



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 106 del 05/08/2014**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 10 luglio 2014, n. 1455

Monteiasi (TA) - Variante al P.R.G. vigente per la ritipizzazione di alcune aree interne del centro urbano destinate a Standard Urbanistici. D.C.C. n. 21 del 03-06-2011 e D.C.C. n. 58 del 14/12/2012.

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 Monteiasi (TA), dotato di P.R.G. approvato con D.P.G.R. n.1422 del 31-03-1994, con Delibera di C.C. n. 21 del 03-06-2011 ha adottato una variante per la ritipizzazione di alcune aree interne del centro urbano già destinate a Standard urbanistici.

Elenco degli atti trasmessi in duplice copia con nota prot. 14 in data 02-01-2012, acquisiti dal Servizio Urbanistica in data 24-01-2012 con prot. 587:

- Delibera di C.C. n. 21 del 03-06-2011 di adozione;
- Delibera di C.C. n. 52 del 25-11-2011 di presa d'atto di assenza di osservazioni;
- Tavola 1 - Relazione e Norme Tecniche;
- Tavola 2 - P.R.G. - Centro Urbano - Aree da Ritipizzare;
- Tavola 3 - Estratti del P.R.G., ortofoto ed Estratti Catastali;
- Tavola 4 - P.R.G. - Centro Urbano - Nuova tipizzazione in Variante;
- Copia Pubblicazione albo pretorio;
- Copia Pubblicazione n. 2 quotidiani a diffusione locale;
- Copia di Manifesti.

Successivamente il Comune di Monteiasi, in parziale riscontro a nota regionale prot. n. 5530 del 06-06-2012, con la quale si richiedevano integrazioni e/o chiarimenti circa: 1) verifica degli standard urbanistici del P.R.G. vigente in rapporto agli abitanti di progetto previsti dallo stesso piano; 2) notizie relative ai “contenziosi già in atto” richiamati nella relazione tecnica; 3) parere della Struttura tecnica regionale (ex Genio civile) ex art. 89 del DPR 380/01; 4) esito della Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii., con nota prot. n. 5032 del 05-07-2012, ha provveduto a far pervenire la seguente ulteriore documentazione:

- Tavola 1- Relazione e Norme Tecniche aggiornamento Giugno 2012;
- Sentenza TAR - LECCE n. 6/84 sul ricorso n. 279/1982 proposto da Palatino M. Immacolata;
- Sentenza TAR - LECCE n. 311/10 sul ricorso numero di registro generale 1573 del 2009, proposto da Angela Maria Marinelli e Maria Marinella e Maria Giardino;
- Sentenza definitiva TAR - LECCE n. 1094/10 sul ricorso numero di registro generale 1573 del 2009, proposto da Angela Maria Marinelli e Maria Marinella e Maria Giardino.

Con la successiva Delibera di C.C. n. 52 del 25-11-2011 il Comune di Monteiasi ha preso atto

dell'avvenuta pubblicazione e dell'assenza di "opposizioni ed osservazioni".

La variante in questione è stata oggetto di apposita Relazione Istruttoria del SUR n. 20 del 23-07-2012, (riportata testualmente in seguito) nella quale si evidenziava la mancanza, tra gli elaborati pervenuti, della copia del parere della Struttura tecnica regionale (ex Genio civile) ex art. 89 del DPR 380/01 e dell'esito Documento di Verifica di assoggettabilità a V.A.S. ai sensi del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii.

Successivamente gli atti sono stati rimessi al CUR, unitamente alla citata relazione del SUR n. 20/2012, per gli adempimenti di competenza. Nel frattempo il Comitato Urbanistico Regionale, con L.R. n. 22 del 24-07-2012, è stato soppresso e pertanto gli atti di cui sopra, con nota prot. n. 141 del 25-07-2012, sono stati rimessi al SUR al fine di completare il procedimento ex art. 16 della L.R. n. 56/1980, così come modificato dalla L.R. n. 22/2012.

Il Servizio Urbanistica, rilevata altresì la non coerenza relativa ai tempi di deposito della variante adottata secondo quanto previsto dall'art.16 della L.r. 56/1980, nonché nel ribadire la mancata acquisizione degli esiti della Verifica di Assoggettabilità a VAS, con nota prot. 12040 del 29/10/2012, ha provveduto a richiedere documentazione integrativa.

