



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 24 del 20/02/2014

COMUNE DI CEGLIE MESSAPICA

Approvazione Piano di zona 167 P.E.E.P.

L'anno duemilatredici il giorno ventisette del mese di settembre alle ore 09:05, nella sala del Consiglio Comunale, si è riunito, alla presenza del PRESIDENTE DEL CONSIGLIO ARGENTIERO GIOVANNI, il Consiglio Comunale, legalmente convocato, in Seconda convocazione, in seduta Pubblica nelle persone dei Sigg. Consiglieri:

Caroli Luigi P Gallone Pietro P
Casale Maria Paola P Gianfreda Donato P
Argentiero Giovanni P Gianfreda Giovanni A
Argentiero Rocco P Gioia Daniele P
Argentiero Tommaso P Locorotondo Francesco P
Argese Ciro P Palma Giuseppe P
Ciraci' Nicola P Piccoli Antonio P
Convertino Domenico P Ricci Nicola P
D'Ippolito Danilo P Rodio Cataldo P
Gatti Fabrizio P Trinchera Nicola P
Gallone Gianpietro A

Presenti n. 19 - Assenti n. 2.

Assiste all'adunanza il SEGRETARIO COMUNALE dott. CUNA DAVIDE con funzioni consultive e referenti, ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs. 18/08/2000, n° 267 e che provvede alla redazione del seguente verbale. Ricontrato il numero legale degli intervenuti, il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO ARGENTIERO GIOVANNI dichiara aperta la seduta e/o la discussione.

Risultano altresì presenti/assenti gli Assessori:

Gasparro Marta P
Santoro Vito A
Palmisano Angelo A
Manfredi Riccardo P
Elia Lorenzo A
Santoro Pasquale A

PARERE: Favorevole in ordine alla REGOLARITA' TECNICA

Data: 24-09-2013

Il Responsabile del servizio
Cavallo Claudio

Il Sindaco Luigi Caroli

così relaziona:

Premesso che:

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 154 del 09/07/2013 avente ad oggetto "Piano di Zona 167 P.E.E.P. approvato con Decreto del Presidente della G.R. n.4975 FRL 27/11/75 - Cooperativa Edilizia San Giuseppe srl - ricorso dinanzi al TA. R. Puglia - Sez. di Lecce n. 1673/2008 R. G. - giudizio di ottemperanza relativo alla sentenza n. 51/1989 del TAR Puglia - Sez. di Lecce, confermata in grado di appello dal Consiglio di Stato con sentenza n.381/1998 - atto dà indirizzo", la Giunta faceva proprie le considerazioni formulate nella nota prot. n. 018065 del 08/07/2013, allegata al medesimo atto e nello stesso richiamate, circa la interpretazione dell'art.38 D.P.R. 380/2001 quale norma che costituisce espressione del favor espresso dal legislatore per la residualità della demolizione dell'opera abusiva a fronte della accertata possibilità di percorrere la strada della rimozione dei vizi della procedura amministrativa che hanno determinato l'annullamento della concessione edilizia, rispetto alla quale rimozione appare non praticabile e non percorribile la alternativa soluzione della applicazione della sanzione pecuniaria. E, pertanto, venivano condivise le motivazioni dedotte a supporto della scelta tecnica di procedere, ai fini dell'ottemperanza al giudicato più volte richiamato, all'adozione di un atto ricognitivo di adeguamento del P.E.E.P. ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'art. 16 e dell'art. 18 della Legge Regionale n. 20/2001 "Norme generali di governo e uso del territorio", come integrata dalla Legge Regionale n.05/2010 e dalla Legge Regionale n.22/2006. Con il suindicato atto deliberativo si dava di conseguenza indirizzo al Responsabile dell'Area Pianificazione del Territorio di procedere alla predisposizione di ogni atto necessario e consequenziale per la adozione da parte del Consiglio Comunale dell'atto ricognitivo di adeguamento del P.E.E.P. approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 4975 del 27/11/1975 e già adottato dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 252 del 30/10/1974, sulla scorta degli atti tecnici predisposti dallo Studio Conversano, da Lecce;

