

Ripartizione Tecnica

Deliberazione N. _____

Sezione Pianificazione e Gestione
Sviluppo Urbano

Del _____



CITTA' DI LECCE

Oggetto: LEGGE REGIONALE 19 novembre 2015, n. 33 "Modifiche alla legge regionale 30 luglio 2009, n. 14 (Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale) – Determinazioni .

Relazione dell'Ufficio:

SPORTELLO UNICO EDILIZIA
FRONT-DE-DETERMINAZIONE
CCO (C.C.O. URBANISTICO)
(Dott. Angelo MAZZOTTA)

ASSESSORE ALLA PIANIFICAZIONE
DEL TERRITORIO, URBANISTICA
(Dott. Severo MARTINI)

Visto della Ragioneria

IL CONSIGLIO COMUNALE

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO INTERESSATO

Per quanto riguarda la regolarità TECNICA

Esprime parere POSITIVO

Anche ai sensi dell' art. 96 del D. Lgs.vo n. 267/00

Lì 06 MAG 2016

IL DIRIGENTE

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO INTERESSATO

Per quanto concerne la regolarità CONTABILE

Esprime parere _____

Lì _____

IL DIRIGENTE

IL CONSIGLIO COMUNALE

Relazione l'Assessore all'Urbanistica.

PREMESSO CHE

Con legge regionale del 14 settembre 2009, n. 14 "*Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della quantità del patrimonio edilizio esistente*", pubblicata sul BUR Puglia n. 119 del 03.08.09 e successivamente oggetto di rettifica all'art. 3 comma 1, pubblicata sul BUR Puglia n. 150 del 24.09.09, la Regione Puglia ha dato seguito all'intesa sancita in sede di Conferenza Unificata Stato Regioni del 01.04.2009;

Detta legge, straordinaria e temporanea (24 mesi dall'entrata in vigore) ha disciplinato gli interventi edilizi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione anche in deroga alla pianificazione urbanistica locale, fissandone modalità e limiti di applicazione;

Tra l'altro:

Al punto 1 dell'art. 2 ha escluso la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 3 (ampliamenti) e 4 (demolizione e ricostruzione):

- a) all'interno delle zone territoriali omogenee A) di cui all'articolo 2 del D.M. n. 1444/1968 lavori pubblici o a esse assimilabili, così come definite dagli strumenti urbanistici generali o dagli atti di governo del territorio comunali, salvo che questi strumenti o atti consentano interventi edilizi di tale natura;
- b) nelle zone nelle quali lo strumento urbanistico generale consenta soltanto la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo o subordini gli interventi di ristrutturazione edilizia all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo;
- c) sugli immobili definiti di valore storico, culturale e architettonico dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali salvo che gli interventi non rientrino in quelli indicati nell'allegato I del decreto del Presidente della Repubblica 9 luglio 2010, n. 139 (Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni);
- d) sugli immobili inclusi nell'elenco di cui all'articolo 12 della legge regionale 10 giugno 2008, n. 14 (Misure a sostegno della qualità delle opere di architettura e di trasformazione del territorio);
- e) sugli immobili di interesse storico, vincolati ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137);
- f) su immobili ubicati in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs. n. 42/2004, così come da ultimi modificati dall'articolo 2 del decreto legislativo 26 marzo 2008, n. 63;
- g) negli ambiti territoriali estesi classificati "A" e "B" dal piano urbanistico territoriale tematico per il paesaggio (PUTT/P), approvato con Delib.G.R. 15 dicembre 2000, n. 1748;

- h) nei siti della Rete Natura 2000 (siti di importanza comunitaria - SIC - e zone di protezione speciale - ZPS -), ai sensi della direttiva 92/43/CEE del Consiglio, del 21 maggio 1992, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, nelle aree protette nazionali istituite ai sensi della legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette) e nelle aree protette regionali istituite ai sensi della legge regionale 24 luglio 1997, n. 19 (Norme per l'istituzione e la gestione delle aree naturali protette nella regione Puglia), salvo che le relative norme o misure di salvaguardia o i relativi strumenti di pianificazione consentano interventi edilizi di tale natura;
- i) nelle oasi istituite ai sensi della legge regionale 13 agosto 1998, n. 27 (Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma, per la tutela e la programmazione delle risorse faunistico-ambientali e per la regolamentazione dell'attività venatoria);
- j) nelle zone umide tutelate a livello internazionale dalla Convenzione relativa alle zone umide d'importanza internazionale, soprattutto come habitat degli uccelli acquatici, firmata a Ramsar il 2 febbraio 1971 e resa esecutiva dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448;
- k) negli ambiti dichiarati ad alta pericolosità idraulica e a elevata o molto elevata pericolosità geomorfologica (o ad essi assimilabili) dai piani stralcio di bacino di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) o dalle indagini geologiche allegata agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, salvo che questi strumenti o atti consentano interventi edilizi di tale natura e la pericolosità idraulica o geomorfologica possa essere superata o mitigata con interventi di sistemazione idraulica e/o di consolidamento del sito interessato, previa acquisizione del parere favorevole vincolante dell'Autorità di bacino;

