ORIGINALE

COMUNE DI PORTO CESAREO

(Provincia di Lecce)

VERBALE DI DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N.5

Adunanza Straordinaria in 1° convocazione

Seduta pubblica

OGGETTO: P.U.G. – Piano Urbanistico generale. – Variante alle N.T.A. per integrazione all'art. 2.5.2.2, riguardante la "Zona A.1". Variante alle N.T.A. per integrazione all'art. 2.5.2.4, all'art. 2.5.2.5 ad all'art. 3.2.1.10, riguardanti la "Zona C.0"

Pareri art. 49 D.Lgs n° 267 Del 18/08/2000

REGOLARITA' TECNICA

Parere: Favorevole

_____

_____

Data 05/02/2014

Il responsabile del servizio

Ing. Luca MIGLIACCIO

_____

REGOLARITA' CONTABILE

Parere: _____

_____

_____

Data _____

Il responsabile di ragioneria

_____

_____

L'anno 2014 il giorno 11 del mese di FEBBRAIO alle ore 16:20 nella sala adunanze si è riunito il Consiglio Comunale, in seduta pubblica convocato con avvisi spediti nei modi e termini di legge.

Fatto l'appello risultano:

		Presente	Assente
1	Salvatore ALBANO	X	
2	Nicola PELUSO	X	
3	Luigi BALDI	X	
4	Silvia TARANTINO	X	
5	Eugenio COLELLI	X	
6	Paola CAZZELLA	X	
7	Pietro FALLI	X	
8	Vito FOSCARINI	X	
9	Anna PALADINI		X
10	Salvatore ALEMANNO		X
11	Anna PELUSO		X

Assiste il Segretario Comunale Avv. Fabio MARRA.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, IL PRESIDENTE Tarantino Silvia assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato posto al n° ____ dell'ordine del giorno.

Nomina Scrutatori : 1° _____//_____

2°_____//_____

3°_____//_____

Escono per incompatibilità Alemanno, Peluso Anna e Paladini
Presenti 8 – assenti 3 (Alemanno, Peluso Anna e Paladini)
Alle ore 17,15 in Consiglio è sospeso per 5 minuti.
Riprende alle ore 17,20
Nella parte dispositiva per errore di battitura al punto 4 bisogna aggiungere dopo la parola d'uso "frazionamento e fusione di unità immobiliari";
Relaziona il Consigliere Baldi.
Intervine il Consigliere Foscarini
Uditi gli interventi come da verbale di stenotipia.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- **con propria deliberazione n. 24 del 23.06.2012 ha approvato in via definitiva il Piano Urbanistico Generale Comunale;**
- **detto P.U.G. è entrato in vigore in data 26.07.2012;**

CONSIDERATO che in fase di prima attuazione del P.U.G., relativamente agli interventi ammissibili nelle zone omogenee in esso individuate, sono emersi i seguenti aspetti ritenuti contraddittori:

1) **si fa riferimento al "CONTESTO URBANO DA TUTELARE", tipizzato nella parte PROGRAMMATICA quale "ZONA A1".**

Dalla lettura delle Norme Tecniche di Attuazione del PUG è emerso che nella zona A1, pur essendo stata introdotta una generale facoltà di sopraelevazione senza limiti di destinazioni d'uso, non è prevista la possibilità di effettuare i seguenti tipi di intervento:

- **cambio di destinazione d'uso;**
- **modifiche interne e/o di prospetto;**

2) **si fa riferimento al "CONTESTO URBANO IN FORMAZIONE IN MODALITÀ DIFFUSA DA COMPLETARE E CONSOLIDARE", tipizzato nella parte programmatica quale "Zona C.0".**

Le NTA del PUG disciplinano gli interventi nella Zona C.0:

per la parte strutturale, art. 2.5.2.4 e art. 2.5.2.5

per la parte programmatica, art. 3.2.1.10

In tale Contesto gli interventi di ristrutturazione edilizia sono subordinati alla previa approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica e/o privata.

Ebbene, tale previsione è radicalmente ed ingiustificatamente diversa da quella relativa alla Zona C.3.

