odierna con nota 19549 del 11.09.2012 dall'A.C. di Maglie ai sensi dell'art. 14 della L. n. 241 del 07.08.1990, al fine di superare l'attestazione di

non compatibilità espressa dalla Regione Puglia con D.G.R. n. 198 del 31.01.2012 riguardante il Piano di Alienazione e Valorizzazione di cui all'art. 58 della L. n. 133 del 2008 e s.m.i. e la conseguente variante di destinazione d'uso dell'area sita alla Via Otranto denominata "Campo Boario".

Alla Conferenza di servizi sono presenti:

Omissis

Premesso che:

- in data 02.07.2012 prot. n. 71216 la Provincia di Lecce - Servizio Pianificazione Territoriale ha espresso parere favorevole di compatibilità della variante agli indirizzi del Piano Territoriale di coordinamento Provinciale approvato con D.C.P. n. 75 del 24.10.2008, come si evince dalla richiamata nota allegata al presente verbale;

- in data 25.09.2012 prot. A00-0754240 la Regione Puglia - Servizio Tutela delle Acque ha espresso parere con prescrizioni, come si evince dalla richiamata nota allegata al presente verbale. Si fa presente che detto parere viene consegnato alla Conferenza di Servizi per il tramite dell'Ufficio Attuazione Paesaggio.

Il Sindaco apre i lavori della Conferenza e con il contributo dell'ing. Puce, rappresenta le specificazioni di natura urbanistica riguardanti il possibile superamento della attestazione di non compatibilità di cui alla D.G.R. n. 198 del 31.01.2012. In particolare le precisazioni riguardano la compatibilità degli interventi ammissibili con la presenza delle fasce di rispetto stradale di cui all'art. 23 delle N.T.A. del P.R.G. vigente. Al riguardo viene precisato che il rapporto di copertura, indicato nel 70% della superficie fondiaria del lotto, deve essere considerato come rapporto massimo tenendo conto delle aree interessate dalle predette fasce di rispetto stradale, non essendo le stesse utilizzabili da nuove costruzioni. Inoltre si sottolinea che gli interventi di natura commerciale, previsti nella variante proposta, potranno essere assentiti solo se compatibili con il piano commerciale comunale. In ogni caso, per tutti gli interventi ammissibili, dovranno essere reperiti gli standard urbanistici di cui all'art. 5 comma 2 del D.M. n. 1444 del 1968.

A questo punto interviene l'Arch. LA MACCHIA che esprime il seguente parere:

1. Rapporti con il PUTT/P

Preliminarmente occorre evidenziare che il Comune di Maglie ha approvato i Primi Adempimenti al PUTT/P, di cui all'art. 5.05 delle NTA, con DCC n. 20 del 17.05.2004.

Inoltre con DGR n. 1426 del 04.08.2009, pubblicata sul BURP n. 142 del 09.09.2009, è stato approvato il PRG del Comune. La citata deliberazione regionale, in merito ai rapporti con il PUTT/P prescriveva quanto di seguito testualmente riportato:

“...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).”

Infine, secondo quanto emerge dalla D.G.C. n. 219 del 19.09.2011, la Conferenza di Servizi sui vincoli boschivi derivanti dal P.U.T.T./P., tenutasi presso l'Assessorato Regionale Qualità del Territorio in data 27.05.2011 e di cui è stato preso atto con D.C.C. n. 61 del 30.07.2011, ha stabilito quanto di seguito testualmente riportato:

“Si ribadisce la necessità dell'adeguamento del P.R.G. al P.U.T.T./P. secondo quanto previsto dall'art. 5.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. stesso. In ogni caso, nelle more del predetto adeguamento complessivo del P.R.G., in sede di richiesta del parere paesaggistico sugli eventuali singoli Piani di Lottizzazione dei nuovi comparti di P.R.G., si dovrà redigere apposito studio e relazione agro- forestale,

oltre che paesaggistica, sulla reale consistenza delle aree boscate, in punto di fatto e in punto di diritto, e sull'eventuale interferenza con i piani stessi, sotto l'aspetto della tutela del paesaggio”.

Premesso quanto sopra, esaminati gli atti, per ciò attiene ai rapporti dell'intervento in oggetto con il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio si evidenzia quanto segue.

L'area interessata dalla proposta di variante risulta sottoposta a tutela paesaggistica diretta dal PUTT/P (art. 2.01 delle NTA del PUTT/P) essendo la stessa ricadente prevalentemente in un Ambito Territoriale Esteso classificato "B - valore rilevante" e in piccola parte in un Ambito Territoriale Esteso classificato "C - valore distinguibile".

