

dovesse scontare l'iter procedurale della variante urbanistica, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80.

Ciò posto, con Del. di C.C. 27 del 20/09/2012 il Comune di Maglie ha adottato una variante allo strumento urbanistico vigente in relazione sia a quanto emerso in sede della conferenza di servizi sopra richiamata sia in ordine a ulteriori problematiche inerenti norme generali delle N.T.A. e adeguamenti normativi per sopravvenute disposizioni legislative.

Alla nota comunale, prot. n. 5428 del 06.03.2013, acquisita dal Servizio Urbanistica in data 14-03-2013 con prot. 2998, risultava allegata la seguente documentazione:

Copia della Del. di C.C. n. 27 del 20-09-2012, "Adozione di variante Piano Regolatore Generale";

Copia della Delibera C.C. n. 10 del 06-02-2013, "Approvazioni controdeduzioni osservazioni variante P.R.G.";

Copia pubblicazione sui quotidiani "Il Corriere del Giorno di Puglia e Lucania" e la "Gazzetta del Mezzogiorno ed. Lecce" del 16-10-2012;

In duplice copia: Relazione generale;

N.T.A. modificate a seguito della D.C.C. n.10 del 06-02-2013;

Stralcio variante); Tav. 9.3 - Progetto di P.R.G. (approvata e di Stralcio variante); Tav. 9.5 - Progetto di P.R.G. (approvata e di Stralcio variante). Tav. 9.6 - Progetto di P.R.G. (approvata e di Stralcio Tav. 11 - Piano dei Servizi (approvata e di variante);

La Delibera C.C. n. 27/2012 relativa alla adozione di variante al P.R.G. (ex art. 16 L.R. 56/1980), come da certificazione in atti, risulta essere stata regolarmente pubblicata e per la stessa sono state presentate n. 6 (sei) osservazioni.

In data 03.04.2013, con nota prot. n. 3701, il Servizio Urbanistica Regionale richiedeva, al fine di poter concludere l'istruttoria in itinere, l'esito della procedura di cui all'art. 6 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.

Contenuti della proposta di variante

La variante al P.R.G. riguarda modifiche alle N.T.A. vigenti, nonché la modifica delle previsioni urbanistiche relative a n. 4 specifiche aree.

Gli articoli delle N.T.A. che risultano interessati da modifiche sono: art. 1.4; art. 1.5; art. 1.6; art. 1.7; art. 2.1; art. 2.2; art. 4.4; art. 4.5; art. 4.13; art. 4.14; art. 5.1; art. 5.2; art. 8.2; art. 8.3; art. 8.4; art. 11; art. 15; art. 15.3; art. 18.3; art. 20; art. 23.

Le aree interessate da diversa tipizzazione sono:

Area n.1: La superficie in questione, denominata "Lotto Osservazione n. 159", in quanto già oggetto, in sede di adozione del PRG, di una osservazione successivamente rigettata dal C.U.R., è tipizzata quale "Zona F2-Aree a Servizi a Livello Urbano". Per la stessa si propone la tipizzazione quale "Zona B2/1 - Zona di completamento Urbano";

Area n. 2: La superficie in questione, denominata "Lotto Consorzio Agrario", è tipizzata come "Zona F2 - Area Servizi a Livello Urbano - Parcheggio". Per la stessa area si propone la tipizzazione a "Zona B2/1 - Zona di completamento Urbano";

Area n. 3: La superficie in questione, denominata "Lotto Osservazione n. 161" in quanto già oggetto, in sede di adozione del PRG, di una osservazione successivamente rigettata dal C.U.R., risulta priva di tipizzazione. Per la stessa si propone la tipizzazione a "Zona B2/1 - Zona di completamento Urbano";

Area n. 4: La superficie in questione, denominata "Lotto di Via Galati", è tipizzata dal P.R.G. vigente quale "Zona F1 - Area a servizi di quartiere". Per la stessa si propone la tipizzazione a "Zona B2/1 - Zona di completamento Urbano".

