



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 8 del 21/01/2004

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 23 dicembre 2003, n. 2250

Guagnano (LE) - Piano Regolatore Generale. Delibera di C.C. n. 10 del 25/02/1999. Approvazione con prescrizioni e modifiche.

Il Presidente della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO, sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio e confermata dal Dirigente del Settore Urbanistico, riferisce quanto segue:

"Il Comune di Guagnano, dotato di un Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione approvato con D.P.G.R. n. 631 del 1997, con Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 25.02.1999 ha riadottato il P.R.G., già adottato con Delibera di C.C. n. 84 del 26.09.92, costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione
- Regolamento Edilizio
- Norme Tecniche di Attuazione
- Scheda di rilevamento degli edifici in zona "A" e "B1"
- Scheda di catalogazione immobili di rilevante interesse storico, artistico, architettonico zona "A", "B1", "E"
- Relazione sui vincoli del PUTT/PB regionale
- Tav. 1 Inquadramento Territoriale scala 1:35.000
- Tav. 2 Inquadramento Intercomunale scala 1:50.000
- Tav. 3 Geolitomorfologia
- Tav. 4 Attività produttive e vincoli scala 1:10.000
- Tav. 5 Suddivisione del territorio comunale in aree significative: Stato di fatto
- Tav. 6 Pianificazione esecutiva in atto scala 1:5.000
- Tav. 7 Inquadramento Territoriale scala 1:25.000
- Tav. 8 Relazioni pianificatorie intercomunali scala 1:25.000
- Tav. 9 Tavola comparativa di P. di F. - P.R.G. scala 1:5.000
- Tav. 10 Zonizzazione scala 1:10.000
- Tav. 11 Zonizzazione scala 1:5.000
- Tav. 12 Zonizzazione scala 1:2.000
- Tav. 13 Viabilità e standards
- Tav. 14 Zonizzazione centro abitato zona "A" e "B1" di Guagnano scala 1:1.000
- Tav. 14 Zonizzazione centro abitato zona "A" e "B1" di Villa Baldassarri scala 1:1.000

Relazione geologico-tecnica del territorio comunale redatta da CON.DES, Sezione Geologico-Tecnica e Sezione Geofisica, a firma del Prof. Dott. Geol. Alessandro Guerricchio, del Dott. Geol. Vincenzo Mastromauro e del Dott. Geol. Leopoldo Romanazzi.

Gli atti di cui sopra sono stati regolarmente pubblicati, giusto atto di affissione del 14.04.1999, previo deposito presso la Segreteria comunale per 30 gg. consecutivi e pubblicazione di avviso mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune, nei luoghi pubblici su quotidiani.

Avverso i predetti atti, pubblicati ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80, risultano presentate n. 7 osservazioni nei termini e n. 1 osservazioni fuori termine, tutte controdedotte dal Consiglio Comunale con delibera n. 44 del 08.10.1999; di seguito si elencano le stesse osservazioni (a lato se ne indica l'esito in sede di esame da parte del Consiglio Comunale):

OSSERVAZIONI PERVENUTE NEI TERMINI Di LEGGE

01 - Tondo Cosimo Prot. N. 3782/1999 Accolta

02 - Maci Cosimo e Miglietta Luigia Maria

Prot. N. 3948/1999 Accolta

03 - Tarentini Fernando

Prot. N. 4019/1999 Accolta

04 - Vadacca Cremis Filomena

Prot. N. 4132/1999 Non accolta;

05 - Volpe Vincenzo e Miccoli Maria Luisa

Prot. N. 4236/1999 Accolta;

06 - Cosma Antonio e Mazzotta Gaetana

Prot. N. 4253/1999 Accolta;

OSSERVAZIONI PERVENUTE FUORI TERMINE

01 - Totaro Angiolina

Prot. N. 4345/1999 Non accolta;

Gli atti del P.R.G. in parola, ai sensi della L.R. n. 24 del 4/7/1994, sono stati esaminati dal Comitato Urbanistico Ristretto, il quale con propria relazione-parere in data 21.10.2003, parte integrante del presente provvedimento, ha ritenuto il Piano in parola meritevole di approvazione con l'introduzione negli atti delle prescrizioni di cui ai punti "4.1" - Settore Residenziale; "4.2" Zone Omogenee "D", "4.3" - Standard Urbanistici, "4.4" - Zone "E" e al punto "5" - Integrazioni normative prescrittive.

Dette prescrizioni sono tese ad adeguare il P.R.G. alla normativa vigente in materia, il tutto con richiesta al Consiglio Comunale di Guagnano di apposito provvedimento di controdeduzione e/o adeguamento di cui all'art. 16 della L.R. n. 56/80.

Per quanto attiene alle osservazioni, le stesse sono state esaminate e valutate dallo stesso Comitato Urbanistico Ristretto, come riportato al punto "6" della predetta relazione-parere del 21.10.2003.