- il P.E.E.P. oggetto del presente atto ricognitivo di adeguamento è stato approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.4975 del 27/11/1975 e già adottato dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n.252 del 30/10/1974. Localizzato in zona di espansione del P.d.F., comprendeva n.12 lotti contrassegnati dal n.1 al n.12 per una volumetria complessiva di mc.88.796 ed una superficie di ha. 4.95.12. Dalla "Relazione illustrativa" - Tav. 8 - del P.E.E.P., al paragrafo "Criteri di impostazione dello schema di piano", si afferma: "... Sulla base di tali presupposti si è dimensionato il P.Z localizzato nella Tav. 4 del P. F. e (Tav. 1 del P.Z.) interessante i comparti a4.1 e a4.2 in parte, per una superficie complessiva si ha. 4.95.12. Lo strumento urbanistico prevede per tali aree destinazioni residenziali con inserimenti di attrezzature pubbliche pari a 18 mq/abit. con ia = 1 ab/vano e 1 vano = 100 me) tale strutturazione è giustificata dalla necessità dell'equilibrio a livello urbano, pur rimanendo nello standard totale di 18 mq/abit.". La Relazione continua descrivendo i principi che hanno guidato la redazione del P.d.Z. in riferimento in particolare alla densità edilizia, alla mobilità, agli spazi iterativi e di relazione. Esaminati poi i dati ISTAT sulla composizione dei nuclei familiari, determina in 821 gli abitanti insediati con una volumetria complessiva realizzabile di 88.726 mc. di cui 65.948 per la residenza e 22.848 mc. per destinazioni non residenziali ma strettamente connesse alla residenza, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 3 del D.L 1444/68;

- il suddetto P.d.Z., veniva concepito secondo le logiche urbanistiche dell'epoca e quindi caratterizzato da una impostazione e formazione rilevatasi nel tempo inadeguata alle successive necessità sopravvenute sicché, in fase di attuazione, si è dato corso alla ottimizzazione della distribuzione ed al miglioramento dell'utilizzo degli spazi pubblici con il conseguente riposizionamento di alcuni lotti. Nell'attuazione del P.d.Z. si è perseguito l'obiettivo di una migliore distribuzione degli spazi ed un maggiore ordine planimetrico degli edifici con una correlata migliore distribuzione della viabilità interna al P.d.Z. stesso, così come, peraltro, si evince chiaramente dal confronto fra quanto previsto e quanto poi realizzato.

A seguito di quanto sopra rappresentato si è reso opportuno e necessario porre in essere tutte le attività utili a verificare se, nell'attuazione del P.d.Z., avvenuta peraltro dopo molti anni dalla sua formazione ed approvazione, si sia configurata una variazione al P.d.F.

A tale scopo è stato conferito apposito incarico professionale allo studio Conversano da Lecce per la redazione degli atti tecnici necessari, quale atto ricognitivo di adeguamento. Gli elaborati trasmessi dallo Studio Conversano con nota acquisita al protocollo generale del Comune di Ceglie Messapica al n°02167 in data 23/01/2013 sono stati i seguenti:

- Tav. A - Relazione
- Tav. 1 - Stralcio del PdF e corografia
- Tav. 2 - Perimetrazione su aerofotogrammetria
- Tav. 3 - Planimetrie di progetto e di ricognizione
- Tav. 4 - Perimetrazioni su catastali
- Tav. 5 - Planivolumetrico
- Tav. 6 - Planimetria di ricognizione con gli standard urbanistici.

Dalla Relazione trasmessa dallo studio Conversano si sono estrapolate le seguenti tabelle rispettivamente riportanti i dati del P.d.Z. di progetto:

Piano di Zona - Progetto

DESTINAZIONE mq.