Per quanto riguarda le N.T.A., al fine di una univoca lettura delle norme oggetto di variante, di seguito, si riporta il testo a fronte vigente e quello modificato:

Istruttoria Regionale

Nel merito delle varianti puntuali proposte si rappresenta quanto segue:

Area n. 1: La proposta di variante riguarda un lotto, denominato "Osservazione n. 159", ubicato tra via S. Pio X e Via Unità d'Italia, identificato catastalmente al fg. n. 20 p.la n. 400 (mq. 657,00), tipizzato come "Zona F2-Aree a Servizi a Livello Urbano". Detto lotto risulta interessato da un immobile di proprietà privata preesistente all'adozione del PRG ed in uso alla data di adozione quale sede di una struttura pubblica (ASL Le/2).

Ciò posto, considerato che:

1. la maglia urbanistica in cui è inserito l'immobile in parola, così come si evince dagli elaborati grafici del PRG, risulta ricadere in "Zona B2/1-Zona di completamento Urbano" per la quale risultano verificate le condizioni di cui all'art. 2 del D.M. n. 1444/68;
2. successivamente all'adozione del P.R.G., a seguito di Permesso di Costruire n. 65/03 del 23-12-2003, detto immobile risulta essere stato destinato a civili abitazioni ed attività commerciali;
3. il fabbricato esistente ha già esaurito la volumetria spettante al lotto;
4. la variante consiste nella correzione di un errore materiale effettuato, in sede di adozione del P.R.G., nella fase di rilevazione dello stato fisico-giuridico dell'area, con la conseguente riqualificazione dell'immobile e della superficie di pertinenza da "Zona F2-Aree a Servizi a Livello Urbano" a "Zona B2/1 - Zona di completamento Urbano";

si ritiene che la proposta di variante sia assentibile in termini di ricognizione fisico-giuridica, limitatamente allo stato di fatto, ovvero come zona di completamento caratterizzata dagli indici e parametri urbanistico-edilizi rivenienti dalla volumetria esistente.

Area n. 2: La proposta di variante interessa un lotto, denominato "Consorzio Agrario", ubicato tra via Gramsci e Via Piave, identificato catastalmente al fg. n. 11 p.la n. 173, tipizzato come "Zona F2-Aree a Servizi a Livello Urbano-Parcheggio". Detto lotto risulta interessato da un immobile preesistente all'adozione del PRG, attualmente adibito ad attività commerciale privata.

Ciò posto, rilevato che:

1. l'area di pertinenza dell'immobile, di superficie pari a mq. 532,00, così come si evince dagli elaborati grafici, è ubicata all'interno di un contesto urbano consolidato tipizzato dal P.R.G. come "Zona B2/1-Zona di completamento Urbano";
2. per detta area il P.R.G. prevede la destinazione a "Parcheggio" con lo specifico obiettivo di soddisfare il cd "fabbisogno pregresso" di standard urbanistici;

Considerato che la proposta di variante, consistente nella riqualificazione urbanistica dell'area interessata da "Zona F2- Aree a Servizi a Livello Urbano" a "Zona B2/1-Zona di completamento Urbano", comporta:

- 1) un aggravio del carico urbanistico (mq 1.532x5,00= mc 7.660/100 mc/ab= 77 ab);
 - 2) la sottrazione della dotazione di "parcheggi" inerenti un contesto urbano consolidato abbisognevole dell'attrezzatura prevista dal vigente PRG per una migliore qualità della vita dei residenti;
- si ritiene che la stessa non sia condivisibile.

In alternativa, apparendo più appropriato mantenere l'area di cui trattasi nel novero delle dotazioni di aree ad uso pubblico, la stessa potrebbe più propriamente destinarsi ad "attrezzature civili di interesse comune" (art. 17.3 delle N.T.A.) in modo da consentire sia il mantenimento dell'attuale uso del suolo che il mantenimento del "parcheggio" ad uso pubblico, in un'ottica di integrazione e riqualificazione dell'ambito urbanistico interessato, considerato, peraltro, che detto articolo 17.3 delle N.T.A. consente la realizzazione di interventi anche da parte di cooperative, enti e privati mediante concessione edilizia (ora

permesso di costruire) convenzionata.

Area n. 3: La proposta di variante interessa un'area denominata "Osservazione n. 161", ubicata tra Piazza Gronchi e Via XXIV Maggio, prospiciente l'attuale via Pertini, individuata catastalmente al fg. n. 20 p.la n. 829 (mq. 780,00), attualmente ad uso di "giardino" di pertinenza ad un immobile esistente.