Al punto 2) dell'art.6 ha dato la possibilità ai comuni di adottare opportune delibere per disporre motivatamente:

- a) *“l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione della presente legge in relazione a caratteristiche storico-culturali, morfologiche, paesaggistiche e alla funzionalità urbanistica;*
- b) *la perimetrazione di ambiti territoriali nei quali gli interventi previsti dalla presente legge possono essere subordinati a specifiche limitazioni o prescrizioni, quali, a titolo meramente esemplificativo, particolari limiti di altezza, distanze tra costruzioni, arretramenti dal filo stradale, ampliamenti dei marciapiedi;*
- c) *a definizione di parti del territorio comunale nelle quali per gli interventi di cui agli articoli 3 e 4 della presente legge possono prevedersi altezze massime e distanze minime diverse da quelle prescritte dagli strumenti urbanistici vigenti;*
- d) *l'individuazione di ambiti territoriali estesi di tipo "B" del PUTT/P, approvato con Delib. G.R. n. 1748/2000, nonché immobili ricadenti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali), nei quali consentire, su immobili in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi, gli interventi di cui agli articoli 3 e 4 della presente legge, purché gli stessi siano realizzati, oltre che alle condizioni previste dalla presente legge, utilizzando sia per le parti strutturali sia per le finiture materiali e tipi architettonici legati alle caratteristiche storico culturali e paesaggistiche dei luoghi, obbligatoriamente e puntualmente definiti da apposito regolamento approvato dal consiglio comunale entro il termine perentorio di centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.”*

Il Comune di Lecce, in ossequio a quanto disposto al punto 2) dell'art. 6 della legge regionale 14/2009 ha approvato la delibera di Consiglio Comunale n. 110 del 19.11.2009 avente ad oggetto “L.R. 30 luglio 2009 n.14 art.6 punto 2 – Determinazioni I.E.” con la quale sono state adottate motivate disposizioni in merito alla lettera a), b) e c) come di seguito riportate:

A. In riferimento alle zone omogenee di tipo "A"

Nella zona "A1 - Centro Storico", non opera la salvezza prevista dalla Legge Reg.le n.14/09 art. 6 punto 1. lett. a), in riferimento al SETTORE D - RIONE GIRAVOLTE, all'interno del quale opera il "Piano Particolareggiato e di Recupero" che regola - tra l'altro - gli interventi di ampliamento, nonché quelli di demolizione e ricostruzione di singoli edifici che non presentano caratteri di completezza ovvero abbiano modificato negativamente il contesto storico.

Pertanto, l'intera zona A1 - CENTRO STORICO - a mente dell'art.6 punto 2 lett. a) della normativa, è esclusa dall'applicazione della Legge Reg.le n.14/09 e, conseguentemente, all'interno di tutto il perimetro individuato dal PRG non sono consentiti gli interventi straordinari previsti dagli artt.3 e 4 relativi all'ampliamento e alla demolizione e ricostruzione.

All'interno del Settore D - rione Giravolte detti interventi, laddove consentiti dal Piano Particolareggiato vigente, dovranno rispettare gli indici, parametri e limitazioni stabilite dalle relative N.T.A.;

Nella zona "A2 - Centrale urbana di interesse ambientale", in relazione agli edifici realizzati in data anteriore al 1950 si esclude in generale l'applicabilità dell'art.4 (interventi di demolizione e ricostruzione) della legge regionale 14/09.

Restano invece assenti, per tutti gli edifici ricadenti nella zona A2, gli interventi di mero ampliamento fino al 20% della volumetria originaria di cui all'art.3 della L.R. n.14/09.

Tutti gli interventi consentiti dovranno, in ogni caso, rispettare le caratteristiche architettoniche e morfologiche dell'organismo originario e dovranno altresì armonizzarsi, laddove possibile, con il tessuto edilizio circostante, con la limitazione della altezza massima realizzabile a quella del fabbricato più alto presente sul fronte dell'isolato.

B. In riferimento alle zone omogenee di tipo "B":

Le stesse limitazioni fissate - ai sensi dell'art.6, punto 2 lett) della legge reg.le n.14/09 - per la zona A2, in relazione all'epoca di realizzazione dei fabbricati si applicano anche all'interno delle zone B12 -B13 - B16, in conformità alle prescrizioni contenute nella normativa specifica di zona.

Pertanto, per gli immobili realizzati in data anteriore al 1950 ricadenti nelle zone B12 "residenziali urbane con edificazione a schiera ed in linea" (art.54 NTA) - B13 "residenziali a prevalente edificazione a villini" (art.55 NTA) - B16 "ville urbane" (art.59 NTA), si esclude in generale l'applicabilità dell'art.4 (interventi di demolizione e ricostruzione) della legge regionale 14/09.

Sono, invece, consentiti gli interventi di ampliamento nella misura del 20% della volumetria esistente, previsti dall'art.3 della L.R. n.14/09, per gli edifici ricadenti all'interno di tutte le zone di completamento edilizio "B" classificate, in particolare, dal PRG come zone B10 -B11 -B12 - B13 -B14 - B15 - B16 , con la possibilità che, nel rispetto delle altezze massime prescritte dalla normativa di zona, la volumetria aggiuntiva mediante sopraelevazione sui piani sottostanti, possa essere prevista in allineamento ai fronti su strada degli edifici preesistenti, limitatamente ai casi in cui sia altrimenti precluso, sulla base della situazione effettiva dei luoghi, l'utilizzo dell'ampliamento.