1. Istruzione 8.500,00

2. Attrezzature di interesse comune -
Chiesa 4.000,00

3. Spazi verdi di uso pubblico 9.534,00

Superficie totale standard 22.034,00

4. Spazi iterativi e di relazione 10.836,00

5. Strade e parcheggi 10.114,00

6. Superficie coperta degli alloggi 6 528,00

Superficie totale P.d.Z. 49 512,00

Tabella 1

LOTTE DI Superficie Volume Altezza
PROGETTO mq. mc. mt.

1 672,00 8.332,80 12,40

2 708,00 10.974,00 15,50

3 708,00 10.974,00 15,50

4 444,00 6.882,00 15,50

5 720,00 8.928,00 12,40

6 420,00 5.208,00 12,40

7 600,00 7.440,00 12,40

8 672,00 8.332,80 12,40

9 264,00 4.092,00 15,50

10 408,00 6.324,00 15,50

11 408,00 5.059,20 12,40

12 504,00 6.249,60 12,40

TOTALI 6.528,00 88.796,40

Tabella 2

e i dati del P.d.Z. così come attuato:

Piano di Zona - Adeguamento

DESTINAZIONE parziali mq. mq.

1. Istruzione 6.710,00

2. Attrezzature di interesse
comune - Chiesa 3.420,00

3. Spazi verdi di uso pubblico 1.220

495

450

770

450

840

755
23
45
7.325,00

Superficie totale standard 17.455,00

4. Spazi iterativi e di relazione 3.583,04
5. Strade e parcheggi 23.303,58
6. Superficie coperta degli alloggi 7.202,38

Superficie totale P.d.Z. 51.544,00,

Tabella 3

Adeguamento Superficie Volume Altezza
lotti mq. mc. mt.

1	484,35	7.500,00	15,48
2	485,84	7.500,00	15,44
3	709,31	9.466,70	13,35
4	484,36	7.751,84	16,00
5	789,93	8.307,94	10,52
6	494,40	4.722,00	9,55
7	686,68	6.990,30	10,18
8	74929	8.264,60	11 03
9	218,90	3.051,83	13,94
10	440,13	6.323,53	14,37
11	45238	4.041,36	8,93
12	491,06	5.585,37	11,37
13	715,75	8.775,00	12,26

TOTALI 7.202,38 88.280,47

Tabella 4

Dal confronto fra le due tabelle si evince quanto segue:

- pur a fronte della realizzazione di 13 edifici contro i 12 inizialmente previsti c'è stata una riduzione del volume totale realizzato di poco superiore a mc.515. con la conferma del carico urbanistico di progetto del P.d.Z. poiché restano invariati gli 821 abitanti insediati e con un $I_f t = 1.71$ mc/mq;
- un aumento complessivo della superficie dei P.d.Z. di mq. 2.032 pari al 4,10% a causa dei modesti aggiustamenti di superficie dovuti essenzialmente alla realizzazione della viabilità che definisce a sud-ovest il comparto ed ad un modesto ampliamento dell'area di pertinenza degli edifici scolastici, in sostanza le superfici che il P.d.Z. ipotizzava quali spazi iterativi e di relazione, pur mantenendo di fatto la stessa destinazione, hanno prevalentemente assunto la veste di superfici destinate alla mobilità;
- vengono apportate alcune modifiche alla localizzazione degli insediamenti e dei relativi servizi mantenendo uno standard di 21.26 mc/abit. di gran lunga superiore al minimo previsto per legge di 18 mq/abit.

