



COMUNE DI GALATINA
(Prov. di Lecce)

VARIANTI PUNTUALI AL PUG GALATINA
RELAZIONE DI RIPIANIFICAZIONE

VARIANTI PUNTUALI AL PUG GALATINA

RELAZIONE DI RIPIANIFICAZIONE

Di seguito all'approvazione finale del PUG di Galatina, avvenuta con Delibera C.C.n.62/05 del 6.12.2005, sono stati prodotti da parte di soggetti e/o aziende private dei ricorsi al TAR tendenti ad ottenere modificazioni della zonizzazione e/o della Normativa tecnica dello strumento.

Per alcuni di tali ricorsi sono intervenute le relative sentenze di accoglimento da parte del Tribunale amministrativo, per altri, avanzati successivamente, si è in attesa delle decisioni di merito del Giudice .

Dovendo obbligatoriamente ottemperare alle sentenze già passate in giudicato, al fine di non incorrere in giudizi di ottemperanza e/o esecuzione alle sentenze del T.A.R. in argomento, operando le necessarie variazioni dello strumento urbanistico, l'A.C. ha inteso contemporaneamente intervenire anche in riferimento ai ricorsi pendenti presso il TAR che risultano fondati ed accoglibili in relazione ai contenuti espressi, nonché in ordine alle modificazioni di norme tecniche risultate, nel corso dei primi anni di applicazione del nuovo PUG, contraddittorie e/o palesemente inappropriate ad una corretta gestione dello strumento.

Piu' dettagliatamente, con le Delibere C.S.n.17,e n.34,rispettivamente del 13.01 e 22.01. 2010, l'A.C. ha conferito incarico ad un apposito gruppo di lavoro del Settore di Urbanistica del Comune per la redazione degli atti e degli elaborati tecnico amministrativi utili alla formazione delle varianti puntuali al PUG, come sopra specificate e finalizzate all'adeguamento dello strumento urbanistico;

Cio' premesso, si riportano di seguito, ancorchè in modalità sinottica, gli elementi piu' significativi delle tre categorie di intervento relative alle varianti puntuali al PUG.

A) VARIANTI PUNTUALI IN RIFERIMENTO A SENTENZE PASSATE IN GIUDICATO

Come prima detto, sono state notificate a questo Comune alcune sentenze emesse dal Tribunale Amministrativo Regionale (T.A.R.) per la Puglia, sezione di Lecce, con le quali vengono accolti altrettanti ricorsi tesi all'annullamento, limitatamente all'interesse specifico dei ricorrenti, della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 6.12.2005, con la quale questa Amministrazione Comunale ha approvato definitivamente il Piano Urbanistico Generale (P.U.G.);

- in particolare le sentenze da ottemperare riguardano i seguenti casi:

1) sentenza n. 1356/08 sul ricorso n.466/06

Le signore Dolce Fara e Dolce Domenica – proprietarie di un fabbricato rurale sito in Galatina alla Via Val D'Aosta – hanno proposto ricorso al T.A.R. chiedendo che per il suddetto fabbricato, tipizzato nel vigente P.U.G. come "*Zona A3 – edifici e loro pertinenze di valore storico testimoniale esterni al centro abitato*", venisse modificata la relativa

tipizzazione in modo tale da riconoscere formalmente l'assenza del valore storico testimoniale;

2) sentenza n. 1357/08 sul ricorso n.349/06

Il signor Marrocco Giorgio – proprietario di un appezzamento di terreno sito in Galatina in località “San Giovanni” lungo la S.S. 476 per Lecce – ha proposto ricorso al T.A.R. chiedendo l'eliminazione della prescrizione normativa secondo cui la realizzazione della strada di previsione PUG prospiciente il lotto rimane a carico del proprietario .

Il TAR, accogliendo il ricorso, ne stabiliva la fondatezza , ed ordinava gli adempimenti conseguenti.

3) sentenza n. 3615/2008 sul ricorso n.396/06

la Società “Calcestruzzi s.p.a.” corrente in Bergamo alla Via Camozzi n. 24 - proprietaria di un appezzamento di terreno sito in questo Comune in località “Bruciate” sul quale insiste un impianto di produzione di calcestruzzo, un impianto di frantumazione roccia, un impianto di produzione di conglomerati cementizi speciali e conglomerati bituminosi - ha proposto ricorso al T.A.R. chiedendo che il suddetto appezzamento di terreno, erroneamente tipizzato come “Zona E3 – zone agricole” nel vigente P.U.G., venisse correttamente tipizzato come “Zona D1 – insediamenti industriali esistenti” ovvero come “Zona D5 – cave e relativa industria di trasformazione”;

Il TAR, accogliendo il ricorso, ne stabiliva la fondatezza , ed ordinava gli adempimenti conseguenti.

