



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 123 del 17/09/2013

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 5 agosto 2013, n. 1558

Comune di MARTANO (LE). Del. di C.C. n. 8/2010. Variante P.R.G. "Riperimetrazione Centro Storico". Approvazione definitiva.

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

“Il Comune di Martano, dotato di P.R.G., approvato in via definitiva con Del. di G.R. n. 1117 del 06-08-2005, con Del di C.C. n. 8 del 07-07-2010 ha adottato una proposta di variante inerente la riperimetrazione della “Zona A - Centro Storico”.

La documentazione inviata con nota prot. n. 675 del 18-01-2011, acquisita dal Servizio Urbanistica regionale con prot. n. 1039 del 04-02-2011, consiste in:

- Copia della Del. di C.C. n. 8/2010;
- Copia della nota del Min.B.A.C. prot. n. 6404 del 15.04.2010;
- Copia della nota dell'Ufficio Coord. Strutture Tecniche Prov. prot. n. 16310 del 22.02.2010;
- Tav. 1 - Relazione Illustrativa;
- Tav. 2 - Zonizzazione del Centro Storico - scala 1:2.000;
- Tav. 3 - Comparti di Intervento Unitario di nuova previsione - scala 1:5.000;
- Tav. 4 - Rappresentazione prolungamento via Volta su zonizzazione del centro abitato (stralcio) - scala 1:1.000;
- Tav. 5 - Verifica di compatibilità al PUTT;
- Tav. 15 - Zonizzazione del Centro Abitato - scala 1:2.000;
- Tav. 16.1 - Comparti di intervento unitario di nuova previsione - scala 1:5.000;
- Tav. 21 - Norme di Attuazione (art. 37);
- “Allegato A” - Copia della Del. di G.M. n. 81 del 15.04.2002;
- “Allegato B” - Copia della Del. di G.M. n. 85 del 14.05.2003;
- “Allegato C” - Copia della Del. di C.C. n. 20 del 11.04.2007 - Variante riperimetrazione centro storico. Obiettivi e Criteri;
- “Allegato D” - Copia della “Concessione per plano-volumetrico a scopo edilizio- Pratica n. 150/01”;
- “Allegato E” - Copia della “Concessione Edilizia - Pratica n. 64/2003”.

La deliberazione di cui trattasi, così come da successive integrazioni documentali, risulta essere stata oggetto di deposito e pubblicazione esperita secondo le disposizioni di cui all'art. 16 della L.R. n. 56/80 e per la stessa non risulta essere stata proposta alcuna osservazione.

Successivamente il Comune di Martano, facendo seguito a specifica richiesta dell'Ufficio Strumentazione Urbanistica (nota prot. n. 11964 del 11-10-2011) ha fatto pervenire, con nota prot. n.

14567 del 26-10-2011, acquisita dal Servizio Urbanistica regionale con prot. n. 12943 del 04-11-2011, la seguente ulteriore documentazione:

Certificazione e documentazione inerente l'avvenuto deposito e l'avvenuta pubblicazione ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80; Cartografia inerente:

- a) Stato di fatto (2011);
- b) Stralcio del P.R.G. previgente ("Piano Fabbri");
- c) Stralcio dello "Studio Particolareggiato Zone B" e delle N.T.A. ("Piano Civita");
- d) Tav. 2.1 - Zonizzazione del Centro Storico (stralcio) - scala 1:1.000 (2011);
- e) Tav. 15 - Zonizzazione del Centro Abitato - scala 1:2.000 (P.R.G. adottato) (1997);
- f) Tav. 15 - Zonizzazione del Centro Abitato - scala 1:2.000 (P.R.G. approvato) (2003)

In via preliminare si riporta la ricostruzione cronologica delle diverse destinazioni urbanistiche che hanno interessato l'ambito territoriale oggetto della variante in questione:

- 1) Il previgente Piano Regolatore Generale "Fabbri", approvato con D.P.R. del 22-03-1963, prevedeva per detto ambito la tipizzazione di "Zone Estensiva";
- 2) Il Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. "Fabbri", indicato come "Variante Civita", approvato dalla Giunta Regionale con Delibera n. 8108 in data 05-08-1983, ha individuato lo stesso ambito come zona residenziale di completamento di tipo "B" ed in particolare è stato individuato come comparto "B8", caratterizzato dai seguenti parametri urbanistici:

Rapporto di copertura = 30%

Indice di fabbricabilità fondiaria = 2,4 mc/mq;

Altezza massima = 8,00 mt.

Numero piani = 2 n.

Distacco laterale = 3 mt.

Arretramento stradale min = 3 mt.

- 3) Successivamente il nuovo P.R.G., adottato con Del. di C.C. n.41 del 01-06-1997, prospettava per l'ambito territoriale in questione un ampliamento della perimetrazione del centro storico, e la sua delimitazione attraverso la previsione di una Zona D1 - zone per insediamenti direzionali e/o commerciali e di una Zona "F31";

- 4) Nelle more dell'approvazione definitiva del PRG, in relazione alla intervenuta decadenza delle norme di salvaguardia, il Comune ha provveduto ad approvare il "planivolumetrico a scopo edilizio" del Comparto 8 ("Variante Civita") nonché a rilasciare la C.E. n. 150/2001 del 21.06.2002 per il Lotto n. 9, aventi le seguenti caratteristiche:

Planivolumetrico Lotto n. 9

Sup. fond. = mq. 6.577,00; Sup. lotto = mq. 1.095 mq.;

Sup. Cop. = mq. 1.969,00; Sup. Cop. = 327,00 mq.;

Altezza max = m. 7,00; Altezza max = m. 7,00;

Vol. max = mc. 13.783,00; Vol. = mc. 2.289,00 mt.