Ciò posto, considerato che:

1. l'ambito della maglia urbanistica in cui è inserito l'immobile in parola, così come si evince dagli elaborati grafici del PRG, risulta limitrofo ad un contesto urbano formatosi in attuazione di un PEEP, nonché ad un'area tipizzata come "Zona B2/1-Zona di completamento Urbano" ed è indicato, negli stessi elaborati, alla stregua della viabilità e degli slarghi stradali;

2. la proposta di variante che prospetta la correzione di un errore materiale effettuato in sede di adozione del P.R.G. relativo ad una erronea perimetrazione del PEEP, con la conseguente riqualificazione della superficie di pertinenza dell'immobile da "Viabilità" a "Zona B2/1-Zona di completamento Urbano" produrrebbe un incremento di carico insediativo pari a mc 3.900 in un contesto fortemente edificato

si ritiene che la proposta avanzata non sia condivisibile per quanto innanzi.

In alternativa, appare più appropriato mantenere l'area nello stato d'uso attuale (giardino di un immobile esistente), ovvero destinata a verde privato, con la disciplina ex art. 19 - verde privato- delle vigenti N.T.A..

Area n. 4: La proposta di variante interessa un lotto, denominato "Via Galati", individuato catastalmente al fg. 15 p.la 1568 (mq. 1.100,00), tipizzato come "Zona F1-Aree a Servizi di Quartiere", interessato dalla presenza di un fabbricato preesistente all'adozione del P.R.G..

Ciò posto, rilevato che:

1. Il fabbricato e l'area di pertinenza costituiscono una "isola" all'interno di un ampio parcheggio realizzato tra via Cufrofiano e via Galati a servizio delle limitrofe attrezzature di interesse generale e del contesto urbano consolidato in cui è complessivamente inserito;

Considerato che:

1. la proposta di variante consiste nella riqualificazione urbanistica dell'area interessata da "Zona F1-Aree a Servizi di Quartiere" a "Zona B2/1-Zona di completamento Urbano";

la stessa, altresì, produrrebbe un incremento di carico urbanistico pari a mc 4.400 in un contesto interessato da consistenti volumetrie; si ritiene che la proposta avanzata sia condivisibile, in termini di ricognizione fisico-giuridica, limitatamente allo stato di fatto ovvero come zona di completamento caratterizzata dagli indici e parametri urbanistico-edilizi rivenienti dalla volumetria esistente.

Nel merito delle varianti alle N.T.A. si rappresenta quanto segue:

premesso che le modifiche riguardanti gli articoli 1.4, art. 1.5, comma 10; art. 1.5, comma 17; art. 1.6; art. 2.1; art. 2.2, comma 2; art. 2.2, comma 4 e art. 20 trattano di mero adeguamento alla normativa nazionale vigente, si ritiene di dover condividere quanto proposto.

Circa il merito delle altre modifiche:

Art. 1.5 Indici Urbanistici

Comma 1.5.7 Sc = Superficie coperta (mq)

si ritiene di condividere la proposta avanzata.

Comma 1.5.9 S.L.P. = Superficie lorda complessiva di pavimento (mq)

si ritiene di poter condividere la proposta avanzata a condizione che al penultimo ed ultimo periodo del

punto f) siano escluse rispettivamente le seguenti parole:

1. “oltre a quelli di pertinenza degli alloggi ubicati al piano terra”;
2. “e con caratteristiche costruttive similari all’edificio principale”, trattandosi, come specificato in altro punto dello stesso comma di strutture “adeguatamente ancorate alla base” e quindi non stabilmente infisse al suolo.

Art. 1.7 Interventi edilizi

si ritiene di condividere la proposta avanzata limitatamente al solo riferimento alla normativa nazionale vigente (D.P.R. n. 380/01) ivi compreso il riferimento alla definizione di “restauro” ex art.29 del D.lvo 42/2004.

Art. 4.4 Norme Generali

si ritiene di condividere la proposta avanzata in quanto trattasi dell’inserimento di ulteriori prescrizioni relative agli interventi ammissibili in contesti edificati di particolare pregio ambientale (centro storico);

Art. 4.5 Destinazioni d’uso

si ritiene di condividere la proposta avanzata.