Per quanto attiene agli elementi strutturanti il territorio dal punto di vista paesaggistico (Ambiti Territoriali Distinti) si rappresenta quanto segue:

- Sistema geologico, geomorfologico e idrogeologico: l'area d'intervento non risulta direttamente interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo sull'assetto paesaggistico-ambientale complessivo dell'ambito di riferimento;
- Sistema copertura botanico-vegetazionale e colturale: l'area non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica, di difesa del suolo, né si rileva la presenza di specie floristiche rare o in via di estinzione né di interesse botanico-vegetazionale;
- Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa: l'area non risulta interessata da particolari beni storico-culturali di riconosciuto valore o ruolo nell'assetto paesaggistico né l'intervento interferisce, sia pure indirettamente, con beni posizionati all'esterno dell'area d'intervento ovvero con il contesto di riferimento visuale di peculiarità oggetto di specifica tutela.

La documentazione presentata evidenzia altresì che l'intervento progettuale interviene su aree il cui regime giuridico non risulta interessato da specifici ordinamenti vincolistici (vincolo paesaggistico ex L. 1497/39, Decreti Galasso, vincolo idrogeologico, vincoli ex art. 1 Legge 431/1985 come modificato dall'art. 142 del DLgs 42/2004).

2. Compatibilità paesaggistica

Entrando nel merito della valutazione paesaggistica della proposta progettuale in oggetto, sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta che l'area d'intervento ricade in un contesto posto a ridosso dello svincolo tra la SS n. 275 e la SS 16, quest'ultima peraltro soggetta a lavori di adeguamento e ampliamento. Il lotto interessato, pur prevalentemente interessato dall'ATE "B" (dovuto alla presenza a circa 250 metri della "segnalazione architettonica" Masseria Cocci e relativa Torre Colombaria), non sembra rappresentare un ambito di rilevante pregio paesaggistico, attesa la presenza dei tracciati viari adiacenti, delle opere di adeguamento degli stessi e del capannone in stato di degrado esistente nel lotto. La proposta di variante in oggetto pur ricadendo prevalentemente in un ATE "B", di fatto presenta alcuni aspetti di qualificazione del paesaggio quali il recupero del capannone esistente di proprietà pubblica in stato di degrado che di fatto rappresenta un detrattore ambientale.

Tuttavia, la tipologia di variante che prevede di destinare l'area a funzioni distributive/commerciali/direzionali con un indice compreso tra i 2 e i 5 mc/mq, un'altezza massima pari 12 metri e un rapporto di copertura pari al 70%, presuppone la realizzazione di volumi che appaiono comunque significativamente impattanti da un punto di vista paesaggistico rispetto ad un contesto che rimane rurale sia pure con caratteri di residualità e di margine.

3. Conclusioni

Premesso quanto sopra, per quanto di competenza dello scrivente Servizio, in relazione al parere paesaggistico di cui all'art. 5.03, si ritiene di poter esprimere parere favorevole a condizione che siano previste volumetrie e ingombri inferiori rispetto a quelli prospettati (almeno il 40% del lotto sia destinato ad aree verdi) e che nelle fasi di progettazione siano adottate le seguenti misure di mitigazione e/o compensazione finalizzate ad un migliore inserimento delle opere nel contesto paesaggistico di riferimento:

- sia favorito l'incremento del potenziale vegetazionale proteggendo l'evoluzione naturale delle eventuali nuove formazioni spontanee;
- la fruibilità dell'area sia garantita esclusivamente mediante percorsi su tracciati in sterrato e mediante la creazione di spazi sosta ombreggiati;
- lungo la strada statale e la viabilità comunale di accesso, nelle aree a parcheggio e in prossimità dei volumi sia garantita la piantumazione di essenze autoctone sia con l'intento di mitigare l'impatto visivo riveniente dalla realizzazione delle strutture, sia al fine di garantire la formazione di complessi vegetazionali in un contesto che mantiene connotati rurali per creare adeguato ombreggiamento anche ai fini della fruibilità pubblica;
- le pavimentazioni carrabili e pedonali, i marciapiedi e i parcheggi, siano realizzati con materiale drenante (es. pietra locale a giunto aperto, ghiaino, ecc.);
- le nuove recinzioni, non siano realizzate con strutture metalliche, ma siano costituite da materiali lapidei locali e realizzati con tecniche tradizionali; qualora fosse necessario ricorrere alle recinzioni metalliche, queste siano eventualmente previste solo se ricopribili in breve tempo da vegetazione arbustiva e rampicante, in modo da trasformare le recinzioni stesse in siepi ad alto valore paesaggistico;
- ai fini del miglioramento delle condizioni di sostenibilità complessiva e in applicazione della L.R. n. 13/2008: siano previsti per la pubblica illuminazione impianti a basso consumo e/o ad energie rinnovabili; sistemi di raccolta delle acque meteoriche ed eventuale realizzazione di reti duali;
- nella realizzazione degli edifici sia privilegiato l'uso di tipologie costruttive della tradizione storica locale prevedendo, laddove possibile, coperture piane e materiali lapidei locali;
- per le finiture esterne degli edifici si utilizzino materiali e tecniche simili o compatibili con quelle tradizionali dei luoghi, preferendo per le superfici verticali esterne degli edifici e dei manufatti edilizi in generale, l'uso del colore bianco;
- i movimenti di materia per la realizzazione dei fabbricati siano ridotti al minimo necessario, (sbancamenti, sterri, riporti) al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme e conservare nel contempo l'assetto idrogeologico complessivo delle aree oggetto d'intervento.