Le NTA del PUG disciplinano gli interventi nella Zona C.3:

per la parte strutturale, art. 2.5.2.7

per la parte programmatica art. 3.2.1.13

E difatti, nelle Zone C.3, le cui caratteristiche risultano in larga parte assimilabili a quelle delle Zone C.0, invece, gli interventi di ristrutturazione edilizia sono espressamente ammessi in via diretta, ovvero senza previa approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica e/o privata;

per quanto sin qui esposto,

<u>CON RIFERIMENTO AL PUNTO 1) – ZONA A1:</u>

ATTESO che:

- **l'Amministrazione Comunale, con nota Prot. Gen. n° 1631 del 25.01.2013, ha interessato l'Avv. Pietro Quinto il quale, con parere Prot. Gen. n° 3469 del 21.02.2013, ha confermato l'esistenza della segnalata criticità;**
- **l'Avv. P. Quinto nel parere di cui innanzi ha evidenziato che per quanto concerne le variazioni alle previsioni programmatiche del PUG, come previsto dall'art. 12 co. 2 della L.R. n. 20/01 in correlazione con il precedente art. 9 co. 3 della medesima L.R. n. 20/01, esse sono possibili previa motivata deliberazione di C.C., senza assoggettamento a verifica di compatibilità regionale e provinciale;**
- **per quanto concerne le variazioni alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente (art. 31, co. 1 lett. a), b), c) e d) della L. 457/78), di cui all'art. 12 comma 3 lett. e) della L.R. 20/2001, anche se tali modalità di intervento risultino disciplinate nella parte strutturale del PUG, come nel caso di specie, dall'analisi del testo dell'art. 12, co. 3 della L.R. n. 20/2001 è emerso che esse sono possibili previa motivata deliberazione del C.C., senza assoggettamento a verifica di compatibilità regionale e provinciale;**
- **tra le modalità di intervento al patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 12, co. 3 lett. e) rientrano altresì il cambio di destinazione d'uso, le modifiche interne e/o di prospetto;**

e quindi, sempre con riferimento al punto 1),

CONSIDERATO che:

- **è intendimento di questa Amministrazione ampliare e precisare le ipotesi di interventi ammissibili nelle "zona A1" introducendo in conclusione dell'art. 2.5.2.2 delle N.T.A. del P.U.G., cioè dopo il punto 4, la seguente frase: "Sono consentiti, altresì, gli interventi di cambio di destinazione d'uso, frazionamento e fusione di unità immobiliari, le modifiche interne e/o di prospetto";**

RITENUTO che per la Zona A1 la variante di che trattasi trova motivazione nelle circostanze che:

- è necessario consentire lo svolgimento delle procedure autorizzative, su richiesta del cittadino, per il rilascio dei titoli necessari alla utilizzazione degli immobili esistenti secondo le varie destinazioni d'uso già previste dal Piano, ovvero dare la possibilità di effettuare il mutamento di destinazione d'uso nell'ambito di quanto già consentito dal PUG *(Residenza; Servizi sociali di*

proprietà pubblica e privata; Istituzioni pubbliche statali e rappresentative; Associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose; Ristoranti, bar, locali di divertimento non rumorosi; Artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili; Attrezzature a carattere religioso; Commercio al dettaglio; Teatri e cinematografi; Uffici pubblici e privati, studi professionali; Alberghi, pensioni e similari; Garage; Attività connesse alla pesca, la nautica e la diportistica non incompatibili con le caratteristiche dell'area);

- inoltre, pare opportuno concedere la possibilità di effettuare le modifiche interne e/o di prospetto dei fabbricati esistenti, per non limitare la possibilità di utilizzo degli immobili esistenti;

- non pare giustificabile e quindi si esclude il ricorso a soluzioni progettuali che, drasticamente, prevedono interventi di completa demolizione e ricostruzione dell'esistente;

DATO ATTO che l'anzidetto art. 2.5.2.2 delle NTA, modificato per come innanzi riportato, diventa:

----

art. 2.5.2.2

Commi da 1 a 3: Omissis.

"4. Sono consentiti i seguenti interventi edilizi diretti:

- Manutenzione ordinaria;

- Manutenzione straordinaria;

- Restauro e risanamento conservativo;

- Ampliamento e completamento edilizio.

Sono consentiti, altresì, gli interventi di cambio di destinazione d'uso, frazionamento e fusione di unità immobiliari, le modifiche interne e/o di prospetto.

Commi da 5 in poi: Omissis.

