



COMUNE DI GALATINA
(Prov. di Lecce)

VARIANTI PUNTUALI AL PUG GALATINA DEL.CC. n.31/2010 -n.38/2010

- Controdeduzioni ed approfondimenti relativi alla Delibera G.R. n.138 del 3.02.2011.

Galatina 5.09.2011

**IL DIRIGENTE SETTORE URBANISTICA
ASSETTO DEL TERRITORIO
Ing.Guglielmo Stasi**



COMUNE DI GALATINA
(Prov. di Lecce)

VARIANTI PUNTUALI AL PUG GALATINA DEL.CC. n.31/2010 -n.38/2010

- Controdeduzioni ed approfondimenti relativi alla Delibera G.R. n.138 del 3.02.2011.

PREMESSE

Va inizialmente chiarito che per la gran parte delle sentenze TAR passate in giudicato, da cui scaturite le varianti puntuali oggetto della Delibera adottata dal Comune di Galatina, il Giudice Amministrativo non ha inteso – piu' che mai correttamente - di definire scelte di riqualificazione , limitandosi quasi sempre a censurare la mancanza o la inadeguatezza delle motivazioni della P.A., ma è altrettanto vero che nella fase di ripianificazione conseguente non puo' non tenersi in conto quanto lamentato dai ricorrenti , verificando la fondatezza delle argomentazioni dagli stessi riportate ed operando le dovute" riparazioni urbanistiche", nel contemperamento degli interessi pubblici e privati in campo, in coerenza con le direttive del D.P.P.precedentemente adottato.

Non spetta evidentemente al Giudice amministrativo di dare indicazioni puntuali su come pianificare il territorio ,ma è evidente che quanto stabilito attraverso il suo pronunciamento in ordine alla sussistenza di lamentati profili di illegittimità va osservato puntualmente e tradotto in atti coerenti di riqualificazione urbanistica, con il contemperamento, appunto, degli interessi di cui prima detto.

Spesso però, in questa delicata operazione di traduzione urbanistica, le motivazioni che sottendono alle scelte non sono sempre evidenti e risultano chiare solo dopo aver messo in luce tutti gli elementi al contorno e dopo aver inquadrato ogni singola modificazione nel quadro generale dell'attuazione dello strumento pianificatorio.

Va poi rilevato , ai fini della valutazione degli aspetti paesaggistici di cui al PUTT/P regionale, che tutte le varianti puntuali e le modificazioni proposte sono state "inquadrate" nelle tavole di ATE e ATD del PUTT/P , consentendo così di verificare che non vi sono elementi di criticità o contrasto con il tematismo del paesaggio in vigore. Le tavole citate sono allegate alla presente relazione.

CONTRODEDUZIONI

GRUPPO A

VARIANTI PUNTUALI IN RIFERIMENTO A SENTENZE PASSATE IN GIUDICATO

In riferimento a quanto riportato nella D.G.R. di cui in epigrafe e facendo riferimento alla schematica suddivisione dei gruppi di varianti e numerazione ivi riportati si controdeduce e si esplicita quanto segue:

Riqualificazione n.6 b) Sentenza n.1358/08-Salpa; Riqualificazione n.11- Sentenza n. 1846/08 -- Fortuzzi; p.to n.7 NTA (Gruppo C)-;

Si ritiene preliminarmente utile iniziare – per le implicazioni di carattere generale che esse comportano – con una approfondita analisi delle motivazioni a base dell’operato dell’Ufficio in riferimento ai casi delle sentenze del c.d. **”Gruppo A” n.6b) e n.11**, (sentenze TAR rispettivamente n.1358/08 e n.1846/08), funzionalmente e razionalmente legate alla modifica normativa (art.5.1.2 NTA) di cui al punto **n.7 del c.d.” Gruppo C”**.

Intanto va chiarito che nel caso della **sentenza n.11** il Tribunale ha accolto il ricorso del privato che lamentava in maniera puntuale ed inequivoca la sperequazione normativa (edificabilità residenziale in percentuale del Volume pari ad $\frac{1}{4}$ per la zona D2 di sua proprietà rispetto alla edificabilità residenziale in percentuale del Volume pari ad $\frac{1}{2}$ per altra zona D2 della città) operata nelle NTA (art.5.1.2) del PUG, per cui nessun margine di discrezionalità interpretativa- al di là delle considerazioni e delle motivazioni urbanistiche di cui si dirà in seguito - è risultato disponibile per l’Ufficio.