L'Arch. Fernando DI TRANI, nel prendere atto dei sopra riportati pareri nonché delle precisazioni dell'A.C. in ordine agli aspetti urbanistici, rappresenta che il procedimento di cui alla presente conferenza potrà essere concluso solo successivamente all'acquisizione del parere favorevole di cui all'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001.

La Conferenza di servizi, all'unanimità, in riferimento al parere espresso dal Servizio Tutela delle Acque ritiene di dover precisare che le prescrizioni contenute nello stesso parere sono da riferire alla fase esecutiva di realizzazione degli interventi ammissibili, il cui controllo e verifica è demandato all'A.C.

Inoltre in riferimento alle prescrizioni paesaggistiche la Conferenza conviene che la misura del 40% di superficie da destinare a verde sia da computarsi sulla base della superficie fondiaria, al netto della superficie da destinare a parcheggi pertinenziali e delle strade e marciapiedi interne al lotto fondiario a servizio delle future realizzazioni.

La Conferenza di Servizi conclude quindi i lavori prendendo atto dell'intervenuta compatibilità del Piano delle Alienazioni, di cui alla D.C.C. n. 96 del 29.11.2011, e della conseguente variante della destinazione d'uso dell'area denominata "Campo Boario", in uno alla maggiori precisazioni fornite dall'A.C. in ordine agli aspetti urbanistici, nonché alle prescrizioni relative agli aspetti paesaggistici che qui tutti si condividono con le precisazioni di cui al punto precedente.

Il presente verbale è redatto in originale, in triplice esemplare, di cui uno sarà trasmesso dall'A.C. di Maglie al Servizio Urbanistica della Regione Puglia, in uno con il parere ex art. 89 del D.P.R. n. 380/2001.”“

La Conferenza di Servizi, come da verbale del 25.09.2012 innanzi riportato, ha pertanto ritenuto superati i rilievi mossi dalla Giunta Regionale con la D.G.R. n. 198/2012, in ordine alla non compatibilità del

“Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari comunali” del Comune di Maglie rispetto alla pianificazione sovraordinata.

Con nota prot. n. 26722 del 17.12.2012, acquisita in data 28.12.2012 dal Servizio Urbanistica e protocollata al n. 509 del 15.01.2013, il Comune di Maglie ha trasmesso il verbale della Conferenza di servizi del 25 settembre 2012, unitamente al parere favorevole rilasciato dall'Ufficio Sismico e Geologico regionale giusta nota prot. n. 57131 del 12.12.2012.

Merita preliminarmente evidenziare che ai sensi dell'art. 17, comma 2, della L.R. n. 5/2010, che disciplina la fattispecie in oggetto, l'Amministrazione regionale interviene nel procedimento di variante attivato dal Comune per operare il controllo di compatibilità rispetto agli atti di pianificazione sovraordinata, restando in capo al Comune tutti gli adempimenti connessi alla formazione della variante urbanistica attivata con la deliberazione consiliare n. 19 del 19.07.2012.

Precisato quanto innanzi in merito alle competenze regionali, nel caso di specie, si rileva quanto segue. Per quanto attiene al procedimento di valutazione ambientale strategica di cui al D.Lgs. n. 152/2006 e L.R. n. 44/2012, si rileva che la variante urbanistica in questione è relativa a “piccole aree a livello locale” e come tale esclusa dal campo di applicazione in materia di V.A.S. ai sensi dell'art. 33-bis, comma 7, del D.L. n. 98/2011 conv. in L. n. 111/2011, nonché dell'art. 3, comma 10 della L.R. n. 44/2012.