Rap. Cop. = 29,93 %; Rap. Cop. = 29,86 %;

Indice fond. = mc/mq 2,09 Indice fond. = mc/mq 2,09

- 5) Approvazione con delibera di Giunta Comunale n.85 del 14-05-2003 (Allegato A) di un progetto di viabilità indicata come "prolungamento di Via Volta" e consistente nella parziale riproposizione del disegno urbanistico della Variante Civita; detto progetto risulta essere stato completamente realizzato a seguito del progetto esecutivo approvato in data 10-06-2003;

- 6) il P.R.G. vigente, approvato in via definitiva, con Del. di G.R. n.1117 del 06-08-2005, per l'ambito di che trattasi ha confermato le previsioni di adozione.

- 7) Con delibera di C.C. n.20 del 11-04-2007 il Comune di Martano, nel dare atto dell'avvenuta realizzazione del "prolungamento di Via Volta", ha rappresentato la necessità di adeguare il PRG allo stato dei luoghi.

Conseguentemente l'Amm.ne Com.le, con Del di C.C. n. 8 del 07-07-2010, ha adottato una proposta di variante inerente la ripermimetrazione della "Zona A - Centro Storico".

Gli atti in questione sono stati oggetto di apposita relazione istruttoria del SUR che con relazione n. 2 del 11-01-2012 si è espresso in senso favorevole a condizione che:

- 1) l'indice di fabbricabilità fondiaria, coerentemente con la riduzione di altezza, dovrà essere ridotto da 2,40 mc/mq a 1,35 mc/mq.
- 2) dovrà essere in ogni caso reperita, a titolo gratuito, la superficie da destinare a Standard Urbanistici, che nella fattispecie è pari a circa mq 1.600 derivanti dai nuovi abitanti teorici insediabili pari a 89 unità.

Gli atti sono stati rimessi al CUR, unitamente alla citata relazione SUR, per gli adempimenti di competenza. Il Comitato Urbanistico Regionale, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/80, nell'adunanza del 23-02-2012 con parere n. 04/2012, si è così testualmente espresso:

"Esprime parere favorevole all'argomento

sulla scorta della ricognizione fisico-giuridica dei luoghi e delle considerazioni esposte nella relazione SUR n.02 dell'11/01/12, nonché del parere favorevole a condizioni prot.6404 del 15/04/2010 espresso dalla Soprintendenza BAP di Lecce.

Quanto innanzi, con le seguenti precisazioni e prescrizioni, integrative rispetto alla stessa relazione SUR n.02/2012:

- a) la nuova maglia B3 proposta è subordinata a piano attuativo unitario di iniziativa pubblica o privata;
- b) nell'ambito del suddetto piano attuativo vanno reperite le aree a standard di pertinenza, ai sensi degli articoli 3 e 4 (punto 2) del DM n.1444/1968;
- c) l'altezza massima consentita viene ridotta a mt. 4,50;
- d) l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria viene ridotto a mc/mq.1,35;
- e) sono condivise le ulteriori indicazioni e condizioni di cui al parere prot.6404 del 15/04/2010 della Soprintendenza BAP di Lecce;
- f) per la Variante al PRG in oggetto occorre richiedere, a cura del Comune di Martano, la verifica di assoggettabilità a VAS da parte del competente Ufficio regionale VIA/VAS, ai sensi dell'art.6 del DLgs. n.152/2006;
- g) resta fatto salvo l'accertamento, a carico del Comune di Martano, cui compete, della legittimità degli edifici e delle opere di urbanizzazione già realizzate nell'ambito delle aree oggetto della Variante al PRG in oggetto."

Con Deliberazione n. 882 del 09-05-2012 la Giunta Regionale ha approvato con richiesta di controdeduzioni, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/80, nei termini e per le motivazioni di cui al parere del CUR n. 04/2012, la variante al PRG di Martano, adottata con D.C.C. n. 8/2010.

Il Comune di Martano, con nota prot. 4163 del 14-03-2013, acquisita dal Servizio Urbanistica con prot. n. 3617 del 02-04-2013, ha trasmesso la Deliberazione di C.C. n. 3 del 04-03-2013 avente ad oggetto "Riperimetrazione del Centro Storico in variante al Piano Regolatore Generale. Controdeduzioni alla D.G.R. n. 882 del 09-05-2012 e parziale adeguamento."

Dalla Relazione Tecnica, approvata con la citata deliberazione consiliare ed allegata alla stessa, in ordine alle "precisazioni e prescrizioni" regionali di cui alla delibera di G.R. n. 882/2012 si evince quanto in appresso.

1. punto a) del parere CUR ("la nuova maglia B3 proposta è subordinata a piano attuativo unitario di iniziativa pubblica o privata").