Va anche precisato che analoga sperequazione normativa (art.5.1.2 NTA del PUG) è stata evidenziata dal privato nel ricorso di cui al caso **n.6b)**, anche se l’ articolato della richiesta riqualificazione e, conseguentemente dell’ enunciato delle sentenza, non è nel caso in specie altrettanto definito.

In tal caso il ricorrente aveva fra l’altro rimarcato l’irragionevolezza della destinazione ad attività produttive (prevista dal PUG) ,posto che lo stabilimento e le sue pertinenze sono ormai in totale disuso da molti anni...

In precedenza, in fase di osservazioni allo strumento, il Consiglio com.le aveva respinto la richiesta del privato, per la zona in questione, di una tipizzazione a B1 residenziale (5,00 mc/mq).

Inoltre la precedente destinazione industriale dell’area , con dismissione da decenni di ogni attività in tal senso, poneva pochi dubbi su come fosse opportuno riqualificare l’area, tenendo conto appunto della preesistenza e del tessuto urbano all’intorno

La scelta della riqualificazione operata dall'Ufficio a seguito della citata sentenza TAR è derivata dalla considerazione che la presenza in situ dei capannoni in disuso induce a considerare una possibile loro riconversione, nell'ambito delle assai vaste destinazioni d'uso ammissibili nelle zone D2, con facoltà di destinare il 50% della volumetria insediabile al residenziale. La soluzione, coerente con l'impostazione anche del pregresso strumento urbanistico (PRG), appare sicuramente fondata ove si consideri la densità abitativa all'intorno, che, diversamente, risulterebbe viepiù aggravata da localizzazione di un'altra area residenziale a forte indice fondiario.

La destinazione a D2 – con possibilità del 50% di residenziale nell'ambito della cubatura consentita – al di là di una ineludibile equità normativa rispetto a principi già sanciti dal TAR nel caso della precedente sentenza – prefigura la insediabilità di attività commerciali – produttive di basso impatto (è sufficiente al riguardo considerare le destinazioni ammesse dalla norme tecniche per le D2), del tutto carenti nell'ambito considerato, senza confliggere con gli insediamenti abitativi di zona.

In questo caso la ripianificazione è avvenuta quindi tenendo conto della preesistente destinazione industriale dell'area e, appunto della lamentata sperequazione con la zona di analoga a destinazione vicina all'Ospedale.

Cio' porta, come anticipato in premessa, alla ovvia necessità di equiparare il regime normativo di cui all'art.5.1.2.dell NTA (**punto n.7 del "Gruppo C"**) alle pochissime zone D2 del PUG non ancora trasformate (circa 2,5Ha). Non avrebbe alcun senso ne sul piano giuridico, ne' su quello della "buona urbanistica" perpretare disuguaglianze normative per zone di identica tipizzazione PUG.

Ma tale notazione, per quanto si dirà, al di là della pure sostanziale questione giuridica rappresentata, risponde ad un'esigenza urbanistica di non poco conto.

Su circa 21 comparti di espansione previsti dallo strumento (PUG), e a distanza di più' di cinque anni dalla sua approvazione (Dicembre 2005), solo 4 comparti PUG sono stati convenzionati e solo uno (e neanche ancora interamente) costruito. E' evidente che la loro previsione non ha rappresentato e non costituisce la soluzione dello sviluppo del territorio.

La città vive nella aberrante situazione di avere un surdimensionamento pazzesco del PUG nel settore residenziale ed in quello produttivo (si rimanda al riguardo alla allegata analisi del settore) e di assistere ad un immobilismo totale delle trasformazioni, al blocco della economia, alla inadeguatezza delle previsioni che non supportano neanche le poche spinte derivanti dall'artigianato (a fronte di circa 700 Ha di produttivo non c'è un'area PIP).