Considerato che:

- La Legge Regionale n.20/2001 riguarda "Norme generali di governo e uso del territorio" ed alla stessa è stata data attuazione, secondo il disposto dell'art. 4, attraverso il D.R.A.G. (Documento Regionale di Assetto Generale) di cui alla deliberazione di Giunta Regionale n. 1278/2007.
- La Legge Regionale 20/2001, attraverso due ulteriori provvedimenti legislativi di integrazioni, in entrambi i casi inerenti l'art. 16 -Formazione dei Piani Urbanistici Esecutivi", con la Legge Regionale n.05/2010 e con la Legge Regionale n.22/2006, estende a tutti gli strumenti urbanistici esecutivi anche non conformi alla stessa legge e quindi anche agli strumenti attuativi di P.R.G. (Piani Regolatori Generali) e di P.d.F. (Programmi di Fabbricazione) le proprie procedure.
- Il combinato disposto dell'art. 16 e dell'art. 18 dispone che, nell'ambito della formazione del Piano esecutivo, non costituiscono variante "sostanziale", in termini di procedimento applicato, allo strumento urbanistico generale per i contenuti minimi considerati:
 - a. la modificazione delle perimetrazioni contenute nel P.U.G. conseguente alla trasposizione del P.U.E. sul terreno;
 - b. la modificazione delle localizzazioni degli insediamenti e dei relativi servizi che non comporti aumento delle quantità e del carico urbanistico superiore al 5 per cento.

Dato atto che:

- L'atto ricognitivo di adeguamento, quale variante al P.d.Z. in progetto e non anche al P.d.F. ai sensi della sopravvenuta legislazione regionale (per i contenuti minimi considerati non configurandosi come variante "sostanziale" dal punto di vista procedurale segue il procedimento degli strumenti attuativi), è conforme al disposto dell'art. 18 della Legge Regionale 20/2001 in quanto opera modeste ripermetrazioni conseguenti alla trasposizione del P.d.Z. sul terreno e modifica alcune localizzazioni degli insediamenti e dei relativi servizi che non comportano aumento delle quantità e del carico urbanistico superiore al 5 per cento. Nell'attuazione delle previsioni del P.d.Z. c'è stato un riposizionamento di alcuni lotti che, pur rispettando di larga massima le indicazioni progettuali, tuttavia risultano rilocalizzati. L'adeguamento, inerente anche tali riposizionamenti, conferma il carico urbanistico di progetto del P.d.Z. poiché restano invariati gli 821 abitanti insediati confermando la relativa volumetria realizzabile di mc.88.796,40. I dodici edifici realizzati, pur rispettando di massima la localizzazione progettuale pur. come anzi detto, con alcuni riposizionamenti, non hanno seguito puntualmente le indicazioni planovolumetriche del piano ma hanno operato un contenimento della volumetria realizzabile per un totale di mc.9.290,93. Per rispettare le indicazioni progettuali ed il relativo carico insediativo, anche in considerazione dei costi di urbanizzazione sopportati dalla collettività per la realizzazione del P.d.Z. quindi per un comparto di edilizia agevolata, viene inserito il lotto n.13 di complessivi mc.8.875,30 localizzato anche ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.1. n.1444/1968, che consente di conformarsi quasi puntualmente alle previsioni progettuali del Piano di Zona 167 approvato.
- L'atto ricognitivo di adeguamento contempla gli aggiustamenti in corso d'opera che hanno migliorato nel complesso l'attuazione del piano con una migliore distribuzione degli spazi, con il conseguente maggiore ordine essendo gli edifici stessi allineati con la conseguente migliorata distribuzione delle strade, come da disposizioni planovolumetriche.

Preso atto che:

- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 10/07/2013 si adottava l'atto ricognitivo di adeguamento relativo al Piano di zona 167 P.E.E.P. approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.4975 FRL 27/11/1975.
- La deliberazione di Consiglio Comunale n. 24/2013 veniva pubblicata all'albo pretorio comunale a far data dal 16/07/2013.
- Ai sensi dell'art. 16 L.R. n. 20/2001 veniva dato avviso dell'avvenuto deposito degli atti comprensivi di