4) sentenza n. 3616/08 sul ricorso n.485/06

la signora Vuksa Nedyelika Neda – proprietaria di alcuni terreni siti in Galatina e prospicienti Via Soleto e Via Enna, distinti in catasto al foglio 75 particelle 2261, 2267, 2306 e 2323 – ha proposto ricorso al T.A.R. chiedendo che il terreno distinto in catasto al foglio 75 particella 2323 di circa mq 210, tipizzato come “sede stradale” nel vigente P.U.G., venisse correttamente tipizzato come “Zona B2a – zone di completamento edilizio”;

Il TAR, accogliendo il ricorso, ne stabiliva la fondatezza , ed ordinava gli adempimenti conseguenti.

5) sentenza n. 3618/08 sul ricorso n.348/06

il signor De Pascalis Valerio Giuseppe – proprietario di un terreno sito in Galatina in contrada “Angeli” sulla S.S. 476 per Sogliano Cavour sul quale insistono un capannone, un fabbricato rurale, due locali ad uso deposito ed una civile abitazione – ha proposto ricorso al T.A.R. chiedendo che il suddetto terreno, tipizzato nel vigente P.U.G. in parte come “Zona D2 – attrezzature economiche varie e di progetto” ed in parte come “Zona E2 – zone agricole di salvaguardia”, venisse interamente tipizzato come “Zona D2 – attrezzature economiche varie esistenti e di progetto” coerentemente con la tipizzazione prevista nel Piano Regolatore Generale pre-vigente;

Il TAR, accogliendo il ricorso, ne stabiliva la fondatezza, ed ordinava gli adempimenti conseguenti.

6) sentenza n.1358/08 sul ricorso n.526/06

La ditta Salpa Spa –proprietaria di due compendi immobiliari nel Comune di Galatina (Noha) consistenti in:

1) un edificio padronale ed annesse costruzioni a piano terra (*Zona A2 Complessi edilizi di valore storico testimoniale siti nel centro edificato ma furori dal centro antico*), con agrumeto di pertinenza (Vc Verde condominiale), (nel NCEU Fg.90 partc.n.184)

2) uno stabilimento vinicolo, con annessi magazzini e depositi (*Zona D2 – attrezzature economiche varie esistenti e di progetto*) –(nel NCEU Fg.90 partc.n.427-Fg.91 partc.n.40), lamentava per entrambi gli immobili la destinazione di piano e piu' precisamente:

-in relazione al compendio 1), l'incongruità di una duplice diversa tipizzazione dell'area, e l'eccessività di una completa destinazione a verde del giardino – peraltro non avente carattere condominiale – di notevole estensione ed ubicato all'interno del centro abitato;

-in relazione al compendio 2), l'irragionevolezza della destinazione ad attività produttive, posto che lo stabilimento e le sue pertinenze sono ormai in totale disuso...

Il TAR ha stabilito di accogliere parzialmente le richieste della Salpa evidenziando il carattere non condominiale del verde previsto dal PUG e riconoscendo la genericità e l'inadeguatezza delle controdeduzioni comunali alle ragioni della ricorrente in ordine ai rilievi avanzati sulla zonizzazione ad attività produttiva del compendio 2)

7) Sentenza n.1853/08 sul ricorso n.434/06

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).

Tale programma ed il relativo progetto venivano approvati dall'A.C., ma, inopinatamente, non recepiti a livello di parametrizzazione urbanistica nella redazione del PUG, che pur perimetrando la zona quale "*area Prusst*", tipizzava l'area de qua come agricola.