La scelta di cercare di incentivare la trasformazione delle pochissime zone D2 rimaste non trasformate attraverso l'allargamento (peraltro modesto) della quota di insediatività residenziale (e sempre nell'ambito della cubatura max insediabile di zona) risponde sicuramente al criterio del risparmio dell'uso del suolo, oggi più' che mai alla base di qualsiasi ragionamento urbanistico degno di apprezzamento.

Le zone D2 sono infatti zone PUG produttive, ma a destinazione mista, artigianale, commerciale, terziaria, residenziale, potenzialmente utili pertanto a dare impulso allo strumento urbanistico, nell'ambito dei plafond di cubatura previsti (e non innalzati con le varianti in argomento).

E proprio il cercare di trasformare o di finire di trasformare zone ad ampio spettro di destinazione d'uso e già inserite nel tessuto urbano infrastrutturato ed urbanizzato rappresenta la prima e più urbanisticamente corretta attività progettuale urbanistica da operare.

Lo "spostamento" di superficie rapportato ai comparti dal produttivo al residenziale per le zone D2 ancora da trasformare è dell'ordine del 2,6% rispetto al dimensionamento residenziale e del 0,35% rispetto al settore produttivo. La percentuale di dotazione dei servizi passa da circa 28 a circa 27,3 mq/ab.

Cio' nel blocco urbanistico in cui si trova la città può costituire l'incipit di una forma di sviluppo in attesa di operare scelte di piano diverse.

Deselezionare la maggior parte dei comparti di espansione nella parte strutturale del PUG. Individuare nella programmatica solo quei pochi già convenzionati. Rivedere la città dal punto di vista del suo centro storico. Realizzare l'osmosi con il PIRP e gli ambiti di rigenerazione.

Il risparmio così programmato dell'uso del suolo vincolato dai comparti di espansione ha infatti la duplice valenza di buona pratica urbanistica di tutela dell'ambiente e della naturalità e, contemporaneamente, di salvaguardia e limitazione dei costi di urbanizzazione.

In questa ottica è stata operata la equiparazione/ modifica normativa dell'art.5.1.2 delle N.T.A.

Riquilificazione n.2 Sentenza n.1357/08 –Sig.Marrocco

Nel caso in specie il ricorso e quindi poi la sentenza relativa ha riguardato la eliminazione della prescrizione normativa che imponeva la realizzazione della strada di previsione di PUG prospiciente un'area D2 ed un'area a servizi a carico del proprietario.

Nessuna discrezionalità è lasciata all'Ufficio, attesa la puntualità del ricorso e della sentenza.

Peraltro, nel merito, va precisato che a parere di chi scrive la sentenza TAR tiene correttamente conto della qualificazione giuridico-urbanistica delle aree interessate.

Come infatti rappresentato in ricorso, il dr. Marrocco è proprietario di un appezzamento di terreno sito in Galatina, località *San Giovanni*, lungo la S.S. n. 476.

Nel previgente P.R.G. detto compendio risultava destinato:

- per circa 8.000 mq. ad *“attrezzature economiche varie”* (zona *“D”*);(ora nel nuovo PUG zona D2)
- per circa 6.054 mq. a *sede viaria e parcheggio*;
- per circa 2.200 mq. ad *aree verdi attrezzate e di servizio pubblico* (zona *“F”*).

Nel nuovo Piano Urbanistico Generale, peraltro, pur restando confermate le descritte tipizzazioni *-a seguito del, sebbene parziale, accoglimento di un'osservazione presentata dal Marrocco-*, l'area

veniva gravata dalla prescrizione secondo cui la “*realizzazione della strada di previsione [rimane] a carico del proprietario*”.

Orbene, non essendo previsto alcun comparto per l’area in esame, e quindi alcun vincolo convenzionale, non appare giustificato l’obbligo derivante dalla norma contestata.