----

seguitando,

<u>CON RIFERIMENTO AL PUNTO 2) – ZONE C.0:</u>

ATTESO che è intendimento di questa Amministrazione uniformare la disciplina della ristrutturazione edilizia con riferimento alla zona C.0 e alla zona C.3 e consentire, pertanto, gli interventi di ristrutturazione edilizia anche alle zone C.0, seppure in assenza della preventiva approvazione dello strumento urbanistico esecutivo;

CONSIDERATO che:

- **la Zona C.0 interessa il Comparto 11 (art. 2.5.2.4) ed i Comparti 5,6,7 e 10 (art. 2.5.2.5);**
- **al fine di ampliare le ipotesi di interventi ammissibili nelle zone C.0 nel senso innanzi esposto, appare necessario modificare le NTA del PUG come appresso:**

  - **art. 2.5.2.4 e art. 2.5.2.5: eliminare dal punto 6 la frase "o ristrutturazione edilizia, ai sensi dei commi d) ed e) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001" e va aggiunta in conclusione dello stesso punto 6, dopo la lettera "c)", la dicitura " e d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001" in luogo di "sempre dell'art. 3 dello stesso D.P.R.";**
  - **art. 3.2.1.10: eliminare dal punto 2 la frase "o ristrutturazione edilizia, ai sensi dei commi d) ed e) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001"**

RITENUTO che per la Zona C.0 la variante di che trattasi trova motivazione nella circostanza che è necessario dover evitare l'insorgere di fenomeni di abusivismo e contemporaneamente dare la possibilità di migliorare la qualità dell'edificato esistente sanato, non di rado scadente e non regolamentare;

DATO ATTO che gli anzidetti articoli delle NTA, modificati per come innanzi riportato, diventano:

----

art. 2.5.2.4 e art. 2.5.2.5

Commi da 1 a 5: Omissis.

6. Ogni intervento edilizio classificabile come nuova costruzione ~~o ristrutturazione edilizia, ai sensi dei commi d) ed e) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001,~~ è subordinato alla approvazione di preventivo strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica e/o privata come definito dal DRAG (Deliberazione G. R. n. 2753/2010, BURP n. 7 del 14/1/2011). Sono comunque consentiti sugli edifici esistenti, legittimamente edificati e/o sanati, gli interventi di cui ai commi a), b) e c) ~~sempre dell'art. 3 dello stesso D.P.R.~~ e d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001.

Commi da 7 in poi: Omissis.

----

art. 3.2.1.10

comma 1: Omissis.

2. Ogni intervento edilizio classificabile come nuova costruzione ~~o ristrutturazione edilizia, ai sensi dei commi d) ed e) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001,~~ è subordinato alla approvazione di preventivo strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica e/ privata, con le modalità previste nella Parte Strutturale per il Contesto Territoriale cui appartiene l'area in oggetto.

Commi da 3 in poi: Omissis.

VISTA la L.R. n° 20/2001 ed in particolare gli artt. 9, 11 e 12, comma 3, lett. e)

VISTO il parere espresso ex art. 49 del D.Lgs 267/00;

Con voti favorevoli 8 espressi da n. 8 consiglieri presenti e votanti

- DELIBERA

1) La narrativa è parte integrante e sostanziale del presente atto;

2) In narrativa sono riportate le motivazioni alla base delle varianti qui adottate;

3) **DI PRENDERE ATTO** del parere legale del 13.02.2013 a firma dell'Avv.to Pietro Quinto, acquisito al prot. n. 3469 del 13.02.2013;

4) **DI STABILIRE** di ampliare e precisare le ipotesi di interventi ammissibili nelle "Zona A 1" ammettendo gli interventi di cambio di destinazione d'uso, frazionamento e fusione di unità immobiliari, modifiche interne e/o di prospetto sugli immobili esistenti;

5) **DI CONSENTIRE**, altresì, gli interventi di ristrutturazione edilizia anche alle zone C.0, seppure in assenza della preventiva approvazione dello strumento urbanistico esecutivo;