Premesso quanto sopra e sulla scorta della relazione-parere del CUR, qui in toto condivisa, si propone alla Giunta, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80, l'approvazione del P.R.G. del Comune di Guagnano adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 25.02.1999, con l'introduzione negli atti e grafici delle condizioni, prescrizioni e modifiche contenute nella relazione-parere del C.U.R. parte integrante del presente provvedimento.

In ordine alle osservazioni prodotte, si propone alla Giunta l'accoglimento e/o rigetto nei limiti e nei termini di cui al citato parere del Comitato Urbanistico ristretto del 21.10.2003 (punto "6").

Si da atto, altresì, che il territorio comunale di Guagnano è interessato dalle indicazioni del PUTT/Paesaggio della Regione Puglia e che delle stesse negli elaborati di P.R.G. non è riportato alcuna menzione poiché la elaborazione dello stesso P.R.G. è antecedente alla entrata in vigore del Piano paesaggistico regionale. Per tale particolare aspetto il Comitato Urbanistico Ristretto, così come riportato nella relazione ai punti "2.4" e "3.3" ha ritenuto di prescrivere che in sede di controdeduzioni il P.R.G. sia adeguato alle al PUTT/P sia per gli aspetti generali che per alcuni aspetti specifici puntualmente riportati al citato punto "3.3".

In ordine alle disposizioni di legge in materia di "aree protette", per quanto accertabile d'Ufficio, il territorio del Comune di Guagnano non risulta interessato da S.I.C. e Z.P.S. di cui al D.P.R. N. 314/2000

del Ministero Ambiente.

In ordine alle disposizioni di legge in materia di "usi civici", essendo il territorio del Comune di Guagnano, per quanto accertabile d'ufficio, interessato dalla presenza di aree gravate dagli stessi, l'amministrazione comunale dovrà adempiere a quanto previsto dalla L.R. n. 7/98, dalla L.R. n. 17/99, dalla L.R. n. 35/99 e ss. mm. ed ii.

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSÌ COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4 - comma 4° della l.r. 7/97, punto d).

"ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N. 28/01"

"Non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrata o di spesa né a carico del Bilancio Regionale né a carico degli Enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione"

Il relatore sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la Relazione e la conseguente proposta;

VISTA la sottoscrizione posta in calce al presente provvedimento dal funzionario, dal dirigente d'Ufficio e dal dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- Di APPROVARE la relazione sopra riportata;

- Di APPROVARE, ai sensi dell'art. 16 - comma 10° - della L.R. 31/5/80, n. 56, il P.R.G. del Comune di Guagnano, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 10 del 25.02.1999, per le motivazioni e condizioni esplicitate nella relazione - parere del Comitato Urbanistico Ristretto del 21.10.2003 e con l'introduzione negli atti delle condizioni, prescrizioni e modifiche contenute nella stessa relazione-parere, parte integrante del presente provvedimento;

- Di DECIDERE in ordine alle osservazioni prodotte nei limiti e nei termini di cui al punto "6" della relazione - parere del Comitato Urbanistico ristretto;

- Di RICHIEDERE al Consiglio Comunale di Guagnano, in ordine alle condizioni, prescrizioni e modifiche innanzi formulate, apposito provvedimento di adeguamento e/o controdeduzioni ai sensi dell'art. 16 della L. R. n. 56/80 - 11° comma;

- Di DEMANDARE al competente Settore Urbanistico la trasmissione al Comune di Guagnano, del presente provvedimento;

- Di PUBBLICARE il presente provvedimento sul B.U.R.P.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Dr. Romano Donno Dott. Raffaele Fitto

REGIONE PUGLIA

Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio
Comitato Urbanistico Regionale

Comitato Ristretto Comune di Guagnano (LE)
Piano Regolatore Generale

Oggetto: Comune di Guagnano (Le) - "Piano Regolatore Generale".

Il Comitato Urbanistico Regionale Ristretto
(L.R. 4/7/94 n° 24)

Visti gli atti tecnici - amministrativi inerenti al PRG in oggetto, inviati per il parere di cui all'art. 16 della L.R. n° 56/80;

1 - ASPETTI ANIMINISTRATIVI

1.1 Atti precedenti la riadozione del P.R.G.

Il Comune di GUAGNANO (LE), dotato di Regolamento Edilizio ed annesso Programma di Fabbricazione, redatto nel 1974 in variante al precedente redatto nel 1969,

- con delibera C.C. n. 204 del 22.12.83 approvava, ai sensi e per gli effetti dell'art. 16, comma 2 della L.R. n. 56/80, gli obiettivi e i criteri di impostazione del P.R.G., nonché i modi e i tempi della sua formazione;

- con delibera G.C. n. 431 del 25.09.92 proponeva al C.C. l'adozione del P.R.G.;

- con delibera C.C. n. 84 del 26.09.92 adottava il PRG del comune capoluogo e della frazione Villa Baldassarri;

- trasmetteva alla Regione Puglia il P.R.G. in data 10.6.1993 e alla Soprintendenza ai B.A.A.A.S. in data 19.4.1994 prot. n. 2186;