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;

8) Sentenza n.1849/08 sul ricorso n.419/06

“Casa di Riposo C.Galluccio”- “ONLUS” è proprietaria :

- a) di un terreno sito in GALATINA al Fg.72 partcc.nn.120,121,122,123 e tipizzato dal PUG in parte come zona D1” *Insedimenti industriali esistenti*” e in parte come zona D3”*Insedimenti produttivi di progetto – Area artigianale e per la piccola industria*”, con un’ampia area destinata a Vd “*(Verde di decoro)*” ; l’ubicazione dello stesso e la destinazione dei terreni adiacenti porta a formulare la richiesta di modificare la destinazione della zona Vd “*(Verde di decoro)*” in zona D;
- b) ONLUS è proprietaria di un fondo di cui in NCT al Fg.92 partcc.nn.294,295,494,495 di GALATINA, località Zuse. Detta area viene tipizzata dal PUG come zona E2, nonostante confini con perimetro di territorio urbanizzato. Si chiede la modifica a zona edificabile;
- c) ONLUS è proprietaria di un fondo agricolo in GALATINA di cui al NCT al Fg.76 partcc .nn.6,7, nei pressi della via Corigliano, tipizzato dal PUG come zona E1, di massima salvaguardia. Si chiede di modificare tale destinazione urbanistica a zona edificabile.

Il TAR, accogliendo il ricorso, ne stabiliva la fondatezza nella misura in cui, in fase di controdeduzione alle osservazioni presentate dalla Ditta in argomento, la P.A. aveva rigettato le istanze con genericità ed inadeguate formule di stile.

9) Sentenza n.1852/08 sul ricorso n.420/06

La sig.ra Venturi Francesca è proprietaria di un appezzamento di terreno sito in Galatina in prossimità del rione Nachi, in posizione baricentrica rispetto a quest’ultimo, al Campus scolastico, alla sede del Tribunale ed al centro storico della città. Il terreno della superficie complessiva di circa Ha.1.36.12., nel NCT di Galatina censito al Fg.92 partcc. 15,195, 196, 354, è tipizzato dal PUG quale zona agricola “*E1 di massima salvaguardia*”. Attraverso il ricorso, la Ditta proprietaria lamentava la tipizzazione di PUG a zona agricola E1 e chiedeva la tipizzazione a *Zona D2 – “attrezzature economiche varie esistenti e di progetto”* produttiva.

Il TAR, accogliendo il ricorso, ne stabiliva la fondatezza nella misura in cui, in fase di controdeduzione alle osservazioni presentate dalla Ditta in argomento, la P.A. aveva rigettato le istanze con genericità ed inadeguate formule di stile.

10) Sentenza n.1848/08 sul ricorso n.421/06

Il sig.Tartaro Giovanni Maria è proprietario di un terreno sito in Galatina della superficie di circa 280 mq. In NCT Fg.100 partc.n.3293. Il ricorrente lamentava che detto terreno era tipizzato come zona “*B*” dal previgente P.R.G., e veniva invece ricompreso dal P.U.G., approvato con la Delibera C.C.n.62/05, all’interno della zona omogenea “*A2*” “*complessi edilizi di valore storico testimoniale siti nel centro edificato ma fuori dal perimetro del Centro Antico di Galatina [...]*”;

Il TAR, accogliendo il ricorso, ne stabiliva la fondatezza nella misura in cui detta qualificazione, pur se relativa ad intere porzioni del territorio comunale, in specie connotate 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.

11) Sentenza n.1846/08 Fortuzzi Maria sul ricorso n.524/06

La sig.ra Fortuzzi è proprietaria di un immobile sito in Galatina alla via Liguria, civv.5,7,9,11, distinto in N.C.U.al Fg.77 partc.n.1320. Tale immobile è zonizzato dal PUG quale *Zona D2 – “attrezzature economiche varie esistenti e di progetto”* normate dall’Art.5.1.2 delle N.T.A. del PUG. La ricorrente lamentava l’inadeguatezza della quota volumetrica destinata alla residenza stabilita dalle norme, in considerazione della circostanza che altra zona, prossima all’Ospedale, ugualmente destinata a D2 , aveva invece una percentuale destinabile al residenziale doppia, cioè pari ad ½ del Volume max. consentito. Il TAR, accogliendo il ricorso, ne stabiliva la fondatezza nella misura in cui, in fase di controdeduzione alle osservazioni presentate dalla Ditta in argomento, la P.A. aveva rigettato le istanze con genericità ed inadeguate formule di stile.

12) Sentenza n.1847 Galluccio Francesco e Agata sul ricorso n.453/06

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 *“B1 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. 56/04 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*).