All'interno delle zone B/17 "parchi e giardini di interesse ambientale" (art.60 NTA), gli interventi di cui all'art4 (demolizione e ricostruzione) della Legge 14/09 potranno interessare esclusivamente edifici privi di interesse storico, artistico ed ambientale. L'intervento di ampliamento previsto dall'art.3 della L.R. n.14/09, dovrà rispettare le caratteristiche architettoniche e morfologiche dell'organismo originario.

2. Di dare atto che le disposizioni regolamentari fissate al punto 1), costituiscono integrazione delle N.T.A. del P.R.G. vigente, per gli interventi consentiti dalla L.R. 14/09, nel rispetto dei limiti e delle modalità dalla stessa normativa fissati.

3. Di stabilire che le determinazioni assunte dall'A.C. con il presente provvedimento, trovano applicazione in relazione agli interventi di ampliamento, di demolizione e ricostruzione, limitatamente al periodo di validità fissato nel termine perentorio di ventiquattro mesi dall'entrata in vigore della Legge Regionale n. 14/2009.

La legge regionale n. 14/2009 è stata modificata, integrata e prorogata con le seguenti leggi regionali n.21 del 01/08/2011, n.1 del 20/02/2012, n.18 del 03/07/2012 art.20, n. 6 del 05/02/2013, n.49 del 05/12/2014, e legge n.33 del 19/11/2015;

In ultimo, le leggi regionali n.49 del 05/12/2014 e n.33 del 19 novembre 2015 oltre che prorogare i termini di validità della L.R. 14/09 sino al 31.12.2016, hanno introdotto alcune modifiche significative quali, quella dell'applicabilità anche agli edifici non residenziali;

CONSIDERATO E RITENUTO CHE:

Occorre disporre l'atto di cui all'art. 6 della legge regionale n.49/2014, nonché della intervenuta Legge n. 33/2015 entrambe di modifica e proroga della L.R. 14/09 che tiene conto dell'analisi del territorio comunale contenuto nella deliberazione di C.C. n.110 del 19.11.2009, ma anche dell'esperienza ormai quinquennale di applicazione della citata delibera in modo da migliorarne e meglio precisare le disposizioni di cui alle lettere a), b), c) e d) del punto 2 dell'art. 6 della L.R. in parola, in funzione della casistica riscontrata appunto nel periodo temporale di applicazione dal novembre 2009 ad oggi ed in particolare:

A riconfermare

Lettera a) e b) punto 2 art. 6

ZONE OMOGENEE "A"

Nella zona "A1 – Centro Storico", non opera la salvezza prevista dalla Legge Reg.le n.14/09 art. 6 punto 1. lett. a), in riferimento al SETTORE D – RIONE GIRAVOLTE, all'interno del quale opera il "Piano Particolareggiato e di Recupero" che regola – tra l'altro – gli interventi di ampliamento, nonché quelli di demolizione e ricostruzione di singoli edifici che non presentano caratteri di completezza ovvero abbiano modificato negativamente il contesto storico.

Pertanto, l'intera zona A1 – CENTRO STORICO – a mente dell'art.6 punto 2 lett. a) della normativa, è esclusa dall'applicazione della Legge Reg.le n.14/09 e, conseguentemente, all'interno di tutto il perimetro individuato dal PRG non sono consentiti gli interventi straordinari previsti dagli artt.3 e 4 relativi all'ampliamento e alla demolizione e ricostruzione.

All'interno del Settore D – rione Giravolte detti interventi, laddove consentiti dal Piano Particolareggiato vigente, dovranno rispettare gli indici, parametri e limitazioni stabilite dalle relative N.T.A.;

a modificare:

Nella zona "A2 – Centrale urbana di interesse ambientale", si esclude in generale l'applicabilità dell'art.4 (interventi di demolizione e ricostruzione) della legge regionale 14/09.

Restano invece assentibili, per tutti gli edifici legittimamente autorizzati, ricadenti nella zona A2, gli interventi di mero ampliamento fino al 20% della volumetria originaria di cui all'art.3 della L.R. n.14/09.

Tutti gli interventi consentiti dovranno, in ogni caso, rispettare le caratteristiche architettoniche e

morfologiche dell'organismo originario e dovranno altresì armonizzarsi, laddove possibile, con il tessuto edilizio circostante, con la limitazione della altezza massima realizzabile a quella del fabbricato più alto presente sul fronte dell'isolato.

A integrare e precisare

ZONE OMOGENEE "B"

Per gli immobili realizzati in data anteriore al 1950 ricadenti nelle zone B12 "residenziali urbane con edificazione a schiera ed in linea" (art.54 NTA) – B13 "residenziali a prevalente edificazione a villini" (art.55 NTA) – B16 "ville urbane" (art.59 NTA), si esclude in generale l'applicabilità dell'art.4 (interventi di demolizione e ricostruzione) della legge regionale 14/09 solo quando sugli stessi non sono intervenute modifiche legittimamente autorizzate negli anni successivi all'anno 1950 e/o sia dimostrato che l'immobile non abbia caratteristiche tipologiche, architettoniche e storiche tali da doverlo salvaguardare dal punto di vista della sua conservazione.