elaborati a firma dello studio Conversano da Lecce giusta nota prot. comunale 02167 del 23/01/2013, come da comunicazione del 24/07/2013 a firma del Responsabile Area, presso l'Ufficio Segreteria comunale per la durata di giorni quindici consecutivi a far data dal 29/07/2013. Veniva comunicato, altresì, che entro il perentorio termine di 15 gg. a decorrere dalla scadenza del suddetto periodo di deposito presso l'Ufficio Segreteria e precisamente entro il 27 agosto 2013 (compreso), era possibile far pervenire al Comune di Ceglie Messapica in carta semplice eventuali opposizioni da parte dei proprietari degli immobili compresi nel Piano di Zona 167 oggetto di atto ricognitivo di adeguamento ed eventuali osservazioni da parte di chiunque ne avesse avuto interesse. Essendo il suddetto termine del 27 agosto 2013 perentorio, eventuali osservazioni e/o opposizioni presentate oltre il termine sopraindicato non sarebbero state prese in considerazione.

- Dell'avvenuto deposito è stata comunicazione a mezzo di avviso affisso sull'Albo Pretorio del Comune di Ceglie Messapica, sul sito web Istituzionale, mediante manifesti affissi nei luoghi pubblici del Comune e mediante notizia su tre quotidiani a carattere locale (Corriere del Mezzogiorno - ed. Puglia; Il Nuovo Quotidiano di Puglia; Repubblica - ed. Puglia), giusta determinazione n. 482/2013.

- Nei termini previsti non sono pervenute al competente Ufficio osservazioni.

Tutto ciò premesso e considerato, per le ragioni innanzi precisate, si propone a codesto organo l'approvazione dell'atto che segue.

Al termine della relazione il Presidente del C.C. dichiara aperta la discussione generale ed invita i Consiglieri ad intervenire sull'argomento.

Apertasi la discussione intervengono i diversi Consiglieri per dichiarazione di voto.

In particolare il Cons. Argentiero Tommaso chiede che la seguente dichiarazione risulti a verbale "Ovviamente le nostre considerazioni e la nostra espressione di volontà trovano fondamento sulle valutazioni e notizie tecniche amministrative determinate dagli uffici e dai responsabili tecnici ed amministrativi dell'ente, se queste non dovessero trovare corrispondenza con la realtà, ritengo che nessuna responsabilità possa essere addebitata ai consiglieri comunali".

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta del Sindaco Luigi Caroli.

Visto il parere favorevole del responsabile del servizio.

Visto il D.P.R. n. 380 del 2001.

Vista la Legge Regionale n. 20/2001.

Vista la Legge Regionale n. 05/2010.

Vista la Legge Regionale n. 22/2006.

Visto il D.Lgs. n. 267/2000.

Atteso l'esito della votazione che dà il seguente risultato:

Presenti: n. 19 (n. 18 Consiglieri più il Sindaco);

Assenti: n. 2 (Conss.: Gallone G. - Gianfreda G.);

All'unanimità di voti, espressi per alzata di mano, dei n.19 Consiglieri presenti e votanti.

DELIBERA

di condividere, per le motivazioni addotte nella premessa narrativa qui integralmente richiamate, la proposta del Sindaco Luigi Caroli e per l'effetto;

1. di prendere atto che non sono pervenute osservazioni al competente Ufficio a seguito della pubblicazione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 10/07/2013 avente ad oggetto "PIANO DI ZONA 167 P.E.E.P. APPROVATO CON DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE N.4975 FRL 27/11/1975 - ATTO RICOGNITIVO DI ADEGUAMENTO - ADOZIONE" e dell'avvenuto deposito dei relativi atti comprensivi degli elaborati a firma dello studio Conversano da Lecce giusta nota prot. comunale 02167 del 23/01/2013, come in premessa specificato;

2. di approvare in via definitiva ai sensi dell'art. 16 "Formazione dei Piani Urbanistici Esecutivi" della Legge Regionale 20/2001 come integrato dai due ulteriori provvedimenti legislativi di cui alla Legge Regionale n.05/2010 ed alla Legge Regionale n.22/2006, il progetto redatto dallo studio Conversano da Lecce giusta nota prot. comunale 02167 del 23/01/2013 e composto dagli elaborati seguenti:

- Tav. A - Relazione
- Tav. 1 - Stralcio del PdF e corografia
- Tav. 2 - Perimetrazione su aerofotogrammetria
- Tav. 3 - Planimetrie di progetto e di variante
- Tav. 4 - Perimetrazioni su catastali
- Tav. 5 - Planivolumetrico
- Tav. 6 - Planimetria di variante con gli standard urbanistici.