Il Settore Assetto del Territorio ha provveduto a rettificare le tavole del P.U.G. secondo i dispositivi contenuti nelle sentenze menzionate ai precedenti punti (da 1 a 11) , redigendo gli elaborati che si allegano alla presente per farne parte integrante e sostanziale (allegati. ...);

Relativamente al caso della sentenza n.12 di cui al precedente elenco si ritiene 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) deve 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.

Ritornando alle varianti operate e più specificatamente, va evidenziato che sono state operate le seguenti modificazioni, tutte riportate nelle tavole – elaborati grafici – sc.1:2000,1:5000 – e, con riferimento alle sopra riportate sentenze, consistenti:

- **1)** nella tipizzazione del fabbricato menzionato in narrativa al punto 1) (e della relativa area di pertinenza) come “Zona B1 – Zone sature”,
- **2)** con riferimento all'appezzamento di terreno menzionato in narrativa al punto 2), nella eliminazione della prescrizione secondo cui la realizzazione della strada di previsione rimane a carico del proprietario;
- **3)** nella tipizzazione dell'appezzamento di terreno menzionato in narrativa al punto 3) –per la parte non ancora adeguata - come “Zona D5 –Cave e relativa industria di trasformazione)
- **4)** nella tipizzazione del terreno distinto in catasto al foglio 75 particella 2323 di circa mq 210 menzionato in narrativa al punto 4) come “Zona B2a – zone di completamento edilizio”,
- **5)** nella tipizzazione dell'intero terreno menzionato in narrativa al punto 5) come “Zona D2 – attrezzature economiche varie e di progetto” coerentemente con la tipizzazione prevista nel Piano Regolatore Generale pre-vigente al PUG;
- **6)** nella tipizzazione del verde relativo al compendio 1 di proprietà della ricorrente quale Vp (*Verde privato*); nella conferma della tipizzazione a zona D2 (“*attrezzature economiche varie e di progetto*”), ma diversamente normata dal punto di vista della quota di residenziale ammissibile del compendio 2;

Tale scelta deriva dalla considerazione che la presenza in situ dei capannoni in disuso inducono a considerare una possibile loro riconversione, nell'ambito delle assai vaste destinazioni d'uso ricomprese 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, appare sicuramente fondata ove si consideri la densità abitativa all'intorno, che risulterebbe viepiù aggravata da localizzazione di un'altra area residenziale a forte indice fondiario.

La destinazione a D2 – con possibilità del 50% di residenziale – 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.

-
- **7)** nella zonizzazione dell'“area PRUSST” 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;

8) Relativamente alla sentenza n.1849/08-Casa di Riposo Galluccio- l'Ufficio ha provveduto:in riferimento al punto sub a) a tipizzare l'area in zona D1”– *insediamenti industriali esistenti*” in continuità all'ambito confinante ed in considerazione della fondatezza del ricorso;

in riferimento al punto sub b) ad individuare una vasta area di zona F4 “*Attrezzature per la ricreazione e lo sport*” normate dall'Art.6.1.4 delle N.T.A. del PUG , in considerazione della necessità di tale tipo di attrezzature nell'ambito di contesto , atteso peraltro la presenza del vicino Campus scolastico e la contiguità di un comparto residenziale di nuova genesi.

In realtà la circostanza secondo cui l'area in questione essendo confinante ad un comparto edificabile e fronteggiante una zona a basso completamento edilizio dovrebbe per tali ragioni essere automaticamente destinata alla edificazione, produrrebbe come conseguenza urbanistica che le espansioni non avrebbero mai termine e le città si svilupperebbero all'infinito consumando tutto il territorio possibile, senza alcuna logica progettuale.

Invece, nel caso in esame, rilevata l'assenza di caratteristiche di pregio nell'attuale zona agricola di riferimento, si ritiene di poter riqualificare l'area con una destinazione di servizio, che pure consente una discreta insediatività , ma finalizzata al potenziamento di quei servizi che proprio in quell'ambito appaiono carenti.

in riferimento al punto sub c) si ritiene di non modificare la destinazione di zona E1”*Agricola di massima salvaguardia*” normate dall'Art.5.2.2 delle N.T.A. del PUG per le seguenti ragioni: Il terreno in questione è inserito in una vasta area - tutta di salvaguardia- ambientale che costituisce il polmone- parco della città; area peraltro interessata in gran parte da particolare sensibilità idro-geologica , a ridosso del centro antico e dell'abitato e sicuramente in un contesto di scarsità di servizi ed opere infrastrutturali. Non a caso, lungo la medesima strada di prospicenza dei terreni in argomento, l'A.C. ha individuato l'ambito del programma integrato PRUACS, in corrispondenza di un antico piccolo villaggio dismesso. Il Piano ha inteso tutelare tutto l'ambito dalla via Gorizia fino agli insediamenti urbani del centro inserendo questo cuneo di verde, che al di là dei problemi di dimensionamento dei settori residenziali e produttivi – sicuramente piu' che saturi – non si presta ad essere trasformato sia per motivi ambientali sia per motivi urbanistici, per carenza di servizi ed infrastrutture.