Sono, invece, consentiti gli interventi di ampliamento nella misura del 20% della volumetria esistente, previsti dall'art.3 della L.R. n.14/09, per gli edifici ricadenti all'interno di tutte le zone di completamento edilizio "B" classificate, in particolare, dal PRG come zone B10 –B11 –B12 – B13 –B14 – B15 – B16 , con la possibilità che, nel rispetto delle altezze massime prescritte dalla normativa di zona, la volumetria aggiuntiva mediante sopraelevazione sui piani sottostanti, possa essere prevista in allineamento ai fronti su strada degli edifici preesistenti, limitatamente ai casi in cui sia altrimenti precluso, sulla base della situazione effettiva dei luoghi, l'utilizzo dell'ampliamento.

All'interno delle zone B/17 "parchi e giardini di interesse ambientale" (art.60 NTA), gli interventi di cui all'art.4 (demolizione e ricostruzione) della Legge 14/09 potranno interessare esclusivamente edifici privi di interesse storico, artistico ed ambientale. L'intervento di ampliamento previsto dall'art.3 della L.R. n.14/09, dovrà rispettare le caratteristiche architettoniche e morfologiche dell'organismo originario.

Le destinazioni ammissibili sono quelle previste dal comma 1 Art. 3 per gli ampliamenti e comma 1 Art. 4 per demolizioni e ricostruzioni.

ZONE OMOGENEE "C"

Le zone tipizzate come "C" sono soggette ad attuazione mediante preventivo piano di lottizzazione.

Sul territorio comunale, oltre a maglie di zone "C" attuate tramite piano di lottizzazione, esistono situazioni di maglie con solo alcuni lotti edificati con fabbricati legittimati da precedenti strumenti urbanistici generali o da leggi speciali quali "Condoni edilizi". Pertanto, sono applicabili gli interventi di cui agli articoli 3 e 4 della L.R. 14/99 e s. m. e i. nelle zone tipizzate come "C" dal P.R.G. limitatamente ai lotti interessati da edificato legittimamente autorizzato.

Le destinazioni ammissibili sono quelle previste dal comma 1 Art. 3 per gli ampliamenti e comma 1 Art. 4 per demolizioni e ricostruzioni.

ZONE OMOGENEE "D"

L'ultima modifica alla L.R. 14/09 ha escluso l'applicabilità degli interventi di cui agli art. 3, per gli edifici ricadenti in zone omogenee tipizzate come "D" di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968 che così recita "*le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali e ad essi assimilati*".

A tal proposito si precisa che il vigente P.R.G. individua espressamente dette aree D/1 zone industriali a Nord - Est della tangenziale, al confine con il comune di Surbo che è la zona industriale, attuata a mezzo di un piano PIP là dove sono sorti e sorgeranno i nuovi insediamenti per impianti industriali e ad essi assimilabili.

Inoltre tra il perimetro della circonvallazione e la tangenziale, sono individuate ulteriori maglie di aree tipizzate come "D3" dove è prevista un'attività artigianale a usi strettamente connessi con le residenze.

In ultimo, sparsi nel perimetro del centro abitato, sono individuati fabbricati singoli, realizzati prima dell'approvazione del vigente P.R.G. con destinazione non residenziale che, in virtù di tale specifica destinazione, le rispettive aree di sedime e alcune di quelle limitrofe, sono state tipizzate dall'attuale nuovo strumento urbanistico generale come "D5" dal vigente P.R.G..

Alla luce della suddetta analisi, per gli edifici realizzati su aree tipizzate dal vigente PRG, come "D3" e "D5" e non ricadenti nell'area PIP, si può affermare che non ricadono in zone omogenee tipizzate come "D" di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968 dove come innanzi specificato sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilabili e pertanto agli stessi, anche al fine di ottenere una riqualificazione/rigenerazione urbana, sono applicabili gli interventi di cui all'art. 3 e 4 della L.R. 14/09. Le destinazioni ammissibili potranno essere:

- per gli interventi di cui all'art. 3, destinare la complessiva volumetria risultante a seguito dell'intervento, a residenza e a usi strettamente connessi con la residenza (Art. 3 comma 1);
- per gli interventi di cui all'art. 4, destinare la complessiva volumetria risultante a seguito dell'intervento, al medesimo uso preesistente legittimo o legittimato, ovvero residenziale, ovvero ad altri usi consentiti dallo strumento urbanistico (art. 4 comma 1).

Pertanto trovano applicazione gli interventi di cui agli articoli 3 e 4 solo nelle zone "D3" e "D5" secondo le prescrizioni innanzi specificate.

ZONE OMOGENEE "E"

La relativa norma di zona prevede, tra l'altro, come destinazioni d'uso ammissibili, la residenza, pertanto gli interventi previsti dall'art. 3 e 4 sono ammissibili per tutti i fabbricati residenziali e non residenziali, esistenti e legittimamente realizzati, a condizione della sussistenza delle opere di urbanizzazione primaria minime, atte a garantire il carico urbanistico da insediare;

Le destinazioni ammissibili sono quelle previste dal comma 1 Art. 3 per gli ampliamenti e comma 1 Art. 4 per demolizioni e ricostruzioni.