Il Comune rappresenta che:

"[...] l'approvazione del "Planivolumetrico a scopo edilizio per il completamento dell'insula B8" è avvenuto con deliberazione della Giunta Comunale N. 81 del 15.04.2002 e con C.E. N. 150/2001 rilasciata in data 21.06.2002, a seguito della decadenza delle misure di salvaguardia nel periodo tra

l'adozione e l'approvazione del PIANO REGOLATORE GENERALE, e perciò regolarmente approvato e disciplinato con l'Amministrazione Comunale in base a quanto previsto dallo strumento urbanistico al momento vigente e cioè lo STUDIO PARTICOLAREGGIATO PER LE AREE URBANISTICAMENTE DEFINITE (c.d. "Piano CIVITA" approvato, in variante al P.R.G. "Fabbri", dalla Giunta Regionale con delibera N. 8108 del 05.08.1983). Nella zona contrassegnata con il simbolo "B8" - zone territoriali omogenee di completamento disciplinate da piani di lottizzazione -, le N.T.A. dello STUDIO PARTICOLAREGGIATO (c.d. "Piano CIVITA") stabilivano modalità e prescrizioni degli interventi con i seguenti parametri:

- rapporto di copertura consentito 30%;
- i.f.f. 2,4mc./mq.;
- altezza massima mt. 8,00;
- piani fuori terra n. 2. [...]

2. punto b) del parere CUR ("nell'ambito del suddetto piano attuativo vanno reperite le aree a standard di pertinenza, ai sensi degli articoli 3 e 4 (punto 2) del DM n.1444/1968").

Il Comune rappresenta che:

[...] Coerentemente a quanto prescritto sono stati applicati gli indici urbanistici ed edilizi ed è stata rispettata la normativa che consentiva, altresì, "per il reperimento delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria e quindi la cessione gratuita al Comune ove non sia possibile, il costo relativo alle suddette aree andrà monetizzato, previa fissazione dei valori rispondenti ai prezzi di esproprio determinati ai sensi delle disposizioni di legge vigenti".

In applicazione a tale prescrizione dello strumento vigente (c.d. "Piano CIVITA"), la Giunta Comunale con deliberazione N. 81/2002 esecutiva, ha determinato, a titolo di monetizzazione sostitutiva della cessione dell'area per opere di urbanizzazione secondaria, l'importo complessivo di € 34.279,20 che i proprietari concessionari hanno provveduto a versare al Comune, oltre alla presentazione di idonea polizza fidejussoria a garanzia degli adempimenti presi.

L'Amministrazione Comunale ha evidenziato l'opportunità e la non convenienza di acquisire tali aree per la loro esigua dimensione che non rispondono a specifici requisiti di funzionalità ed economicità nella futura manutenzione e che comportano per l'Amministrazione dei costi che si riversano sulla collettività non commisurati al reale godimento del bene da parte dei cittadini.

3. punti c) e d) ed e) del parere CUR ("l'altezza massima consentita viene ridotta a mt. 4,50; l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria viene ridotto a mc/mq.1,35; sono condivise le ulteriori indicazioni e condizioni di cui al parere prot.6404 del 15/04/2010 della Soprintendenza BAP di Lecce).

Il Comune rappresenta che:

[...] Per quanto riguarda le "indicazioni" del parere favorevole espresso dalla Soprintendenza [...] si propone quanto in appresso. L'altezza di mt. 4,50 indicata dalla Soprintendenza per evitare l'effetto "cortina" e per consentire la visione del retrostante centro storico è di molto inferiore alla altezza media delle varie tipologie costruttive del centro storico di Martano e, pertanto, si ritiene opportuno esplicitare le seguenti osservazioni. [...] Per la salvaguardia del retrostante centro storico è stata prevista una ampia fascia di rispetto destinata a "verde privato" di pertinenza, significando la correlazione tra il centro storico stesso ed i nuovi interventi che sono stati definiti con criteri di salvaguardia a motivo della loro contiguità con i tessuti del centro storico. La quinta stradale che si andrà a realizzarsi su via A. Volta sarà caratterizzata da un alternarsi di pieni (fabbricati) e vuoti (spazi verdi) derivanti dalle nuove costruzioni; risulta evidente che la struttura fisica del nuovo insediamento non sarà né invasiva né di sbarramento in quanto le sagome edilizie saranno del tipo "estensivo", a bassa densità e con distacchi laterali tra i corpi di fabbrica e, di conseguenza, non ostacoleranno l'immagine complessiva del Centro Storico. Per evitare l'effetto cortina le nuove sagome saranno realizzate ponendo particolare riguardo ai tipi di copertura originale a tetto con sovrastanti "embrici" (coppi) e a volta ed ai rapporti architettonici per conseguire la tutela delle varie caratterizzazioni tipologiche esistenti.

[...] Sulla base dei riscontri tecnici di cui innanzi, scaturiti da una obiettiva verifica, si evince che le

altezze delle varie tipologie costruttive sono di molto superiori a quanto indicato dalla Sovrintendenza. A seguito delle analisi e considerazioni esposte, si può ragionevolmente proporre che l'altezza massima dei nuovi fabbricati da realizzare sia di mt. 6,50 (inferiore a mt. 8,00 prevista dal c.d. "Piano CIVITA" in cui è stato approvato il Planivolumetrico) e con un indice di fabbricabilità fondiario di 1,95 mc./mq. (inferiore ad ua'l.F.F. di 2,40 mc./mq. previsto dal c.d. "Piano CIVITA) in coerenza con lo spirito di salvaguardia delle cortine del Centro Storico indicato dalla Sovrintendenza.