Art. 4.13 Interventi di completamento edilizio - D

si ritiene di non poter condividere la proposta avanzata in quanto la stessa comporta un aumento dei rapporti di copertura e, quindi, delle densità edilizie preesistenti all’interno del centro storico (Zona A);

Art. 4.14 Interventi di demolizione e ricostruzione- E

si ritiene di poter condividere la proposta avanzata.

Art. 5.1 ZONA B/1.1: Zona di completamento edilizio

si ritiene di poter condividere la proposta avanzata a seguito dell’esame delle osservazioni di cui alla Del. di C.C. n. 10/13.

Comma 5.1.1 Sopraelevazione

si ritiene di condividere la proposta avanzata limitatamente alla introduzione del nuovo periodo riferito al caso di completamento del fronte strada;

non si condivide la stessa in relazione alla possibilità di sopraelevazione di n. 2 piani sul piano terra ed in relazione all’aumento dell’altezza max da 8, 00 a 12,00 atteso che si va a snaturare la facies urbana caratterizzata da case basse costituite per lo più da due piani fuori terra.

Ciò posto si ritiene opportuno mantenere il periodo di cui la variante propone la cancellazione (“Sarà ammessa un’altezza superiore agli 8,00 m.”);

Comma 5.1.2: Edilizia di sostituzione Comma 5.1.3 Edilizia di sostituzione Comma 5.1.4 Edifici di nuova costruzione

si ritiene di non condividere quanto proposto che prevede l’incremento dell’altezza da mt 8 a mt 12, atteso che si va a snaturare la facies urbana caratterizzata da case basse costituite per lo più da due piani fuori terracomportando un generalizzato aumento del carico urbanistico già presente nel contesto urbano considerato;

Art. 5.2 ZONA B/2.1: Zona di completamento edilizio

Comma 5.2.1 Sopraelevazione

si ritiene di non condividere la proposta avanzata che prevede la sopraelevazione di due piani sul piano terra esistente, ora limitata ad un solo piano, atteso che si va a snaturare la facies urbana caratterizzata da case basse costituite per lo più da due piani fuori terra comportando un generalizzato aumento del carico urbanistico già presente nella zona omogenea territoriale interessata.

Comma 5.2.2 Edilizia di sostituzione

si ritiene di poter condividere la proposta avanzata in quanto la stessa introduce un parametro urbanistico già presente per gli altri tipi di interventi previsti all'interno della zona omogenea B/2.1. (rapporto di copertura).

Comma 5.2.3 Interventi di nuova costruzione

si ritiene di poter condividere la proposta avanzata in quanto la stessa consente destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesse con la residenza (negozi di prima necessità e/o di vicinato, servizi collettivi per le abitazione, studi professionali, ecc..) come previsto dal D.M. 1444/68, art. 3.

Art. 8.2 Indici e prescrizioni comparti 1-2-8-9-12-15

Art. 8.3 Indici e prescrizioni comparti 3-4-5-6-7-10-11-13-16-18

Art. 8.4 Indici e prescrizioni comparti 20-21-22-23

si ritiene di poter condividere le proposte avanzate in quanto le stesse comportano specificazioni in materia di distacchi dai confini per i diversi possibili interventi.

Art. 11 ZONE D/2 Aree per insediamenti artigianali (PIP approvati)

si ritiene di non condividere la proposta avanzata estesa al comparto 19 in quanto la stessa risulta in contraddizione con il mantenimento dell'art. 12.1 - Indici e parametri comparto 19, compreso nelle Zone D/3, laddove si prevede l'attuazione dello stesso comparto mediante una nuova strumentazione attuativa.

Art. 15 ZONA E/1 Zona agricola produttiva normale

si ritiene di condividere per detta zona, ove sono consentite anche attività per lo sport e lo svago, la proposta avanzata riguardante la possibilità di realizzare "piscine di pertinenza" nell'ambito però di interventi relativi alle suddette attività; circa la introduzione della possibilità di realizzare "residenza" si ritiene di condividere la proposta avanzata a condizione che gli interventi riguardino manufatti realizzati oltre i cinquanta anni precedenti alla data della richiesta di P.d.C..