ZONE OMOGENEE "F"

In riferimento ai fabbricati esistenti su aree tipizzate come "F" legittimi o legittimati, residenziali e non, trovano applicazione gli interventi di cui agli art. 3 e 4. Con riferimento all'altezza massima, in assenza di specifica norma, si applica la maggiore tra quella dell'edificio esistente, quella degli edifici limitrofi e quella prevista per le zone agricole che è fissata dalla relativa norma in 7,50 m;

Le destinazioni ammissibili sono quelle previste dal comma 1 Art. 3 per gli ampliamenti e comma 1 Art. 4 per demolizioni e ricostruzioni.

Lettera c) punto 2 art. 6

Dall'esperienza sulla prima applicazione della Delibera di C.C. n. 110 del 19.11.2009, con particolare riferimento sia agli immobili ricadenti nelle zone tipizzate come "B" e "C" dal vigente P.R.G., ed alla constatata esistenza sui lastricati solari di copertura degli edifici di Volumi Tecnici, ex volumi tecnici trasformati in abitazioni ai sensi della L.R. n. 33 del 15.11.2007 "recupero abitativo dei sottotetti esistenti"; ex volumi tecnici trasformati in abitazioni ai sensi delle varie leggi che si sono succedute sul "Condomo Edilizio", che di fatto si trovano oltre l'altezza massima consentita dalle relative N.T.A.

Al fine di salvaguardare il rapporto di copertura e quindi parte del terreno di sedime che può essere trattato a verde, si deroga, nel caso di interventi di cui all'art. 3 (ampliamenti), alle altezze massime previste per tutte le zone "B" e "C", e alle altezze massime per tutte le zone dove si interviene su abitazioni assentite, ex volumi tecnici, o con condomo edilizio o con la citata legge regionale 33/2007. Tale deroga trova applicazione anche se l'ampliamento spettante ad una civile abitazione al piano terminale, viene realizzata sfruttando l'adeguamento di

eventuali volumi tecnici esistenti e legittimamente assentiti. Tale ultimo aspetto, tutela l'intero edificio anche dal punto di vista statico evitando così di aggiungere ulteriori carichi, anche se ammissibili, sulle strutture portanti esistenti dell'edificio.

Tali ampliamenti devono comunque essere realizzati in adiacenza alla abitazione esistente, ex vano tecnico e, se interessano volumi tecnici, devono comunque essere collegati alla sottostante abitazione che si sta ampliando.

Mentre, solo per le zone tipizzate come "B10" e "B11", per gli interventi di cui all'art. 4 (demolizione e ricostruzione) é ammesso derogare alle altezze massime previste dalle relative N.T.A, a condizione che l'altezza massima per quest'ultimo caso, non sia maggiore di quella degli edifici esistenti circostanti come indicato all'art. 8 punto 2 primo comma del D.M. 1444/68 che si deve fare riferimento ai palazzi circostanti come già indicato nella Delibera di C.C. n99 del 18.12.2014 "Legge regionale 10.06.2008 n.13 – Norme per l'abitare sostenibile – art. 12 adozione incentivi". Ciò per garantire anche le scelte operate dallo strumento urbanistico generale, che ha fissato tali parametri nel rispetto ed in applicazione dei limiti fissati a livello ministeriale dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, oltre che sulla base di criteri ben precisi che, in rapporto a determinati requisiti di vivibilità degli insediamenti sanciscono la necessità ed obbligatorietà interdipendenza degli stessi parametri (rapporto altezze-distanze), determinando un'idea ben precisa di sviluppo ordinato ed armonico della città sotto il profilo sia urbanistico che architettonico, come rammentato nella precedente delibera di C.C. sul piano casa.

Lettera d) punto 2 art. 6

Il territorio Comunale ha delle aree interessate da *vincolo paesaggistico, ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, ubicate in un tratto parallelo alla costa delle marine Leccesi e lungo la strada per San Cataldo SS. PP. N. 298.*

Su dette aree, con edificazione rada, sono presenti sia costruzioni antiche con valenza storico culturale e architettonica (vedi Masserie) che edifici di nuova costruzione realizzati dagli anni 50 ad oggi.

Pertanto per questi ultimi, sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 3 e 4, ciò in considerazione anche del fatto che secondo l'intervenuto codice del paesaggio (del D.lgs n. 42/2004) e del decreto del Presidente della Repubblica 9 luglio 2010, n. 139 (regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'art. 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni) è stata prevista come procedura semplificata, tra l'altro, quella relativa agli incrementi volumetrici compresi entro il 10% della volumetria esistente.