Ciò precisato, il riesame della documentazione in atti e dell'attività amministrativa posta in essere evidenzia che permangono i seguenti profili di criticità:

- carenza di puntuali motivazioni in ordine alla nuova destinazione urbanistica impressa all'area in questione, rilevata nella deliberazione di G.R. n. 198/2012 e non affrontata in sede di conferenza di servizi;
- l'Amministrazione comunale non ha prodotto certificazione relativa alla pubblicazione della deliberazione di C.C. n. 96/2011, recante adozione della variante urbanistica, nei modi e termini di cui all'art. 16 della L.R. n. 56/1980, ai fini della presentazione di eventuali osservazioni e successiva fase di controdeduzioni da parte dell'organo consiliare.

Per quanto attiene specificamente alla verifica della certificazione relativa alla pubblicazione della Deliberazione di C.C. n. 19/2012 e relativo esito, si rileva che tale profilo di criticità è stato evidenziato in sede di deliberazione di G.R. n. 2064/2012 attestante la non compatibilità rispetto alla pianificazione sovraordinata, nell'ambito dei rapporti di collaborazione fra enti. Tale aspetto non è stato affrontato in sede di conferenza di servizi poiché il procedimento relativo alla variante in questione prevede una mera verifica di “compatibilità rispetto alla pianificazione sovraordinata”, come innanzi ribadito.

Vero è che la mancata pubblicazione della deliberazione di C.C. di adozione della variante urbanistica ai fini delle osservazioni comporta un vizio invalidante per il procedimento di variante urbanistica attivato e di competenza comunale.

Nel rispetto del principio di economicità del procedimento amministrativo, si ritiene pertanto opportuno non concludere il procedimento per la parte di competenza regionale con l'attestazione di compatibilità, ma rimettere gli atti all'Amministrazione comunale ai fini dell'espletamento di tutti gli adempimenti previsti dall'art. 11 della L.R. n. 20/2001, con particolare riferimento alla pubblicazione della deliberazione di adozione della variante e al successivo esame delle eventuali osservazioni pervenute.

In considerazione delle criticità sopra evidenziate e degli interessi pubblici connessi alla definizione del presente procedimento, si rende altresì necessario riesaminare gli atti regionali assunti nel procedimento medesimo, con conseguente sospensione degli effetti dell'assenso regionale reso nella conferenza di servizi del 25.09.2012, innanzi riportata, e con annullamento, ove occorra, del silenzio assenso maturato ai sensi dell'art. 11, comma 11, della L.R. n. 20/2001 (e per effetto del dimezzamento dei termini ai sensi dell'art. 17, comma 2, della L.R. n. 5/2010) per l'avvenuto decorso dei quindici giorni successivi alla conclusione della conferenza di servizi.

Tutto ciò premesso e puntualizzato, si propone alla Giunta regionale:

- di sospendere le determinazioni regionali assunte dalla conferenza di servizi del 25.09.2012, come innanzi riportate, e di annullare in autotutela, ai sensi dell'art. 21- nonies della L. n. 241/1990, ove occorra, il silenzio assenso maturato ai sensi dell'art. 11, comma 11, della L.R. n. 20/2001 (e per effetto del dimezzamento dei termini ai sensi dell'art. 17, comma 2, della L.R. n. 5/2010) per l'avvenuto decorso dei quindici giorni successivi alla conclusione della conferenza di servizi;
- di rinviare al Comune di Maglie gli atti relativi al "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari comunali" ai fini del riesame del procedimento amministrativo di variante con riferimento agli aspetti innanzi rilevati.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4° - lettera "d)" della LR n.7/97.

"COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA LR N.28/2001."

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

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore alla Qualità del Territorio;

VISTE le dichiarazioni poste in calce al presente provvedimento;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

DI FARE PROPRIA la relazione dell'Assessore alla Qualità del Territorio, nelle premesse riportate;

DI SOSPENDERE, in ordine al "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari comunali" del Comune di Maglie le determinazioni regionali assunte dalla Conferenza di Servizi svolta ai sensi dell'art.11 - comma 9° e segg.- della LR n.20/2001, riportate nel verbale del 25.09.2012, nelle premesse trascritte, e che per economia espositiva devono intendersi qui integralmente riportate;

DI ANNULLARE ai sensi dell'art. 21-nonies della L. n. 241/1990, ove occorra, il silenzio assenso maturato ai sensi dell'art. 11, comma 11, della L.R. n. 20/2001 (e per effetto del dimezzamento dei termini ai sensi dell'art. 17, comma 2, della L.R. n. 5/2010) per l'avvenuto decorso dei quindici giorni successivi alla conclusione della conferenza di servizi del 25.09.2012;

DI RINVIARE al Comune di Maglie gli atti relativi al "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari comunali" ai fini del riesame del procedimento amministrativo di variante con riferimento agli aspetti rilevati in narrativa.

DI DEMANDARE al Servizio Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Maglie (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