4. Punto f) del parere CUR (per la Variante al PRG in oggetto occorre richiedere, a cura del Comune di Martano, la verifica di assoggettabilità a VAS da parte del competente Ufficio regionale VIA/VAS, ai sensi dell'art.6 del DLgs. n.152/2006)

Circa la problematica ambientale e più in particolare la procedura di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica della Variante in questione, il Comune ha rimesso copia della Determinazione del Competente Servizio n. 253 del 07-11-2012, che si è così testualmente espresso:

"[...] In conclusione, alla luce delle motivazioni sopra esposte, che si intendono qui integralmente richiamate, sulla base degli elementi contenuti nella documentazione presentata e tenuto conto dei contributi resi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, si ritiene che la Variante al PRG - Riperimentazione Centro Storico non comporti impatti ambientali significativi sull'ambiente, inteso come sistema di relazioni fra i fattori antropici, naturalistici, chimico/fisici, climatici, paesaggistici, architettonici, culturali, agricoli ed economici (art. 5, comma 1, lettera c D. Lgs. 152/2006) e debba pertanto essere esclusa dalla procedura di valutazione ambientale strategica di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., fermo restando il rispetto della normativa ambientale pertinente e a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni, integrando laddove necessario gli elaborati scritto/grafici presentati anteriormente alla data di approvazione della variante:

- si recepiscano nelle NTA le indicazioni espresse dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Lecce, Brindisi e Taranto nella nota prot. n. 6404 del 15/04/2010 (in allegato agli atti trasmessi), dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Puglia nella nota prot. n. 9879 del 10/07/2012, e dal Servizio Regionale Tutela delle Acque nella nota prot. n. 4674 del 17/10/2012;

- si verifichi la necessità del parere paesaggistico in merito alla variante in oggetto e, nel caso, se ne acquisisca l'esito, facciano proprie le eventuali prescrizioni nelle NTA e negli elaborati progettuali;

- si specifichino, nelle NTA e negli elaborati di piano, le misure di mitigazione proposte, in particolare evidenziando le indicazioni progettuali che dovranno interessare la pianificazione attuativa, riguardanti l'abitare sostenibile, le risorse rinnovabili e il risparmio energetico e idrico secondo i criteri di cui alla L.R. 13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile", in particolare privilegiando l'adozione:

- di materiali, di componenti edilizi e di tecnologie costruttive che garantiscano migliori condizioni microclimatiche degli ambienti,

- di materiali riciclati e recuperati (per diminuire il consumo di materie prime), favorendo una progettazione che consenta smantellamenti selettivi dei componenti e riducendo la produzione di rifiuti da demolizione (coerentemente con i criteri 2.3.2 e 1.3.5 del Protocollo ITACA per la Regione Puglia, di cui alla D.G.R. 1471/2009 e s.m.i.),

- di interventi finalizzati al risparmio energetico e all'individuazione di criteri e modalità di approvvigionamento delle risorse energetiche (impianti di illuminazione a basso consumo energetico, tecniche di edilizia passiva, installazione di impianti solari - termici e fotovoltaici integrati);

- si integrino le NTA, con particolare riferimento alla destinazione urbanistica residenziale prevista, con le seguenti prescrizioni:

- si realizzino le aree a verde (ad uso privato e pubblico) in tempi immediatamente successivi alla realizzazione delle residenze previste, utilizzando specie vegetali autoctone tipiche della macchia mediterranea (ai sensi del D.Lgs. 386/2003), prevedendo il numero, le essenze e le dimensioni delle piante da porre a dimora;

- per le aree a verde siano salvaguardate le alberature esistenti di pregio, facendo salva la

ripiantumazione e laddove possibile, gli individui vegetali esistenti (avendo cura di scegliere il migliore periodo per tale operazione e garantendo le cure necessarie per la fase immediatamente successiva al reimpianto). Qualora gli interventi prevedano l'espianto di alberi di ulivo, si faccia riferimento alla disciplina prevista dalla l. 144/1951 e dalla DGR n. 7310/1989 che prescrive un parere preventivo da parte degli Uffici provinciali per l'Agricoltura. Nel caso di presenza di ulivi monumentali (tutelati ai sensi della l.r. 14/2007) la documentazione definita dalla DGR n. 707/2008 va inviata contestualmente alla Commissione tecnica per la tutela degli alberi monumentali, presso questo Servizio;

- si persegua il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche, in primo luogo di quelle provenienti dalle coperture, almeno per l'irrigazione degli spazi verdi pubblici e privati o per altri usi non potabili, per esempio attraverso la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione con adeguati sistemi di filtraggio e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo;

- si caratterizzino le aree per la raccolta dei rifiuti al fine di renderle facilmente accessibili e dimensionate in funzione della produzione e della composizione media per frazione di rifiuti (parte organica, carta, plastica, vetro, parte indifferenziata) o si organizzi un sistema di raccolta porta a porta, promuovendo la previsione dell'ubicazione dei cassonetti già in fase di redazione dei progetti al fine superare le problematiche legate all'igiene e all'accessibilità ed evitare l'abbandono dei sacchetti in strada in attesa della raccolta;

- si privilegi per i parcheggi, pubblici e privati, l'uso di pavimentazioni drenanti;

