



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 88 del 23/06/2015

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 26 maggio 2015, n. 1114

Comune di MAGLIE (LE). Variante al P.R.G. Del. di C.C. n. 27 del 20-09-2012 (adozione) Del. di C.C. n. 10 del 06-02-2013 (esame osservazioni). Approvazione definitiva.

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

Il Comune di Maglie (LE), dotato di P.R.G. adottato con D.C.C. n. 28 del 08-10-1999 e approvato con D.G.R. n. 1426 del 04-08-2009, con Del. di C.C. 27 del 20-09-2012, ha adottato una variante alio strumento urbanistico vigente.

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

Contenuti della 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 li. 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”.

La Giunta Regionale, giusta Deliberazione n. 471 del 17-03-2015, ha approvato, con richiesta di controdeduzioni e/o adeguamento da parte del Consiglio Comunale, ai sensi dell’art.16 della L.R. n.56/80, con le condizioni e prescrizioni di seguito riportate:

“Nel merito delle varianti puntuali proposte:

Area n. 1

[...] 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 do/la volumetria esistente.

Area n. 2 [..]

rilevato che:

1. l’area di pertinenza dell’immobile, di superficie pari a mq. 1.532,00,così come si evince dagli elaborati grafici, e 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 pro posta di variante [...] 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 man tenere l’area di cui trattasi nel novero delle dotazioni di aree ad uso pubblico, la stessa potrebbe pie.’ 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

[...] considerato che:

1. l’ambito della maglia urbanistica in cui è inserito l’immobile in parola, cos) come si evince dagli elaborati grafici del PRG, risulta limitrofo ad un con testo urbano formatosi in attuazione di un PEEP, nonché ad un’area tipizzata come “Zona B2/1 - Zona di completamento Urbana” ed e indicato, negli stessi elaborati, alla stregua delta 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 de/la superficie di pertinenza dell'immobile da "Viability)" 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 quanta 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

1...1 rilevato che:

1. Il fabbricato e l'area di pertinenza costituiscono una "Isola" all'interno di un ampio parcheggio realizzato tra via Cutrofiano e via Galati a servizio delle limitrofe attrezzature di interesse generale e del contesto urbano consolidato in cui 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 da/la volumetria esistente.

Nel merito delle varianti alle N.T.A. si rappresenta quanta 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 quanta 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.Lgs n. 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 strade;

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 ("Sara 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 pro posto che prevede l'incremento dell'altezza da mt 8 a mt 12, atteso che si va a snaturare la facies urbane caratterizzata da case basse costituite per lo più da due piani fuori terra comportando un generalizzato aumento del carico urbanistico già presente nel contesto urbana considerato.

Art. 5.2 ZONA 8/2.1: 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 limitate 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'intern della zona omogenea 8/2.1. (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 necessita 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 pro paste 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 cm quanta 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 quanta 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 minima di intervento sia pan i 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 necessita 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.

Successivamente, il Comune di Maglie, con nota prot. n. 9133 del 22-04-2015, acquisita dal Servizio Urbanistica con prot. n. 3812 del 13-05-2015, trasmetteva la Delibera di C.C. n. 9 del 15-04-2015 con la quale l'A.C. nel prendere atto della D.G.R. n. 471 del 17-03-2015 ha inteso adeguarsi, giusto specifico dispositivo deliberativo, alle prescrizioni e condizioni regionali.

In proposito si precisa che gli elaborati grafici ed il testo della normativa valgono nei limiti e nei termini di quanta espresso nella Del. di G.R. n. 471/2015.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone alla Giunta di approvare in via definitiva la variante, adottata dal Comune di Maglie (LE) con Delibera di C.C. n. 27 del 20-09-2012, tenuto conto che Il Comune ha inteso condividere in toto, giusta D.C.C. n. 9 del 15-04-2015, le prescrizioni e modifiche

regionali.

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 do/la 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 relatore;

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 relatore, nelle premesse riportata;

DI APPROVARE in via definitiva, 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 di cui alla D.G.R. n. 471 del 17-03-2015, che si intendono per economia espositiva integralmente riportate, in toto condivise dal Comune di Maglie (LE), giusta Del. di C.C. n. 9 del 15-04-2015;

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 e sulla Gazzetta Ufficiale (a cura del SUR).

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Dott.ssa Antonella Bisceglia Dott. Nichi Vendola