6) Per l'effetto:

a. **INTRODURRE** in conclusione dell'art. 2.5.2.2 delle N.T.A. del P.U.G., ovvero dopo il punto 4, la seguente frase integrativa: "**Sono consentiti, altresì, gli interventi di cambio di destinazione d'uso, frazionamento e fusione di unità immobiliari, le modifiche interne e/o di prospetto"**;

b. **ELIMINARE** dal punto 6 degli art. 2.5.2.4 e 2.5.2.5 delle N.T.A. del P.U.G. la frase "**o ristrutturazione edilizia, ai sensi dei commi d) ed e) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001"** e aggiungere in conclusione dello stesso punto 6, dopo la lettera "c)", la dicitura "**e d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001"** in luogo di "**sempre dell'art. 3 dello stesso D.P.R."**

7) DI DARE ATTO che l'art. 2.5.2.2 delle NTA, modificato per come innanzi riportato, diventa:

---

art. 2.5.2.2

Commi da 1 a 3: Omissis.

"4. Sono consentiti i seguenti interventi edilizi diretti:

- Manutenzione ordinaria;

- Manutenzione straordinaria;

- Restauro e risanamento conservativo;

- Ampliamento e completamento edilizio.

Sono consentiti, altresì, gli interventi di cambio di destinazione d'uso, frazionamento e fusione di unità immobiliari, le modifiche interne e/o di prospetto.

Commi da 5 in poi: Omissis.

---

8) DI DARE ATTO che gli articoli 2.5.2.4 e 2.5.2.5 delle NTA, modificati per come innanzi riportato, diventano:

---

art. 2.5.2.4 e art. 2.5.2.5

Commi da 1 a 5: Omissis.

6. Ogni intervento edilizio classificabile come nuova costruzione ~~o ristrutturazione edilizia, ai sensi dei commi d) ed e) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001,~~ è subordinato alla approvazione di preventivo strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica e/o privata come definito dal DRAG (Deliberazione G. R. n. 2753/2010, BURP n. 7 del 14/1/2011). Sono comunque consentiti sugli edifici esistenti, legittimamente edificati e/o sanati, gli interventi di cui ai commi a), b) e c) ~~sempre dell'art. 3 dello stesso D.P.R.~~ e d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001.

Commi da 7 in poi: Omissis.

---

art. 3.2.1.10

comma 1: Omissis.

2. Ogni intervento edilizio classificabile come nuova costruzione ~~o ristrutturazione edilizia, ai sensi dei commi d) ed e) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001,~~ è subordinato alla approvazione di preventivo strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica e/ privata, con le modalità previste nella Parte Strutturale per il Contesto Territoriale cui appartiene l'area in oggetto.

Commi da 3 in poi: Omissis.

---

9) DI DARE ATTO che la presente deliberazione costituisce adozione di variante al P.U.G. per il combinato disposto dell'art. 12 *(Variazione del PUG)* comma 1, 2, 3 lett. e) e dell'art. 11 *(Formazione del PUG)* della L.R. n. 20/01 rubricata "*Norme generali di governo e uso del territorio*";

10) DI DARE MANDATO al Responsabile del Settore IX di ottemperare agli oneri di pubblicità contemplati nel predetto art. 11 della L.R. n. 20/01, al fine di consentire la presentazione di eventuali osservazioni;

11) DI DEMANDARE ad altro successivo atto deliberativo, all'esito di eventuali controdeduzioni alle osservazioni, l'approvazione definitiva della variante.

- Con voti favorevoli espressi da n.8 Consiglieri presenti e votanti il presente atto viene dichiarato immediatamente eseguibile.

Il Responsabile dell'istruttoria geom. Maurizio D'ANDRIA	Il Responsabile del Settore IX ing. Luca MIGLIACCIO

IL PRESIDENTE
Tarantino Silvia

_____

Il Segretario Comunale
Avv. Fabio MARRA

_____

RELATA DI PUBBLICAZIONE

SI CERTIFICA CHE COPIA DELLA PRESENTE E' STATA AFFISSA ALL'ALBO PRETORIO DEL COMUNE IN DATA ODIERNA E VI RIMARRA' PER 15 GIORNI CONSECUTIVI.

Lì, 18/02/2014

IL MESSO COMUNALE
ALBANO Anna

_____

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Certifico che la presente deliberazione:

o E' stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio;

o E' divenuta esecutiva il ..... ai sensi dell'art. 134 comma 3 del D. Lgs. 267/2000 (T.U. Enti Locali);

o E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. 267/2000 (T.U. Enti Locali);

Lì, _____

Il Segretario Comunale
Avv. Fabio MARRA

_____