9) In relazione alla sentenza n.1852/08 – Venturi Francesca - , verificata la insussistenza di motivi ostativi dal punto di vista ambientale e idrogeomorfologico – si è compartata l'area in quota parte in “ *zona D6 Turistico – alberghiera*” normate dall'Art.5.1.6 delle N.T.A. del PUG, con Ift= 0,30 mc./mq.

10) In relazione alla sentenza n.1848/08 – Tartaro Giovanni – verificata la fondatezza dei rilievi di cui alla sentenza citata, si è tipizzato in lotto di cui al Fg.100 partc.n.3293 come “Zona B1 – Zone sature”, normate dall’Art.4.5 delle N.T.A. del PUG.

11) In relazione alla sentenza n.1846/08 - Fortuzzi Maria - , e coerentemente con quanto stabilito anche il relazione alla sentenza per Salpa spa, l’Ufficio ha provveduto ad uniformare per tutte le zone D2 “*attrezzature economiche varie e di progetto*” normate dall’Art.5.1.2 delle N.T.A. del PUG ed in modificazione del comma 4 delle stesse, la disposizione per cui il contenuto di tale comma non è riferito alla sola zona D2 in adiacenza all’Ospedale , bensì a tutte le D2 , indistintamente.

B) VARIANTI PUNTUALI IN RIFERIMENTO A RICORSI RITENUTI ACCOGLIBILI

Si da’ per noto il contenuto dei seguenti ricorsi al TAR Lecce pervenuti a questo Settore di Urbanistica :

Ditta	protc.
1) Lauriola Antonio (Sistema Immobiliare s.r.l.)	n. 49716/09
2) Mele Carmine	n. 49720/09

*Una notazione a parte è da riservare al ricorso della Ditta Colacem spa al Presidente della Repubblica ex DPR 24.9.71 n.1199 ,in pendenza di giudicato e per il quale è richiesta una variante sostanziale al PUG, da valutare, si ritiene, in sede di variante generale;

Numero del Ricorso 1)	N. 93/2010
Data di deposito	29.12.2009
Numero di protocollo	n. 49716/09
Nominativo del proponente	Lauriola Antonio (Sistema Immobiliare s.r.l.)
Contenuto sommario del Ricorso	Proposta di controdeduzione
La Ditta istante è proprietaria di un immobile costituito da un unico complesso edilizio sito in Galatina al Piazzale stazione, nn.53-55 e censito nel NCE al Fg.100 partc.n.1398. Il PUG attribuisce all’edificio una duplice tipizzazione, e piu’precisamente la ridotta parte prospiciente il piazzale quale zona A2”(<i>Complessi edilizi di valore storico testimoniale siti nel centro edificato ma furori dal centro antico</i>),la restante ,piu’ corposa parte,che comprende anche un’area non edificata adiacente il predetto piazzale, quale “ <i>Zona B1 – Zone sature</i> ”; La Ditta lamenta l’incoerenza della duplice tipizzazione di Piano e la circostanza secondo cui si è di fatto impedito la riqualificazione dell’intera area. Chiede la omogeneizzazione della tipizzazione di PUG a zona B1, data l’assenza nel caso in specie di caratteristiche di pregio per l’edificio in questione	La circostanza è stata verificata e si ritiene di poter accogliere la richiesta del ricorso, attesa la preordinazione in corso di varianti puntuali al PUG, in considerazione della insussistenza dei requisiti per la tipizzazione in A2 del fabbricato nel suo insieme e la effettiva attuale difficoltà di intervenire sullo stesso con organicità .
In definitiva, si chiede l’omogeneizzazione della tipizzazione	Conclusivamente: ACCOLTO