Il Comune, con nota prot. n. 8029/3729 del 09/05/2014, acquisita dal Servizio Urbanistica con prot. n. 3766 del 13-05-2014, ha inviato in duplice copia la seguente documentazione:

- Delibera di C.C. n.58 del 14-12-2012 di "Adozione Varianti al P.R.G. e verifica di assoggettabilità alla VAS";
- Pubblicazione della delibera n. 58 del 14-12-2012 sul Corriere del Giorno del 08-01-2013;
- Pubblicazione della delibera n. 58 del 14-12-2012 sul Corriere del Mezzogiorno del 08-01-2013;
- Attestazione del Responsabile dell'Ufficio Segreteria AA.GG. prot. 2114 del 13-03-2013 di assenza Osservazioni e/o Opposizioni alla delibera n. 58 del 14-12-2012;
- Tavola 1- Relazione e Norme Tecniche;
- Tavola 2 - Variante per la ritipizzazione di alcune aree interne al centro urbano"
- Tavola 3 - Estratti del P.R.G., ortofoto ed Estratti Catastali;
- Tavola 4 - Nuova tipizzazione;
- Verifica di Assoggettabilità a VAS "Art. 12 Rapporto Preliminare",
- Copia della Determinazione del Dirigente Ufficio Programmazione Politiche Energetiche, VIA e VAS 9 aprile 2014, n. 104, pubblicata sul BURP n. 57 del 30-04-2014.

Contenuti della proposta di variante

La variante in questione riguarda:

- la riqualificazione di n. 4 aree, diversamente localizzate all'interno del centro urbano, da "Zone a standard urbanistici" di P.R.G. a "Zone TD - Terziario Direzionale", per una superficie complessiva pari a mq 18.977 di cui il 10% da destinare a parcheggio;
- introduzione di un nuovo articolo nelle Norme Tecniche di Attuazione: "Art. 1 TD -Terziario Direzionale".

In particolare la proposta riguarda:

#### ASPETTI URBANISTICI

AREA 1: Area destinata dal P.R.G. vigente a "parcheggi" per un'estensione di mq 2.970, prospiciente Via Crispi.

AREA 2: Area destinata dal P.R.G. vigente a "edilizia scolastica" per una estensione di mq 2.790, ubicata al Largo SS. Crocifisso.

AREA 3: Area destinata dal P.R.G. vigente a "verde pubblico" per una estensione di mq 9.617, adiacente al Parco delle Tagliate (mq 9.213).

AREA 4: Area destinata dal P.R.G. vigente a "edilizia scolastica" per una estensione di mq 3.620, prospiciente Via Silvio Pellico.

## ASPETTI NORMATIVI - N.T.A.

### “Art 1 TD - Terziario Direzionale

In questa zona possono essere realizzati edifici per attività terziarie (commercio, esposizioni, ricettive, ristorazione) o Direzionali (uffici, studi professionali, sedi di banche, assicurazioni, ecc). Per gli interventi in questa zona omogenea, vanno rispettati i seguenti indici:

i.f.f. - indice di fabbricabilità fondiaria 2,5 mc/mq;

S.c. - superficie coperta 0,35

Lotto minimo: 1.000 mq;

H - altezza massima: 7,50 m;

P - parcheggi e verde di pertinenza Art 5 D.M. 1444/1968: 80% della Superficie calpestabile;

IP - Indice di Piantumazione: n. 1 albero di alto

fusto ogni 50 mq di

lotto fondiario;

Dc - distanza dai confini:

Laterali: Hx0,5 con un minimo di ml 5, oppure nulla in caso di costruzione in aderenza;

Posteriori: Hx0,5 con un minimo di ml 5;

Df - distanza dai fabbricati:

Laterali: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti x0,5, con un minimo di ml 10, 00 oppure nulla in caso di costruzione in aderenza;

Posteriori: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti x0,5, con un minimo di ml 10,00;

Ds - distanza dal ciglio

stradale: secondo allineamento preesistente,

Il 10% delle superfici del lotto, sul fronte strada, deve essere lasciato come parcheggio pubblico in aggiunta ai parcheggi e verde di pertinenza; deve essere realizzato e ceduto gratuitamente al Comune. Per tutte queste aree deve essere presentato un progetto unitario esteso all'intera maglia.”