Riqualificazione n.7 Sentenza n.1853/08 –Sigg.Galluccio

I sigg.Galluccio Giuseppe,Francesco,Agata Maria –sono proprietari di un appezzamento di terreno nelle vicinanze del centro abitato di Galatina (nel NCT Fg74 partcc. nn.33 (parte), 34, 35, 36, 41), complessivamente di circa Ha.3,6, sul quale veniva progettato un intervento di realizzazione di un complesso turistico e di ristrutturazione di una masseria esistente, nell’ambito di un programma innovativo (PRUSST),.Il Programma del PRUSST veniva approvato in un Accordo –Quadro anche dalla Regione Puglia.

Tale programma ed il relativo progetto venivano approvati dall’A.C. con Delibera C.C.n.100/99, ma, inopinatamente, non recepiti a livello di parametrizzazione urbanistica nella redazione del PUG, che si limitava a perimetrare la zona quale “*area Prusst*” , ma senza fissarne la relativa disciplina urbanistica.

Il TAR, accogliendo il ricorso, stabiliva la fondatezza delle osservazioni, nella misura in cui il PUG non aveva tenuto conto della pregressa approvazione da parte della P.A. del progetto di PRUSST.

La riqualificazione d’Ufficio è avvenuta tipizzando l’area quale “ *zona D6 Turistico – alberghiera*” destinata esclusivamente all’insediamento di strutture turistico-alberghiere, e con parametri di zona tali da consentire gli interventi del progetto PRUSST approvato con la Delibera C.C.n.100/99;

Riqualificazione n.8 - Sentenza n.1849/08 –Casa Riposo Galluccio-Onlus

Relativamente a tale caso, e limitatamente al sottocaso sub a), si è uniformata la destinazione a D1 per la porzione di area destinata a verde di decoro perché il PUG ha erroneamente inteso tutelare una porzione di terreno dal vero priva di alcun pregio.

Si è ritenuto piu’ che mai fondata la riserva e le motivazioni con le quali si contestavano la previsione dell’area a verde di decoro -ritenuta per un verso superflua, attesa la generale previsione di piano, per le zone “D”, di significative percentuali di territorio da destinare a standard e, in specie, a verde, e per altro verso irrazionale, per la sua ubicazione in una estesa zona industriale , di cui costituiva inutile eccezione.-

Riqualificazione n.9 - Sentenza n.1852/08 – Venturi Francesca.-

La ricorrente è proprietaria di un terreno sito in Galatina cui il Piano Urbanistico Generale approvato attribuiva, irrazionalmente, una destinazione agricola, nonostante la sua posizione

baricentrica rispetto al rione *Nachi*, al Campus scolastico, alla sede del Tribunale ed al centro storico della città. Inoltre la zona risulta assai vicina all'area mercatale e costituisce l'unico "vuoto urbanistico" di una maglia urbana multifunzionale.

La riqualificazione operata a – "zona D6 Turistico-Alberghiera" normata dai parametri dell'art.5.1.6. delle NTA del PUG con $I_{ft} = 0,30$ mc/mq. integra correttamente dal punto di vista funzionale il quartiere *Nachi*, sostanzialmente incrementandone i servizi, a fronte di una cubatura insediabile – sulla estensione di circa 8.500 mq. di soli 2.550 mc., peraltro al lordo di un fabbricato già esistente sull'area.

Si chiude così razionalmente la maglia urbana di riferimento, con scarsissimo incremento di carico volumico, ma con significativo aumento di servizi.

Riqualificazione n.10 - Sentenza n.1848/08 – Tartaro Giovanni.-

Il sig. Tartaro è proprietario di un terreno sito in Galatina alla via XI Febbraio ang. lo via Giulia della superficie di circa 280 mq.: detto terreno era tipizzato come zona "B" dal previgente P.R.G., ed è stato invece ricompreso all'interno della zona omogenea "A2" dal P.U.G. approvato.

Deve osservarsi, al riguardo, che la zona omogenea "A2" è costituita, ai sensi dell'art. 4.3.2 delle norme tecniche di attuazione del P.U.G. , dai "*complessi edilizi di valore storico testimoniale siti nel centro edificato ma fuori dal perimetro del Centro Antico di Galatina [...]*", ed al suo interno risultano esclusivamente consentiti gli interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, nonché quelli di restauro e risanamento conservativo;

- detta qualificazione, dunque, pur se relativa ad intere porzioni del territorio comunale, in specie connotate, come appena scritto, dalla presenza di un'edificazione di valore storico testimoniale, e pur prescindendo dalle caratteristiche architettoniche dei singoli fabbricati, non poteva che riguardare, in ogni caso, aree edificate: in tal senso depongono un argomento letterale ("*complessi edilizi*") ed uno logico-sistematico, risultando irragionevole precludere *in toto* l'edificazione rispetto a lotti di terreno *liberi* ed ubicati in pieno centro abitato.