3. di dare atto che l'atto ricognitivo di adeguamento costituisce una variante al P.E.E.P. e non anche al P.d.F. ai sensi della sopravvenuta legislazione regionale. Detto atto contempla gli aggiustamenti in corso d'opera che hanno migliorato nel complesso l'attuazione del piano con una migliore distribuzione degli spazi, con il conseguente maggiore ordine essendo gli edifici stessi allineati con la conseguente migliorata distribuzione delle strade, come da disposizioni planovolumetriche;

4. di dare atto, pertanto, che dal confronto fra il P.d.Z. approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.4975 del 27/11/1975 ed il P.d.Z. così come effettivamente attuato e riportato nei su richiamati elaborati trasmessi dallo studio Conversano non emergono variazioni tale da configurare una variante allo strumento urbanistico generale del Comune di Ceglie in quanto, ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale 20/2001:

- a. la modifica della perimetrazione del P.d.Z. a seguito della trasposizione dello stesso
- b. sul terreno comporta (verificare se concetto è esatto) un aumento complessivo della superficie del P.d.Z. di mq. 2.032 pari al 4,10% a causa dei modesti aggiustamenti di superficie dovuti essenzialmente alla realizzazione della viabilità che definisce a sud-ovest il comparto ed ad un modesto ampliamento dell'area di pertinenza degli edifici scolastici, in sostanza le superfici che il P.d.Z. ipotizzava quali spazi interattivi e di relazione, che, pur mantenendo di fatto la stessa destinazione, hanno prevalentemente assunto la veste di superfici destinate alla mobilità;
- c. pur a fronte della realizzazione di 13 edifici contro i 12 inizialmente previsti c'è stata una riduzione del volume totale realizzato di poco superiore a mc.515, con la conferma del carico urbanistico di progetto del P.d.Z. poiché restano invariati gli 821 abitanti insediati e con un $1f\ t = 1.71$ mc/mq;
- d. vengono apportate alcune modifiche alla localizzazione degli insediamenti e dei relativi servizi mantenendo uno standard di 21.26 mc/abit. di gran lunga superiore al minimo previsto per legge di 18 mq/abit.:

5. di prendere atto che, conformemente alle indicazioni date dal TAR con la sentenza n. 1466/2009 del 05/02/2009 e successivi provvedimenti collegati, la approvazione in via definitiva dell'atto ricognitivo di adeguamento in premessa illustrato costituisce, all'esito delle verifiche compiute ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. n. 380/2001, atto finalizzato alla rimozione dei vizi delle procedure amministrative, quale percorso amministrativo legislativamente previsto avente carattere preferenziale e prioritario e rispetto al quale si configura come recessiva e meramente residuale la fiscalizzazione mediante l'applicazione della sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, come valutato dall'Agenzia del Territorio;

6. di dare mandato al Responsabile del Servizio di procedere con gli atti propedeutici alle successive fasi di accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. n. 380/2001;

7. di pubblicare, per estratto, la presente deliberazione di approvazione in via definitiva sul Bollettino ufficiale della Regione Puglia ai sensi del comma 8, art. 16 L.R. 20/2001.

Alle ore 14.00 non essendoci altri punti all'o.d.g., il Presidente del C.C. ringrazia i presenti e dichiara chiusi i lavori dell'odierna seduta.

Per quanto concerne il dettaglio degli interventi, pur omessi dalla presente, sono tutti riportati nel verbale dell'odierna seduta al quale si rinvia per la più puntuale contezza del contenuto degli stessi e della posizione da ciascuno espressa.