### Istruttoria Regionale

Come già evidenziato la variante in questione è stata oggetto della Relazione n. 20 del 23-07-2014, che qui si riporta:

“[...] In via preliminare è da evidenziare che il Comune di Monteiasi ha in corso di redazione il PUG ai sensi della L.R. n. 20/01 e che con Del di C.C. n. 191 del 28-12-2010 ha adottato il D.P.P. all'interno del quale è già riportata una prima verifica degli standard urbanistici ove è indicata una dotazione complessiva, all'anno 2010, pari a 27,68 mq/ab.

Altresì si evidenzia che la proposta comunale prende avvio dalla ottemperanza alle sentenze del TAR - LECCE:

- n. 311/10 e n. 1094/2010, riferite entrambe all'area denominata “area 2”.
- n. 6/84, riferita all'area denominata “area 4”.

Ciò premesso, entrando nel merito della proposta, preso atto che l'attuale dotazione di attrezzature scolastiche soddisfa il fabbisogno emergente, per quanto riguarda le aree n. 2 e n. 4 si rappresenta quanto in appresso:

### AREA 2

Considerato che:

- l'area in questione è ubicata in posizione marginale della “Zona B”, in prossimità della “Zona PEEP”, già realizzata, e delle” Zone omogenee di espansione C1/2 e C/3”, ancora da realizzare,
- l'area è ubicata in angolo di via degli Albanesi (asse di accesso al centro urbano) e di viale De Gasperi;

- l'area è interessata dalle sentenze del TAR - LECCE n. 311/10 e n. 1094/2010;
- la nuova destinazione urbanistica appare consona con le caratteristiche localizzative delle aree terziario - direzionali; si ritiene di poter condividere la proposta avanzata

#### AREA 4

Premesso che la variante in oggetto non può essere esaminata alla luce della sentenza del TAR - LECCE n. 6/84, in quanto riferita alla strumentazione urbanistica previgente al P.R.G.

Considerato che:

- l'area in questione è situata in prossimità di edilizia scolastica già realizzata (asilo privato) e di una scuola elementare su via Marco Polo;
- l'area in questione è posizionata su via Silvio Pellico, prosecuzione di un asse di accesso al centro abitato;
- la nuova destinazione urbanistica appare consona con le caratteristiche localizzative delle aree terziario-direzionali; si ritiene di poter condividere la proposta avanzata.

Per quanto riguarda le aree n. 1 e n. 3,

Premesso che, in riferimento al redigendo PUG, le aree in questione possono essere inserite all'interno di un più organico quadro pianificatorio anche mediante il ricorso a tecniche compensative e/o perequative e rappresentano una risorsa ed una opportunità della città consolidata da meglio definire nell'ambito della nuova pianificazione urbana, si rappresenta quanto in appresso:

#### AREA 1

Considerato che:

- l'area in questione è ubicata in pieno centro urbano, in prossimità di due scuole e della sede comunale;
  - in riferimento alle sue attuali caratteristiche di "vuoto urbano" ed alla sua localizzazione la nuova destinazione urbanistica comporta un aggravio delle condizioni d'uso di un'area prossima al centro storico;
- si ritiene di non condividere la proposta avanzata.

#### AREA 3

Considerato che:

- l'area in questione forma parte di una grande isola urbana destinata dal P.R.G. vigente ad "Aree per Parchi giochi e Sport", in gran parte già realizzata (9.213 mq);
  - l'area oggetto di variante è situata in pieno centro urbano, in prossimità del centro storico;
  - la nuova destinazione urbanistica implica la perdita di un "polmone verde" situato in posizione strategica, anche per la futura espansione prevista, dal redigendo PUG, a nord del centro abitato (così come evidenziato nella Relazione Tecnica allegata);
- si ritiene di non condividere la proposta avanzata.

Per quanto riguarda la normativa di attuazione Art 1 TD - Terziario Direzionale, considerato che lo stesso articolo risulta coerente con la normativa regionale e nazionale che peraltro comporta una ulteriore dotazione di parcheggi pubblici, si ritiene di poter condividere la proposta avanzata".