In relazione a quanto sopra osservato nel ricorso e conseguentemente statuito con la sentenza, l'Ufficio, verificata la fondatezza dei rilievi, ha proceduto a tipizzare il lotto de quo quale zona B1 – Zone Sature – normate dall'art.4.5 delle N.T.A. del PUG.

Si allega al riguardo idonea documentazione fotografica.

Riqualificazione n.---/011 - Sentenza n.1847/08 – Galluccio Francesco e Agata .-

I sig.ri Galluccio sono rispettivamente usufruttuario e nuda proprietaria di un terreno sito in Galatina, della superficie di circa 500 mq., tipizzato dal P.U.G., in fase di adozione, come zona “*BI di completamento edilizio*”.

Alle spalle del terreno insiste un lotto di proprietà del controinteressato Paglialunga, il quale, affermandone l'interclusione, formulava l'osservazione n. 93 con cui chiedeva la previsione di una strada di accesso al lotto medesimo.

Con la delibera n. 56/2004 il Consiglio Comunale accoglieva detta osservazione.

La delibera di approvazione del P.U.G., e gli altri atti indicati in epigrafe, venivano dunque impugnati dai ricorrenti.

Il TAR riteneva il ricorso fondato ed accoglibile per le ragioni e nei sensi che di seguito si esporranno: si doveva- secondo il giudice amministrativo- in particolare ritenersi decisiva, ed assorbente, la questione relativa al rispetto dei principi applicabili in tema di *partecipazione* al procedimento formativo degli strumenti urbanistici generali, e, più specificamente, all'ipotesi di modifiche apportate ai Piani in conseguenza di osservazioni presentate da soggetti terzi rispetto ai proprietari *direttamente* interessati.

Sul punto, e *venendo* specificamente alla vicenda in esame, si doveva osservare che, contrariamente a ciò che di solito accade, le osservazioni in questo caso provenivano appunto da un terzo, e miravano ad ottenere un mutamento *in peius* nel regime urbanistico dell'area dei sig.ri Galluccio (*rectius: la previsione sulla stessa di un vincolo a sede stradale*).

Tanto sottolineato, dunque, il TAR riteneva che l'accoglimento dell'osservazione n. 93 presupponesse l'istaurazione di un effettivo contraddittorio sul punto con i titolari di diritti reali concretamente penalizzati (*-appunto i ricorrenti*).

Relativamente al caso della sentenza **n.1847/08** di cui sopra, il Settore Urbanistica comunale aveva ritenuto di non dover procedere ad alcuna modificazione del PUG per i seguenti motivi:

In realtà nell'iter processuale che ha portato alla sentenza in argomento il Comune di Galatina non si è costituito, mancando di chiarire che la destinazione del suolo de quo era stata fino al momento dell'adozione quella di sede stradale , funzionale alla alimentazione viaria di lotti edificatori.

E proprio in conseguenza di ciò', già da anni prima dell'adozione del nuovo PUG, erano state rilasciate delle concessioni edilizie sul presupposto dell'esistenza della strada in questione.

Per tale motivo su osservazione di uno dei privati interessati il Piano era stato corretto , ripristinando l'originaria configurazione a strada pubblica.

La diversa previsione urbanistica al momento dell'adozione del PUG(2004) doveva quindi intendersi come mero errore materiale in corso di pianificazione, e non già come una retrocessione dei diritti dei ricorrenti, eventualmente lesi dal precedente PRG del 1972 .

Successivamente agli atti assunti dal Comune di Galatina ,in data 12.05.2011, a seguito di giudizio di ottemperanza , interveniva ulteriore **sentenza del TAR Lecce n.737/11**, per cui, allo stato, occorre dare corso alla modifica richiesta, con l'eliminazione della prevista strada di PUG.