Le destinazioni ammissibili sono quelle previste dal comma 1 Art. 3 per gli ampliamenti e comma 1 Art. 4 per demolizioni e ricostruzioni.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO E RITENUTO

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto che, la legge regionale n.33 del 19/11/2015 ha prorogato i termini di validità della L.R. 14/09 sino al 31.12.2016, nonché la Legge Regionale n.49/2014 ha introdotto modifiche significative quali l'applicabilità del "piano casa" anche agli edifici non residenziali e prevedendo all'art. 6, disposizione finale che limitatamente alle modifiche introdotte dalla presente legge, i comuni, entro il termine di sessanta giorni dalla loro entrata in vigore, possono definire con deliberazione di consiglio comunale gli ambiti territoriali ove dette modifiche e integrazioni non si applicano.

Pertanto, occorre disporre nuovo atto di cui all'art. 6 della legge regionale n.49/2014, nonché della intervenuta Legge n. 33/2015 entrambe di modifica e proroga della L.R. 14/2009, che

tiene conto dell'analisi del territorio comunale contenuto nella deliberazione di C.C. n.110 del 19.11.2009, ma anche dell'esperienza ormai quinquennale di applicazione della citata delibera in modo da migliorarne e meglio precisare le disposizioni di cui alle lettere a), b), c) e d) del punto 2 dell'art. 6 della L.R. in parola, in funzione della casistica riscontrata appunto nel periodo temporale di applicazione dal novembre 2009 ad oggi;

- Visto il parere di regolarità tecnica espresso dal Dirigente all'urbanistica ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs.vo n. 267/2000
- Visto il parere della Commissione Urbanistica Consigliare espresso in data _____;
- Dato atto che non si richiede parere contabile, in quanto il presente provvedimento non comporta impegno finanziario;
- Visto il D. Lgs.vo n. 267/2000;
- Vista la Legge 1150/1942 e s. m. e i.;
- Visto il D.M. 1444/1968,
- Vista la Legge 765/1967 e s. m. e i.;
- Vista la L.R. n. 56/80 e s. m. e i.
- Vista la L.R. n. 14/2009 e s. m. e i.
- Vista la L.R. n. 33/2015;
- Viste le N.T.A. del vigente P.R.G.
- Visto il D.P.R. 380/01 e s. m. e i.

A voti _____

DELIBERA

Per le motivazioni ed i considerata e ritenuto espressi in narrativa e che qui si intendono integralmente riportati.

1) Di disporre ai sensi e per gli effetti delle lettere a), b), c) e d) del punto 2 dell'art. 6 della Legge Regionale n. 14 del 30 luglio 2009, così come modificato in ultimo dalle Leggi Regionali n.49/2014, n.33/2015 con le limitazioni e prescrizioni appresso riportate:

ZONE OMOGENEE "A"

Nella zona "A1 – Centro Storico", non opera la salvezza prevista dalla Legge Reg.le n.14/09 art. 6 punto 1. lett. a), in riferimento al SETTORE D – RIONE GIRAVOLTE, all'interno del quale opera il "Piano Particolareggiato e di Recupero" che regola – tra l'altro – gli interventi di ampliamento, nonché quelli di demolizione e ricostruzione di singoli edifici che non presentano caratteri di completezza ovvero abbiano modificato negativamente il contesto storico.

Pertanto, l'intera zona A1 – CENTRO STORICO – a mente dell'art.6 punto 2 lett. a) della normativa, è esclusa dall'applicazione della Legge Reg.le n.14/09 e, conseguentemente, all'interno di tutto il perimetro individuato dal PRG non sono consentiti gli interventi straordinari previsti dagli artt.3 e 4 relativi all'ampliamento e alla demolizione e ricostruzione.

All'interno del Settore D – rione Giravolte detti interventi, laddove consentiti dal Piano Particolareggiato vigente, dovranno rispettare gli indici, parametri e limitazioni stabilite dalle relative N.T.A.;

Nella zona "A2 – Centrale urbana di interesse ambientale", in relazione agli edifici realizzati in data anteriore al 1950 si esclude in generale l'applicabilità dell'art.4 (interventi di demolizione e ricostruzione) della legge regionale 14/09.

Restano invece assentibili, per tutti gli edifici ricadenti nella zona A2, gli interventi di mero ampliamento fino al 20% della volumetria originaria di cui all'art.3 della L.R. n.14/09.

Tutti gli interventi consentiti dovranno, in ogni caso, rispettare le caratteristiche architettoniche e morfologiche dell'organismo originario e dovranno altresì armonizzarsi, laddove possibile, con il tessuto edilizio circostante, con la limitazione della altezza massima realizzabile a quella del fabbricato più alto presente sul fronte dell'isolato.

ZONE OMOGENEE "B"

Per gli immobili realizzati in data anteriore al 1950 ricadenti nelle zone B12 "residenziali urbane con edificazione a schiera ed in linea" (art.54 NTA) – B13 "residenziali a prevalente edificazione a villini" (art.55 NTA) – B16 "ville urbane" (art.59 NTA), si esclude in generale l'applicabilità dell'art.4 (interventi di demolizione e ricostruzione) della legge regionale 14/09 solo quando sugli stessi non sono intervenute modifiche amministrativamente autorizzate negli anni successivi all'anno 1950 e/o sia dimostrato che l'immobile non abbia caratteristiche tipologiche, architettoniche e storiche tali da doverlo salvaguardare dal punto di vista della sua conservazione.