Numero del Ricorso 2)	N. 97/2010
Data di deposito	29.12.2009
Numero di protocollo	n.49720/09
Nominativo del proponente	Sig. Mele Carmine
Contenuto sommario del Ricorso	Proposta di controdeduzione
<p>Il ricorrente è proprietario di un terreno ubicato in Noha (Galatina) in Località "Contrada Monache", come censito nel NCT al Fg.87 part.c.n.221 di mq.2332, tipizzato dal PUG in vigore come "Zona D1" produttiva, ma ricadente nella fascia di rispetto cimiteriale, sicchè un progetto di trasformazione dell'area interessante in quota parte l'area vincolata è stato rigettato dalla A.C.</p> <p>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– 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 può procedersi alla riduzione della fascia cimiteriale. Peraltro 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.</p> <p>Quindi il diniego espresso sul progetto del ricorrente è in contrasto con la precedente regolamentazione adottata per i terreni confinanti, con disparità di trattamento.</p>	<p>La circostanza è stata verificata e si ritiene di poter accogliere parzialmente la richiesta, nel senso di ridurre la fascia di rispetto a ml.100, limitatamente alla quota parte interferente con la zona D1 di nuova tipizzazione di PUG, nella sola direzione EST, coerentemente al parere espresso dalla ASL Le 1 e dal Settore LL.PP. del Comune.</p>
<i>In definitiva, si chiede l'annullamento del provvedimento di diniego e la procedibilità alla edificabilità del suolo</i>	<i>Conclusivamente: PARZIALMENTE ACCOLTO</i>

C) VARIANTI PUNTUALI :MODIFICAZIONI / INTEGRAZIONI N.T.A. – R.E.

La gestione di oltre tre anni del nuovo strumento induce – al di là delle modifiche da apportare in ottemperanza a pronunciamenti del Giudice Amministrativo – ha indotto l'Ufficio Urbanistico a introdurre le seguenti variazioni e/o integrazioni alle **N.T.A. annesse al P.U.G. :**

1) L'art.1.1. § 2, capoverso 2, (pag.5), va integrato con: Per le zone C (Comparti) la indicazione tabellata è nella fattispecie puramente indicativa e finalizzata alla determinazione della superficie per opere di urbanizzazione secondaria. Quindi in caso di discordanza, vale come riferimento corretto la indicazione grafica data sulle tavole di piano in scala 1:2.000.

2) All'art.2.7, è introdotta la modifica: " *I balconi e le terrazze a livello, qualunque sia l'aggetto, sono esclusi dal calcolo della superficie coperta*";

Al § 1, terzo rigo, (pag.8), va cassato l'inciso " *per le costruzioni esistenti*".

Analogamente al § 2, secondo rigo, va cassato l'inciso "autorimesse interrato purché interamente coperte da uno strato di almeno 40 cm di terra vegetale".

3) L'art. 2.12, § 5, è così modificato: "Nel volume fabbricabile non vanno computati i porticati di uso pubblico o privato, porzioni di essi, i pilotis e le gallerie, i balconi, le tettoie, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale. L'altezza del portico dal piano di calpestio all'intradosso delle travature e/o al punto più basso del portico non potrà essere inferiore a m. 2,40. Detta altezza, spessore solaio compreso, va considerata altezza virtuale uguale a zero e come tale non concorre al calcolo dell'altezza dell'edificio, riferibile esclusivamente agli interventi nel Comparto n.2 del PUG. Negli altri casi vale invece l'altezza effettiva."

4) All'art. 4.3.1.1 pag. 50 è abrogata la prescrizione di cui al § 4.

5) All'art. 4.3.1.2 pag. 50 si aggiunge in coda "fatto salvo quanto necessario a garantire il superamento delle barriere architettoniche".

6) Agli artt. 4.6.2, -4.6.3.1, -4.6.3.2, -4.6.3.3, -4.6.3.4, pagg. da 61 a 65, in corrispondenza di

Dc= Distanza dai confini min. ml. 5, va aggiunto "salvo aderenza contestuale";

7) L'art. 5.1.2 è così modificato: "Zona D2 Attrezzature economiche varie esistenti e di progetto.