GRUPPO B)

VARIANTI PUNTUALI IN RIFERIMENTO A RICORSI RITENUTI ACCOGLIBILI

2) Mele Carmine

n. 49720/09

Il ricorrente è proprietario di un terreno ubicato in Noha (Galatina) in Località "Contrada Monache", come censito nel NCT al Fg.87 partc.n.221 di mq.2332 , tipizzato dal PUG in vigore come "Zona D1" produttiva , ma ricadente nella fascia di rispetto cimiteriale, sicchè è risultato non approvabile un progetto di trasformazione dell'area interessante in quota parte l'area vincolata.

Va chiarito che proprio il nuovo PUG aveva inteso estendere la zona industriale in espansione a quella esistente –pur se in parziale sovrapposizione alla fascia di rispetto cimiteriale- configurando così' il lotto D1 in argomento, ritenendo prevalente l'esigenza di dare slancio al settore produttivo di quell'area.

L'art.28 della L.166/02 prevede che per dare attuazione ad un intervento urbanistico e previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale puo' procedersi alla riduzione della fascia cimiteriale.

Nel caso in specie si è verificato che l'espansione della zona D1 operata dal PUG a danno della fascia di rispetto cimiteriale non è stata emendata in sede di CDS di approvazione del nuovo strumento e che la zona circostante al suolo del ricorrente è già interessata dalla presenza di capannoni industriali legittimamente insediati e ricadenti nella citata fascia di rispetto cimiteriale.

L'Ufficio , in ottemperanza all'art.28 della L.166/02, ha pertanto richiesto (ed ottenuto) il parere favorevole della competente ASL locale, nonché quello del settore LL.PP. del Comune, procedendo a ridurre la fascia di rispetto cimiteriale solo nella direzione EST e limitatamente alla quota parte interferente con la zona D1 di nuova tipizzazione di PUG.

Trova così' coerenza la pianificazione del PUG, con una limitazione - tutto sommato ininfluenza - della fascia di rispetto in argomento.

GRUPPO C)

VARIANTI PUNTUALI PER MODIFICAZIONI / INTEGRAZIONI N.T.A. – R.E.

Relativamente al **punto N.7) –ART.5.1.2. NTA** - e della necessità di equiparare la quota di volumetria residenziale praticabile ad $\frac{1}{2}$ per tutte le D2 si è detto al primo punto delle presenti controdeduzioni.

Relativamente al **punto N.3) – ART.2.12 c.5 NTA** – modifica del computo del volume anche per i portici privati- si fa notare che la modifica normativa ha come obiettivo l’incentivazione – soprattutto con riferimento alla stragrande maggioranza dei comparti PUG che “non decollano” di promuovere una progettazione utile all’insediamento di tipologie edilizie piu’ vantaggiose, atteso il bassissimo indice volumetrico disponibile.

Relativamente al **punto N.4) – ART.4.3.1.1 NTA-** abrogazione della prescrizione di cui al c.4 – si è inteso eliminare un obbligo di rappresentazione assai gravoso dal punto di vista della presentazione dei progetti in centro storico, con aggravio delle procedure preliminari.

La tendenza è invece quella di rendere piu’ semplice ed agevole l’intervento privato nel centro storico, eliminando i passaggi superflui e concettualmente datati. Le attuali tecnologie consentono infatti oggi riprese e rappresentazioni di ogni tipo (prospettazioni a correzione di linee, satellitari, aerofotogrammetriche ecc.) senza dover ricorrere alla grafica amanuense.

Relativamente al **punto N.5) – ART.4.3.1.2 NTA-** Si rileva un refuso in quanto l’aggiunta “*fatto salvo quanto necessario a garantire il superamento delle barriere architettoniche*” a pag.50 NTA esiste già.

Quanto sopra a chiarimento della variante adottata ed a controdeduzione della DGR 138/011.

Galatina 5.09.2011

**IL DIRIGENTE SETTORE URBANISTICA
ASSETTO DEL TERRITORIO
Ing.Guglielmo Stasi**