Sono, invece, consentiti gli interventi di ampliamento nella misura del 20% della volumetria esistente, previsti dall'art.3 della L.R. n.14/09, per gli edifici ricadenti all'interno di tutte le zone di completamento edilizio "B" classificate, in particolare, dal PRG come zone B10 –B11 –B12 – B13 –B14 – B15 – B16 , con la possibilità che, nel rispetto delle altezze massime prescritte dalla normativa di zona, la volumetria aggiuntiva mediante sopraelevazione sui piani sottostanti, possa essere prevista in allineamento ai fronti su strada degli edifici preesistenti, limitatamente ai casi in cui sia altrimenti precluso, sulla base della situazione effettiva dei luoghi, l'utilizzo dell'ampliamento.

All'interno delle zone B/17 "parchi e giardini di interesse ambientale" (art.60 NTA), gli interventi di cui all'art4 (demolizione e ricostruzione) della Legge 14/09 potranno interessare esclusivamente edifici privi di interesse storico, artistico ed ambientale. L'intervento di ampliamento previsto dall'art.3 della L.R. n.14/09, dovrà rispettare le caratteristiche architettoniche e morfologiche dell'organismo originario.

Le destinazioni ammissibili sono quelle previste dal comma 1 Art. 3 per gli ampliamenti e comma 1 Art. 4 per demolizioni e ricostruzioni.

ZONE OMOGENEE "C"

Le zone tipizzate come "C" sono soggette ad attuazione mediante preventivo piano di lottizzazione.

Sul territorio comunale, oltre a maglie di zone "C" attuate tramite piano di lottizzazione, esistono situazioni di maglie con solo alcuni lotti edificati con fabbricati legittimati da precedenti strumenti urbanistici generali o da leggi speciali quali "Condoni edilizi", pertanto sono applicabili gli interventi di cui agli articoli 3 e 4 della L.R. 14/99 e s. m. e i.;

Le destinazioni ammissibili sono quelle previste dal comma 1 Art. 3 per gli ampliamenti e comma 1 Art. 4 per demolizioni e ricostruzioni.

ZONE OMOGENEE "D"

L'ultima modifica alla L.R. 14/09 ha escluso l'applicabilità degli interventi di cui agli art. 3, per gli edifici ricadenti in zone omogenee tipizzate come "D" di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968 che così recita "*le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali e ad essi assimilati*".

A tal proposito si precisa che il vigente P.R.G. individua espressamente dette aree a Nord - Est della tangenziale, al confine con il comune di Surbo che è la zona industriale, attuata a mezzo di un piano PIP la dove sono sorti e sorgeranno i nuovi insediamenti per impianti industriali e ad essi assimilabili.

Inoltre tra il perimetro della circonvallazione e la tangenziale, sono individuate ulteriori maglie di aree tipizzate come "D3" dove è prevista un'attività artigianale a usi strettamente connessi con le residenze.

In ultimo, sparsi nel perimetro del centro abitato, sono individuati fabbricati singoli, realizzati prima dell'approvazione del vigente P.R.G. con destinazione non residenziale che, in virtù di tale specifica destinazione, le rispettive aree di sedime e alcune di quelle limitrofe, sono state

tipizzate dall'attuale nuovo strumento urbanistico generale come "D5" dal vigente P.R.G..

Alla luce della suddetta analisi, per gli edifici realizzati su aree tipizzate dal vigente PRG, come "D3" e "D5" e non ricadenti nell'area PIP, si può affermare che non ricadono in zone omogenee tipizzate come "D" di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968 dove come innanzi specificato sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilabili e pertanto agli stessi, anche al fine di ottenere una riqualificazione/rigenerazione urbana, sono applicabili gli interventi di cui all'art. 3 e 4 della L.R. 14/09 Le destinazioni ammissibili potranno essere:

- per gli interventi di cui all'art. 3, destinare la complessiva volumetria risultante a seguito dell'intervento, a residenza e a usi strettamente connessi con la residenza (Art. 3 comma 1);
- per gli interventi di cui all'art. 4, destinare la complessiva volumetria risultante a seguito dell'intervento, al medesimo uso preesistente legittimo o legittimato, ovvero residenziale, ovvero ad altri usi consentiti dallo strumento urbanistico (art. 4 comma 1).

Pertanto trovano applicazione gli interventi di cui agli articoli 3 e 4 solo nelle zone "D3" e "D5" secondo le prescrizioni innanzi specificate.

ZONE OMOGENEE "E"

La relativa norma di zona prevede, tra l'altro, come destinazioni d'uso ammissibili, la residenza, pertanto gli interventi previsti dall'art. 3 e 4 sono ammissibili per tutti i fabbricati residenziali e non residenziali, esistenti, e legittimamente realizzati, a condizione della sussistenza delle opere di urbanizzazione primaria minime, atte a garantire il carico urbanistico da insediare;

Le destinazioni ammissibili sono quelle previste dal comma 1 Art. 3 per gli ampliamenti e comma 1 Art. 4 per demolizioni e ricostruzioni.