1. In tali zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: impianti e laboratori artigianali, impianti di trasformazione di prodotti agricoli, uffici, sale di esposizione, negozi, bar, attrezzature di ritrovo e ricettive, ritrovi e sale cinematografiche, abitazioni limitatamente ad 1/4 del volume edificabile;

Per gli interventi di completamento, ampliamento, nuova costruzione vanno rispettati i seguenti indici:

- Iff 3 mc/mq
- H è prescritta l'altezza massima di 2 piani fuori terra
- Rc la superficie coperta non deve superare il 50% dell'area totale del lotto.
- Us la superficie da destinare ad attività collettive, a verde pubblico o parcheggio (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie della zona per attività artigianali; di 22 mq/abitante per la quota di insediamento residenziale; 80 mq ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento per attività commerciali e/o direzionali.
- Dc min. 5 mt. (salvo aderenza contestuale)
- Ds 10 mt. (o maggiore se il lotto aggetta su viabilità provinciale e/o statale.)
- P Deve essere destinata a parcheggio in area privata una superficie non inferiore ad 1 mq/10mc di costruzione con destinazione artigianale e residenziale; 1 mq ogni 5 mc. di costruzione per attività commerciale salvo maggiori superfici dettate da norme regionali e/o nazionali.

Per le sole D2 già trasformate alla data di adozione della presente variante e per quelle trasformabili in abitazioni limitatamente ad 1/4 del volume edificabile vale la possibilità una tantum di realizzazione di volumi tecnici e di servizio alle abitazioni di sup<= al 15% della sup.in pianta.

2. Viene confermato nelle sue previsioni planivolumetriche e di destinazione d'uso l'immobile sito in contrada "Nachi" che il PRG destinava ad "Attività economiche varie con vincolo speciale" contraddistinto con il simbolo V1.

"L'edificio rispetterà il volume d'ingombro di cui alla allegata planimetria di progetto e si svilupperà su due piani e fino a ml. 8 sul piano campagna; il piano superiore si arretrerà sul fronte rispetto al primo di ml. 4, dando luogo ad una terrazza sottoposta a servitù pubblica sulla quale potranno aprirsi i vani di accesso di altrettante attività".

3. Viene confermato nelle sue previsioni planivolumetriche e di destinazione d'uso l'immobile sito in Noha sulla vecchia strada Colabaldi che il PRG destinava ad "Attività economiche varie con vincolo speciale" contraddistinto con il simbolo V2.

"L'edificio rispetterà il volume d'ingombro, indicato in planimetria, costituito da un corpo lineare a da 5 corpi ad esso trasversali sovrapposti. L'altezza del corpo lineare è fissata in mt. 4,50 dal piano campagna, quella dei blocchi trasversali in mt. 8.00; la porzione di spazio eccedente lo sviluppo planimetrico dei secondi rispetto al primo sarà porticata e sottoposta a pubblica servitù, come pure i tre sottoportici di collegamento con la strada a valle. Le attività e gli esercizi che vi troveranno collocazione si apriranno direttamente sulla strada principale".

Al'art.6.1.4 F4 – Attrezzature per la ricreazione e per lo sport –

Al penultimo capoverso va aggiunto:

- **Vpa (Verde pubblico attrezzato)** :verde e strade di servizio di uso pubblico con minimo 40% (dell'area).

8)All'art.6.2.1 pag.85 §4 capov.2-d , correggere " le strade di nuova costruzione.....avranno una sezione media complessiva di almeno ml.10,00"

E relativamente al **Regolamento Edilizio** le seguenti variazioni e/o integrazioni :

- 1) All' art.12, § 1,e, pag.15 ,al capoverso " la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente " aggiungere "oltre quanto consentito dalle N.T.A."
- 2) L'art.34, §3, cap.3.,pag.33 è così modificato:" portici,gallerie e pilotis"
- 3) L'art.34,§ 3,pag.34 è così modificato: "Il volume interrato di un edificio non viene computato nel calcolo del volume limitatamente ad un solo piano realizzato al di sotto della sagoma (maggiorabile fino al 60%) d'ingombro dell'edificio a piano terra fino alla quota

massima di + 0,50 mt. rispetto alla quota media delle sistemazioni esterne.. Se vengono realizzati due o più piani interrati il volume che deve essere ricompreso sempre al di sotto della sagoma (maggiorabile fino al 60%) d'ingombro dell'edificio a piano terra non può superare il 100% del volume fuori terra.La rampa di accesso,anche se compresa nel corpo di fabbrica,non va computata ai fini volumetrici”.

Galatina 7.04.2010

**Il Responsabile Servizio
Edilizia Pubblica e Privata
ing.Alessandro D’Errico**

**Il Dirigente
Settore Urbanistica Assetto del Territorio
ing.Guglielmo Stasi**