- si provveda in fase attuativa alla sistemazione dell'arredo urbano dell'asse stradale (ad esempio, corpi illuminanti, pavimentazioni dei percorsi pedonali, segnaletica, panchine, cestini) utilizzando elementi di uniformità che tengano conto delle tipologie inserite o previste nella restante parte dell'abitato;

- nella fase attuativa del piano si prevedano le seguenti misure di mitigazione per le fasi di cantiere:

- nella fase di scavo dovranno essere messi in atto accorgimenti tecnici tali da diminuire l'entità delle polveri sospese (es.irrorazione di acqua nebulizzata durante gli scavi e perimetrazione con teloni per il contenimento delle sospensioni aeriformi);

- le macchine operatrici saranno dotate di opportuni silenziatori di idonei sistemi atti a mitigare l'entità dell'impatto sonoro;

- al fine di evitare inquinamento potenziale della componente idrica, si garantisca la minimizzazione dei tempi di stazionamento dei rifiuti presso il cantiere di demolizione;

- nelle fasi costruttive dovranno essere previste soluzioni impiantistiche locali (quali ad titolo di esempio isole ecologiche) che potranno migliorare gli effetti della raccolta differenziata e le operazioni di raccolta e trasferimento dei rifiuti urbani;

- dove possibile, si preveda l'utilizzo di materiale di recupero, di tecniche e tecnologie che consentano il risparmio di risorse;

- si persegua il riutilizzo delle terre e rocce da scavo nel rispetto dell'art. 186 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e in ogni caso si garantisca l'applicazione del T.U. ambientale in materia di rifiuti;

- relativamente agli aspetti paesaggistici del progetto, gli interventi di mitigazione dovranno riguardare la gestione degli aspetti più critici quali la presenza di scavi, cumuli di terre e materiali da costruzione, che renderanno necessaria la predisposizione di opportuni sistemi di schermatura;

- per quanto riguarda l'energia, dovranno essere adottate tutte le migliori tecnologie possibili per il contenimento dei consumi;

- nel caso in cui la realizzazione delle opere e manufatti previsti preveda l'emungimento di acqua dal sottosuolo o l'interferenza dei lavori con la falda, al fine della sua tutela, occorrerà attenersi alle misure di salvaguardia e di tutela per le zone interessate da contaminazione salina e di tutela quali quantitativa presenti nel piano di Tutela delle Acque.

Si raccomanda, infine, il rispetto di tutte le distanze regolamentari da emergenze idrogeologiche, naturalistiche, storiche e paesaggistiche e l'acquisizione dei relativi pareri e/o autorizzazioni di competenza.

Si raccomanda altresì di adottare le seguenti buone pratiche in materia di gestione ambientale, anche nell'ambito delle convenzioni urbanistiche o di appositi accordi stipulati tra l'amministrazione comunale e altri soggetti pubblici o privati:

- si verifichi, consultando l'Ente gestore dell'impianto di trattamento dei reflui di Carpignano Salentino, lo stato di attuazione degli interventi di adeguamento/ampliamento previsti nel Piano di Tutela delle Acque e nel Piano d'Ambito e si favoriscano azioni volte al monitoraggio e controllo dell'efficienza depurativa durante tutto l'anno di tale impianto;
- si favoriscano i sistemi di trasporto pubblico locale e la mobilità lenta (pedonale e ciclabile) per gli spostamenti da e verso il centro storico (es. attraversamenti pedonali/ciclabili regolati, percorsi ciclabili, pedonali o percorsi promiscui pedonali/ciclabili, rafforzamento delle linee di autobus, inserimento di minibus elettrici per percorsi brevi o navette), privilegiando la realizzazione delle reti ciclabili già individuate dal PRG; inoltre si consideri la possibilità di utilizzare il prolungamento via A. Volta realizzato e la viabilità contermina quale sede di parcheggi a nastro, a pettine o a spina di pesce e di realizzare un varco "rapido" pedonale o ciclabile da e verso via C. Moschettini da ubicarsi al termine dello stesso prolungamento;
- si prevedano opportune misure per la regolazione e la gestione del traffico nell'area interessata, anche considerando la futura realizzazione delle previste aree produttive;
- si promuovano azioni volte alla riduzione dei rifiuti urbani indifferenziati, al miglioramento della raccolta differenziata (prevedendo ad es. campagne di sensibilizzazione, incentivi, ecc.) ed ad una più corretta gestione dei rifiuti.

Il presente provvedimento:

- è relativo alla sola verifica di assoggettabilità a VAS della Variante al PRG - Riperimentazione Centro Storico, e non costituisce provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS del PRG del Comune di Martano;
- fa salve tutte le ulteriori prescrizioni, integrazioni o modificazioni relative al piano in oggetto introdotte dai soggetti competenti in materia ambientale e dagli enti preposti ai controlli di compatibilità di cui alla normativa statale e regionale vigente, con particolare riferimento alla tutela del paesaggio ed al governo del territorio, nel corso del procedimento di approvazione, anche successivamente all'adozione del presente provvedimento, purché con lo stesso compatibili;
- non esonera l'autorità procedente dalla acquisizione di ogni altro parere e/o autorizzazione per norma previsti, ivi compresi i pareri di cui alla L.R. 11/2001 e s.m.i. al D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. in materia di Valutazione di Impatto Ambientale, qualora ne ricorrano le condizioni per l'applicazione;
- è altresì subordinato alla verifica della legittimità delle procedure amministrative messe in atto.”“

Successivamente il Servizio Urbanistica regionale, con nota prot. n. 5042 del 23-04-2013, ha richiesto al Comune di Martano specifiche notizie circa l'eventuale parere della preposta Soprintendenza riferito a quanto controdedotto dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 3 del 04-03-2013.