ZONE OMOGENEE "F"

In riferimento ai fabbricati esistenti su aree tipizzate come "F" legittimi o legittimati, residenziali e non, trovano applicazione gli interventi di cui agli art. 3 e 4. Con riferimento all'altezza massima, in assenza di specifica norma, si applica la maggiore tra quella dell'edificio esistente, quella degli edifici limitrofi e quella prevista per le zone agricole che è fissata dalla relativa norma in 7,50 m;

Le destinazioni ammissibili sono quelle previste dal comma 1 Art. 3 per gli ampliamenti e comma 1 Art. 4 per demolizioni e ricostruzioni.

Lettera c) punto 2 art. 6

Dall'esperienza sulla prima applicazione della Delibera di C.C. n. 110 del 19.11.2009, con particolare riferimento sia agli immobili ricadenti nelle zone tipizzate come "B" e "C" dal vigente P.R.G., ed alla constatata esistenza sui lastricati solari di copertura degli edifici di Volumi Tecnici, ex volumi tecnici trasformati in abitazioni ai sensi della L.R. n. 33 del 15.11.2007 "recupero abitativo dei sottotetti esistenti"; ex volumi tecnici trasformati in abitazioni ai sensi delle varie leggi che si sono succedute sul "Condomo Edilizio", che di fatto si trovano oltre l'altezza massima consentita dalle relative N.T.A.

Al fine di salvaguardare il rapporto di copertura e quindi parte del terreno di sedime che può essere trattato a verde, si deroga, nel caso di interventi di cui all'art. 3 (ampliamenti), alle altezze massime previste per tutte le zone "B" e "C", e alle altezze massime per tutte le zone dove si interviene su abitazioni assentite, ex volumi tecnici, o con condomo edilizio o con la citata legge regionale 33/2007. Tale deroga trova applicazione anche se l'ampliamento spettante ad una civile abitazione al piano terminale, viene realizzata sfruttando l'adeguamento di eventuali volumi tecnici esistenti e legittimamente assentiti. Tale ultimo aspetto, tutela l'intero edificio anche dal punto di vista statico evitando così di aggiungere ulteriori carichi, anche se ammissibili, sulle strutture portanti desistenti dell'edificio.

Tali ampliamenti devono comunque essere realizzati in adiacenza alla abitazione esistente, ex vano tecnico e, se interessano volumi tecnici, devono comunque essere collegati alla sottostante abitazione che si sta ampliando.

Mentre, solo per le zone tipizzate come "B10" e "B11", per gli interventi di cui all'art. 4 (demolizione e ricostruzione) è ammesso derogare alle altezze massime previste dalle relative N.T.A, a condizione che l'altezza massima per quest'ultimo caso, non sia maggiore di quella degli edifici esistenti circostanti come indicato all'art. 8 punto 2 primo comma del D.M. 1444/68 che si deve fare riferimento ai palazzi circostanti come già indicato nella Delibera di C.C. n99 del 18.12.2014 "Legge regionale 10.06.2008 n.13 – Norme per l'abitare sostenibile – art. 12 adozione incentivi". Ciò per garantire anche le scelte operate dallo strumento urbanistico generale, che ha fissato tali parametri nel rispetto ed in applicazione dei limiti fissati a livello ministeriale dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, oltre che sulla base di criteri ben precisi che, in rapporto a determinati requisiti di vivibilità degli insediamenti sanciscono la necessità ed obbligatorietà interdipendenza degli stessi parametri (rapporto altezze-distanze), determinando un'idea ben precisa di sviluppo ordinato ed armonico della città sotto il profilo sia urbanistico che architettonico, come rammentato nella precedente delibera di C.C. sul piano casa.

Lettera d) punto 2 art. 6

Il territorio Comunale ha delle aree interessate da *vincolo paesaggistico, ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, ubicate in un tratto parallelo alla costa delle marine Leccesi e lungo la strada per San Cataldo SS. PP. N. 298.*

Su dette aree, con edificazione rada, sono presenti sia costruzioni antiche con valenza storico culturale e architettonica (vedi Masserie) che edifici di nuova costruzione realizzati dagli anni 50 ad oggi.

Pertanto per questi ultimi, sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 3 e 4, ciò in considerazione anche del fatto che secondo l'intervenuto codice del paesaggio (del D.lgs n. 42/2004) e del decreto del Presidente della Repubblica 9 luglio 2010, n. 139 (regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'art. 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni) è stata prevista come procedura semplificata, tra l'altro, quella relativa agli incrementi volumetrici compresi entro il 10% della volumetria esistente.

Le destinazioni ammissibili sono quelle previste dal comma 1 Art. 3 per gli ampliamenti e comma 1 Art. 4 per demolizioni e ricostruzioni.

2) Di dare atto che le disposizioni regolamentari fissate al punto 1), sostituiscono quelle di cui alla precedente delibera di C.C. n. 110 del 19.11.2009 e costituiscono integrazione delle N.T.A. del vigente P.R.G., per gli interventi consentiti dalla L.R. n.14/09 e s. m. e i., nel rispetto dei limiti e delle modalità dalla stessa normativa fissati;

3) Di stabilire che le determinazioni assunte dall'A.C. con il presente atto, trovano applicazione in relazione agli interventi di ampliamento, di demolizione e ricostruzione, limitatamente al periodo di validità della legge regionale in parola.