Art. 15.3

si ritiene di condividere la proposta avanzata, nell'intesa che la "residenza" riguardi quanto previsto dall'art. 51 della L.R. 56/1980 e delle LL.RR 6 e 66/1979, sia riferita alle esigenze di conduzione di un fondo agricolo ed a condizione che il lotto minimo di intervento sia pari a 10.000 mq.

Art. 18.3 Aree di riqualificazione urbana

si ritiene di non condividere la proposta avanzata atteso che la stessa contraddice le previsioni di P.R.G. che prospettano la necessità della formazione di un organico disegno urbanistico attraverso "Programmi Complessi". Detta esigenza risulta, peraltro, confermata dalla Amm.ne Com.le, laddove pone talune "Prescrizioni Speciali" volte a contrastare il disordine urbanistico indotto dal rilascio di una molteplicità di singoli "Permessi di Costruire".

Art. 23 Fasce ed Aree di rispetto

si ritiene condivisibile la proposta avanzata con la precisazione che i mutamenti di destinazione dovranno essere coerenti con la normativa nazionale e regionale vigente in materia.

sommario

Osservazioni

Dalla certificazione in atti si rileva che la variante in questione risulta oggetto di n. 6 osservazioni che, previo parere dell'U.T.C, risultano esaminate e controdedotte dal Comune di Magliegiusta D.C.C. n. 10 del 06-02-2013, così come di seguito riportato:

ASPETTI AMBIENTALI

Circa gli adempimenti relativi al D.Lgs 152/2006, il Competente Servizio regionale, giusta Determinazione del Dirigente Ufficio programmazione, politiche energetiche, VIA e VAS del 11 settembre 2014, n. 261, ha escluso, a condizioni, la variante dalla procedura di valutazione ambientale strategica.

ASPETTI PAESAGGISTICI

Circa gli aspetti paesaggistici, il competente Servizio, giusta nota prot. n. 12960 del 5 novembre 2014, acquisita dal Servizio Urbanistica con prot. n. 8575 del 10/11/2014, ha escluso la proposta di variante dalla procedura di cui all' art. 5.03 delle N.T.A. del PUTT/P per le considerazioni e motivazioni che testualmente si riportano:

“..... omissis.....”

Considerato che con nota protocollo n. 21886 del 23.10.2014 pervenuta via pec in data 23.10.2014 il Comune di Maglie ha comunicato quanto di seguito testualmente riportato:

“”Facendo seguito alla Nostra nota prot. n. 21133 trasmessa in data 13.10.2014 e con riferimento alla determinazione dirigenziale della regione Puglia - Servizio ecologia n. 261 dell'11.09.2014, pervenuta al prot. com.le n. 20252 in data 01.10.2014 si comunica quanto segue. In relazione a quanto evidenziato al punto 2. “Caratteristiche delle aree interessate dalla variante al P.R.G. del Comune di Maglie” ed in particolare alle considerazioni espresse in merito ai “valori paesaggistici e storico-architettonici”, della suddetta dirigenziale, si fa presente che contrariamente a quanto ivi riportato, nessuna area oggetto della variante è interessata da ciglio di scarpata e tutte ricadono all'interno dei territori costruiti così come definiti dall'art. 1.3.5 del P.U.T.T./p regionale ed approvati con D.C.C. n. 20 del 17.05.2004.””

Condividendo quanto sopra dichiarato dal Comune, si ritiene che la proposta di variante in oggetto non debba essere sottoposta al rilascio del parere paesaggistico di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P.””

Tutto ciò premesso si propone di approvare la variante urbanistica proposta dal Comune di Maglie con le modifiche e prescrizioni riportate in narrativa.

Il tutto con richiesta di adeguamento e/o controdeduzioni da parte del Consiglio Comunale di Maglie ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/1980. “””

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, ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 56/1980, la variante adottata con Del. di C.C. n. 27 del 20-09-2012 dal Comune di Maglie, con le prescrizioni e modifiche riportate in narrativa in toto condivise che qui, per economia amministrativa, si intendono integralmente trascritte;

DI RICHIEDERE, ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 56/1980, al Comune di Maglie (LE) specifico provvedimento di adeguamento e/o controdeduzioni;

DI DEMANDARE al competente SUR 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
Dott.ssa Antonella Bisceglia Dott. Nichi Vendola