Il Comune di Martano, con nota prot. n. 9397 del 04-07-2013, acquisita dal Servizio Urbanistica regionale con prot. n. 7737 del 09-07-2013, inviata per conoscenza anche alla suddetta Soprintendenza, ha fatto pervenire una approfondita relazione dell'UTC, della quale si riportano testualmente le parti relative alla problematica di interesse:

“... Omissis

Premesso che con nota del 15.04.2010 pervenuta a questo Comune al prot. n. 5431 del 20.04.2010, la Sovrintendenza BAP di Lecce, interessata in via collaborativa, ha espresso parere favorevole con “indicazioni e considerazioni”; è opportuno precisare che il Comune ha accolto integralmente le raccomandazioni formulate nella nota innanzi richiamata, ed in particolare al fine di evitare il c.d. “effetto cortina” ha diversamente definito le tipologie edilizie consentibili, inibendo la possibilità di realizzare costruzioni a “spalla”, riducendo altresì la volumetria esprimibile a quella di 1,35 mc./mq.

L'altezza di mt. 4,50 indicata dalla Sovrintendenza per evitare l'effetto “cortina” e per consentire la

visione del retrostante centro storico è di molto inferiore alla altezza media delle varie tipologie costruttive del centro storico di Martano e, pertanto, si ritiene opportuno esplicitare le seguenti osservazioni.

Si tratta di prospetti retrostanti con fronti modesti facenti parte di edifici dove le facciate di particolare interesse si sviluppano lungo l'arteria viaria principale (via Stefano Sergio).

In tali tessuti, ed in relazione alla classificazione dei singoli edifici, considerando le diverse categorie presenti in base ai caratteri architettonici, storico-ambientali, tipologici e delle strutture esistenti, le prescrizioni e modalità di intervento sono definite nella Tav. 18 del Centro Storico facente parte integrante del P.R.G.

In particolare, si evidenzia che, nella maglia delimitata dal perimetro del Centro Storico sono presenti anche edifici con tipologie tipizzate come "tessuti edilizi moderni con i caratteri tipologici residenziali del primo 900 e di interventi di nuova costruzione o sostituzione edilizia" in cui sono previsti interventi di sopraelevazione, di ampliamento, di ristrutturazione, di completamento edilizio, ecc.

Per la salvaguardia del retrostante centro storico è stata prevista una ampia fascia di rispetto destinata a "verde privato" di pertinenza, significando la correlazione tra il centro storico stesso ed i nuovi interventi che sono stati definiti con criteri di salvaguardia a motivo della loro contiguità con i tessuti del centro storico.

La quinta stradale che si andrà a realizzarsi su via A. Volta sarà caratterizzata da un alternarsi di pieni (fabbricati) e vuoti (spazi verdi) derivanti dalle nuove costruzioni; risulta evidente che la struttura fisica del nuovo insediamento non sarà né invasiva né di sbarramento in quanto le sagome edilizie saranno del tipo "estensivo", a bassa densità e con distacchi laterali tra i corpi di fabbrica e, di conseguenza, non ostacoleranno l'immagine complessiva del Centro Storico.

Per evitare l'effetto cortina le nuove sagome saranno realizzate ponendo particolare riguardo ai tipi di copertura originale a tetto con sovrastanti "embrici" (coppi) e a volta ed ai rapporti architettonici per conseguire la tutela delle varie caratterizzazioni tipologiche esistenti.

A titolo esemplificativo, analizzando più dettagliatamente i vari tipi di copertura originale a "tetto" e a "volta" vicini alla zona interessata, si può affermare che per la tipologia a "tetto" gli schemi più frequenti delle coperture a spiovente a doppia falda, tipica del territorio e ricorrenti nel Centro Storico di Martano, hanno l'altezza media di mt. 7,00 - 8,00 e in alcuni casi anche con tipologie che si articolano su più piani.

Per le tipologie con copertura comunemente denominata a "volta leccese", tipiche anch'esse del territorio, che presentano un particolare interesse nella variabilità delle sue forme e che sono oggetto di valorizzazione del sistema costruttivo, l'altezza media di tali costruzioni varia da mt. 10,00 - 11,00 oltre il muro di parapetto. Sulla base dei riscontri tecnici di cui innanzi, scaturiti da una obiettiva verifica, si evince che le altezze delle varie tipologie costruttive sono di molto superiori a quanto indicato dalla Sovrintendenza.

Quanto alle "considerazioni" (e non prescrizioni) riguardanti l'altezza, che andrebbe opportunamente mantenuta secondo la Sovrintendenza a mt. 4,50, occorre innanzi tutto considerare che siffatta altezza costituisce un dato atipico, poiché non consente di sviluppare due piani fuori terra, né di utilizzare la volumetria disponibile per il fatto che come è noto l'altezza standard per piano nell'edilizia abitativa non supera i mt. 3,00.