Posto quanto sopra nel confermare i contenuti della relazione istruttoria, si ritiene di poter esprimere parere favorevole alla variante proposta con le precisazioni e condizioni di seguito riportate:

#### ASPETTI URBANISTICI

##### AREA 2

si ritiene di poter condividere la proposta avanzata, con la precisazione che in sede di permesso di costruire convenzionato la quantità complessiva degli spazi pubblici dovrà essere pari minimo all'80% della superficie lorda di pavimento, secondo quanto prescritto all'art. 5 del D.M. 1444/68;

#### AREA 4

si ritiene di poter condividere la proposta avanzata, con la precisazione che in sede di permesso di costruire convenzionato la quantità complessiva degli spazi pubblici dovrà essere pari minimo all'80% della superficie lorda di pavimento, secondo quanto prescritto all'art. 5 del D.M. 1444/68;

#### AREA 1

si ritiene di non condividere la proposta avanzata per le motivazioni richiamate nella relazione istruttoria sopra riportata;

#### AREA 3

si ritiene di non condividere la proposta avanzata per le motivazioni meglio specificate nella relazione istruttoria sopra riportata.

#### ASPETTI NORMATIVI - N.T.A.

si ritiene di poter condividere la proposta avanzata a condizione che l'articolo oggetto di variante venga così riformulato, anche con riferimento alle modalità di intervento in considerazione della superficie delle aree in gioco:

##### “Art. 1 TD - Terziario Direzionale

In questa zona possono essere realizzati edifici per attività terziarie (commercio, esposizioni, ricettive, ristorazione) o Direzionali (uffici, studi professionali, sedi di banche, assicurazioni, ecc). Per gli interventi in questa zona omogenea, vanno rispettati i seguenti indici:

i.f.f. - indice di fabbricabilità

fondiarìa 2,5 mc/mq;

S.c. - superficie coperta 0,35

H - altezza massima: 7,50 m;

P - parcheggi e verde di pertinenza Art 5 D.M. 1444/1968: 80% della Superficie calpestabile;

IP - Indice di Piantumazione: n. 1 albero di alto fusto ogni 50 mq di lotto fondiario;

Dc - distanza dai confini:

Laterali: Hx0,5 con un minimo di ml 5, oppure nulla in caso di costruzione in aderenza;

Posteriori: Hx0,5 con un minimo di ml 5;

Df - distanza dai fabbricati:

Laterali: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti x0,5, con un minimo di ml 10, 00 oppure nulla in caso di costruzione in aderenza;

Posteriori: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti x0,5, con un minimo di ml 10,00;

Ds - distanza dal ciglio

stradale: secondo allineamento preesistente,

In sede di permesso di costruire convenzionato per i nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765) da cedere gratuitamente al Comune.

Per tutte queste aree deve essere presentato un progetto unitario esteso all'intera area.”

#### ASPETTI AMBIENTALI

Circa gli adempimenti relativi al D.lvo 152/2006, il Competente Servizio, giusta Determinazione del dirigente ufficio programmazione, politiche energetiche, VIA e VAS del 9 aprile 2014, n. 104, ha escluso, a condizioni, la variante dalla procedura di valutazione ambientale strategica.

## ASPETTI PAESAGGISTICI

In ordine ai rapporti con la pianificazione paesaggistica si evidenzia che le zone oggetto di variante non ricadono in ambiti soggetti a specifica tutela, nonché sono localizzate all'interno di "aree tipizzate dagli strumenti urbanistici vigenti come zone omogenee "A" e "B", per le quali, ai sensi dell'art. 1.03, comma 5, non trovano applicazione le disposizioni delle N.T.A. del PUTT/P.

Si rileva inoltre che le aree in oggetto non sono ricomprese all'interno di aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.Lgs 42/2004) e non sono interessate da beni tutelati ai sensi dell'art. 142, comma 1, del D.Lgs n. 42/2004 e pertanto per la variante in parola non ricorrono condizioni di contrasto con il PPTR di cui alle deliberazioni della Giunta Regionale n. 1435/2013 e 2022/2013.

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:

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 CON CONDIZIONI E PRESCRIZIONI, ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 56/1980, la variante adottata con D.C.C. n. 21 del 03-06-2011 e D.C.C. n. 58 del 14/12/2012 per le motivazioni riportate in narrativa e qui in toto condivise;

DI RICHIEDERE, in esito alle prescrizioni e modifiche introdotte nella variante al PRG in questione, apposito provvedimento di adeguamento e/o controdeduzioni da parte del Consiglio Comunale di Monteiasi, ai sensi dell'art.16, comma 11, della L.R. n.56/80;

DI DEMANDARE al competente SUR la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Monteiasi (TA), 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

---