In secondo luogo la considerazione in parola riguarda una ristrettissima fascia di terreno, quella tipizzata B3 ricompresa fra la nuova perimetrazione e le vie Duca Gaetani ed Alessandro Volta, rispetto a cui l'attuale raggiunta configurazione urbanistica (vedi per differenza la Tav. 15 del P.R.G. del 1997) costituisce il risultato di un compromesso di natura paraconvenzionale fra Comune e proprietari funzionale a consentirne l'utilizzazione secondo parametri incompatibili (se non mediante drastica riduzione dell'edificabile) con l'altezza a mt. 4,50.

In terzo luogo, ed in conseguenza di quel compromesso, una parte delle aree in questione è stata peraltro edificata con altezza superiore a mt. 4,50, onde se si considerasse una siffatta altezza massima

non solo il Comune sarebbe esposto alle istanze risarcitorie dei proprietari che non hanno finora edificato, ma si determinerebbe una evidente discrasia armonica sulla composizione dei tipi edilizi in un'area ristretta adiacente al centro storico, considerato che a Codesta Sovrintendenza non afferiscono competenze in materia urbanistica e che tale limitazione dell'altezza grava negativamente sugli aspetti giuridici dei proprietari dei lotti del Planivolumetrico a suo tempo approvato con deliberazione della G.C. N. 81 del 15.04.2002 e C.E.N. 150/2001 del 21.06.2002.

La variante in oggetto non interessa in alcun modo gli edifici del Centro Storico, peraltro non interessati da specifica tutela monumentale, così come non è interessata da specifica tutela di carattere storico l'area oggetto della ripermetrazione.

Vi è poi da considerare che la pianificazione vigente per le aree immediatamente limitrofe prevede altezze più alte; più precisamente l'area oggetto di variante è delimitata da:

- Zona Omogenea di tipo "A1" che prevede la possibilità di interventi di sopraelevazione e di nuova edificazione con altezza massima dell'edificio pari a due piani fuori terra e comunque non superiore a mt. 8,50;
- Zona Omogenea di tipo "D1" - zona per insediamenti commerciali e/o direzionali, con un i.f.f. pari a 2,874 mc./mq., ed in particolare per il comparto 16 l'altezza massima consentita è pari a mt. 13,50 ed il numero di piani è di "3 più piano terra";
- Zona Omogenea di tipo "C2" - zone residenziali di espansione dotate di s.u.e. esistenti o in itinere; in particolare la zona "C2" in questione è rappresentata dal comparto "8", caratterizzata da un i.f.f. pari a 2,416 mc./mq.

A seguito delle analisi e considerazioni innanzi esposte, si può ragionevolmente proporre che l'altezza massima dei nuovi fabbricati da realizzare sia di mt. 6,50 (inferiore a mt. 8,00 prevista dal c.d. "Piano CIVITA" in cui è stato approvato il Planivolumetrico) e con un indice di fabbricabilità fondiario di 1,95 mc./mq. (inferiore ad un I.F.F. di 2,40 mc./mq. previsto dal c.d. "Piano CIVITA") in coerenza con lo spirito di salvaguardia delle cortine del Centro Storico indicato dalla Sovrintendenza.

In merito alla suddetta altezza il Consiglio Comunale con deliberazione N. 3 del 04.03.2013 ha approvato all'unanimità la proposta di mt. 6,50 di controdeduzione e parziale adeguamento alla delibera della G.R. N. 882 del 09.05.2012.

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno, ai fini di una corretta e trasparente gestione dell'argomento stesso, procedere alla summenzionata variante seguendo l'iter della L.R. N. 56/1980; le modifiche proposte non incidono in modo sostanziale e non inficiano le finalità del Piano stesso, ma si intendono come recepimento in atti di uno strumento approvato e normato con l'Amministrazione e quindi con la rappresentazione della reale situazione dello stato dei luoghi.

Sulla base cartografica è stata riportata l'esatta ubicazione della citata strada (prolungamento via Alessandro Volta) e dalla rappresentazione della reale situazione dello stato dei luoghi si evince la necessità della rettifica della perimetrazione del comparto di intervento unitario N. 16, il quale sarà modificato limitatamente al solo tratto prospiciente su detta via; tale variazione non inciderà sulle previsioni strutturali dello stesso comparto. Nel caso in esame, trattandosi di variante cartografica e non di variante urbanistica specifica, si propone l'approvazione definitiva così come controdedotta con deliberazione di C.C. n. 3 del 04.03.2013, unitamente agli elaborati grafici trasmessi in data 18.01.2011 e successiva integrazione.

.... Omissis"

Tutto ciò premesso, in via preliminare si evidenzia che la Soprintendenza interessata, ad esito di quanto rappresentato dal Comune con la not. prot. n. 9397/2013, non ha fatto pervenire alcuna ulteriore considerazione in merito alle prospettazioni comunali.

Ciò stante, si rileva che l'Amministrazione Comunale in definitiva ha operato nel senso di un parziale adeguamento alle prescrizioni regionali, ovvero, per l'area in questione propone la seguente disciplina urbanistica:

“Zona residenziali di Completamento di tipo “B3”

- H max = 6,50 m
- numero di piani fuori terra = 2
- rapporto di copertura = 30%
- I.f.f. = 1,95 mc/mq”

Nel merito si osserva quanto segue:

- le modifiche proposte devono intendersi come parziale riproposizione della classificazione urbanistica operata in sede della cd “Variante Civita”, che, in parte, peraltro, risulta attuata (lotto n. 9 del Comparto B8);
- La pianificazione vigente per le aree immediatamente limitrofe prevede altezze e/o indici maggiori di quelli proposti in sede di controdeduzioni; infatti l’area oggetto di variante è delimitata da:
 - Zona Omogenea di tipo “A1”, ove è prevista la possibilità di interventi di sopraelevazione e di nuova edificazione, con “altezza massima dell’edificio pari a due piani fuori terra e comunque non superiore a m. 8,50”;
 - Zona omogenea di tipo “D1” - Zona per insediamenti commerciali e/o direzionali, ove è previsto un I.f.f. pari a 2,874 mc/mq, ed in particolare per il comparto 16 l’H max consentita è pari a 13,50 m e il N.P. è di “3 più piano terra”;
 - Zona omogenea di tipo “C2 - Zone residenziali di espansione dotate di s.u.a. esistente o in itinere”. In particolare la zona “C2” in questione è rappresentata dal comparto “S”, caratterizzata, tra gli altri, da un I.f.f. pari a 2,416 mc/mq;
- il bilancio urbanistico della variante così come riproposta in sede di controdeduzioni comporta la realizzazione di una volumetria residenziale pari a 10.690 mc (escluso il lotto n. 9 del previgente comparto “B8”), cui corrisponde un incremento insediativo di n. 107 abitanti.

Risultano, altresì, per quanto riguarda i Pareri, complessivamente acquisiti quelli di seguito riportati:

- Parere favorevole ex art. 89 del D.P.R. n. 380/01 prot. n. 561 del 05-01-2010 della Regione Puglia - Servizio Lavori Pubblici;
- Parere paesaggistico ex art. 5.03 delle N.T.A. del PUTT/P, prot. n. 9706 del 23-11-11 della Regione Puglia, Servizio Assetto del Territorio - Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica (“parere non dovuto in quanto le aree interessate dalla variante sono considerate “territori costruiti” ai sensi del punto 5.01 e 5.03 dell’art. 1.03 delle N.T.A. del PUTT/P”);
- copia della “Determinazione del Dirigente del Servizio Ecologia” n. 089/DIR/2012/00253.

Tutto ciò premesso, ed alla luce di quanto prospettato nella deliberazione di C.C. n. 3/2013 e nella ulteriore nota comunale prot. n. 9397/2013, si ritiene di esprimere parere favorevole alla variante al P.R.G. del Comune di Martano (LE), adottata con Delibera di C.C. n. 8/2010 in merito alle controdeduzioni operate dal Comune di Martano in relazione alle prescrizioni e modifiche regionali di cui alla delibera di G.R. n. 882/2012 con la deliberazione di C.C. n. 3/2013, e ciò limitatamente alla riproposizione dell’altezza massima di m 6,50 e alla rideterminazione dell’i.f.f. pari a m. 1.95 mc/mq, restando confermate le ulteriori prescrizioni formulate dal CUR di cui al parere 4/2012; il tutto con le prescrizioni esaustivamente riportate qui di seguito:

A):

- a) la nuova maglia B3 proposta è subordinata a piano attuativo unitario di iniziativa pubblica o privata previa determinazione dell’indice di fabbricabilità territoriale, con uno standard di 18 mq/ab del D.M. n. 1444/1968;
- b) nell’ambito del suddetto piano attuativo vanno reperite le aree a standard di pertinenza, ai sensi degli articoli 3 e 4 (punto 2) del DM n.1444/1968;
- c) l’altezza massima consentita viene ridotta a mt. 6,50;

- d) l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria viene ridotto a mc/mq.1,95;
- e) sono condivise le ulteriori indicazioni e condizioni di cui al parere prot. n. 6404 del 15/04/2010 della Soprintendenza BAP di Lecce ad eccezione della indicazione relativa all'altezza massima come sopra modificata;
- f) recepimento del parere VAS di cui alla Determinazione n. 253 del 07-11-2012, ad eccezione di quanto riferito al parere della Soprintendenza BAP di Lecce prot. n. 6404 del 15/04/2010 in riferimento all'altezza massima (parere recepito nel procedimento VAS).

Tutto ciò premesso si propone alla Giunta l'approvazione della variante relativa al P.R.G. del Comune di Martano di cui alla delibera di C.C. n. 8/2010 con l'introduzione agli atti delle prescrizioni e modifiche di cui alla delibera di G.R. n. 882/2012 così come esaustivamente modificate al punto A) innanzi riportato.

“”“

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

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

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 all'Assetto 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 IN VIA DEFINITIVA, ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 56/1980, la Variante al P.R.G. del Comune di Martano (LE), adottata con Delibera di C.C. n. 8 del 07-07-2010, con l'introduzione agli atti delle prescrizioni e modifiche di cui alla delibera di G.R. n. 882/2012, così come esaustivamente modificate al punto A) innanzi riportato, che qui per economia espositiva deve intendersi integralmente trascritto;

DI DEMANDARE al competente SUR la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Martano (LE), per gli ulteriori adempimenti di competenza;

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia e sulla Gazzetta Ufficiale (a cura del SUR).

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Avv. Davide F. Pellegrino Dott. Nichi Vendola