- riceveva dalla Soprintendenza ai B.A.A.A.S. parere negativo sul progetto del PRG per le seguenti motivazioni:

"assenza di preliminare relazione storico illustrativa le fasi evolutive dell'aggregato urbano e le particolari emergenze architettoniche (...);

assenza di zona "A" e proprie norme di salvaguardia. Le previsioni di tutela del tessuto B1 (completamento) appaiono insufficienti per poter consentire una valida azione di difesa del patrimonio edilizio di antica origine, tra l'altro, in parte escluso dalla citata perimetrazione:

auspicio che la normativa di recupero sia estesa all'edilizia otto-novecentesca qualificata da coperture i tipo a volta e alle testimonianze architettoniche rurali;

- riceveva la nota in data 22.7.1998 prot. n. 8076 dell'Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio della Regione Puglia contenente i risultati dell'esame istruttorio e l'invito a inter-rare il piano con:

la previsione della zona "A";

la relazione geologica D.M. 11.03.1938;
le autorizzazioni necessarie per la riduzione delle aree di rispetto cimiteriale;
gli eventuali vincoli territoriali in riferimento al PUTT/PBA.

1.2 Atti relativi alla riadozione del P.R.G.

In data 21.10.1998 riceveva dai progettisti redattori ing. Valerio Vitale, Arch. Antonio Novembre e Roberto Palasciano il PRG modificato e globalmente integrato sulla base delle prescrizioni formulate nella nota n. 8076 del 22.7.1996 dell'Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio della Regione Puglia.

1.2.1 Delibera di G. M. di proposta d'adozione al C.C.

La Giunta comunale, con delibera n° 19 del 04/02/1999, ha provveduto alla acquisizione degli atti del P.R.G. e alla loro proposizione al Consiglio Comunale, così come previsto dal 3° comma art. 16 della L.R. 56/80.

1.2.2 Delibera di adozione

Con delibera C.C. n. 10 del 25.2.1999, il Comune di Guagnano riadottava il PRG del comune capoluogo e della frazione. Con delibera n. 19 del 26.3.1999 il C.C. forniva al CO.RE.CO. Sezione di Lecce, chiarimenti alla delibera CC. n. 10 del 25.2.1999, nel senso di approvare il R.E. che sostituisce il precedente e trasmettere allo stesso CO.RE.CO. il R.E. e le N.T.A. così come previsto dall'art. 17, comma 33, della legge n. 127/97.

Il P.R.G. risulta costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione
- Regolamento Edilizio
- Norme Tecniche di Attuazione
- Scheda di rilevamento degli edifici in zona "A" e "B1"
- Scheda di catalogazione immobili di rilevante interesse storico, artistico, architettonico zona "A", "B1", "E"
- Relazione sui vincoli del PUTT/PB regionale
- Tav. 1 Inquadramento Territoriale scala 1:35.000
- Tav. 2 Inquadramento Intercomunale scala 1:50.000
- Tav. 3 Geolitomorfologia
- Tav. 4 Attività produttive e vincoli scala 1:10.000
- Tav. 5 Suddivisione del territorio comunale in aree significative: Stato di fatto
- Tav. 6 Pianificazione esecutiva in atto scala 1:5.000
- Tav. 7 Inquadramento Territoriale scala 1:25.000
- Tav. 8 Relazioni pianificatorie intercomunali scala 1:25.000
- Tav. 9 Tavola comparativa di P.di F. - P.R.G. scala 1:5.000
- Tav. 10 Zonizzazione scala 1:10.000
- Tav. 11 Zonizzazione scala 1:5.000
- Tav. 12 Zonizzazione scala 1:2.000
- Tav. 13 Viabilità e standards
- Tav. 14 Zonizzazione centro abitato zona "A" e "B" di Guagnano scala 1:1.000
- Tav. 14 Zonizzazione centro abitato zona "A" e "B1" di Villa Baldassarri scala 1:1.000

Relazione geologico-tecnica del territorio comunale redatta da CON.DES, Sezione Geologico-Tecnica e Sezione Geofisica, a firma del Prof. Dott. Geol. Alessandro Guerricchio, del Dott. Geol. Vincenzo Mastromauro e del Dott. Geol. Leopoldo Romanazzi.

1.2.3 Alti di pubblicazione

Gli atti di pubblicazione risultano regolari e conformi alla legge: con atto affisso il 14.4.1999 depositava presso la Segreteria comunale per 30 giorni consecutivi da questa data gli atti progettuali del P.R.G. riadottato con delibera C.C. n. 10 del 25.2.1999, dando avviso di deposito mediante pubblicazione sul quotidiano "La Gazzetta del Mezzogiorno" e affissione del manifesto all'albo pretorio del Comune e nei luoghi pubblici.

1.2.4 Delibera di esame delle osservazioni-determinazioni del C.C.

Avverso i predetti atti risultano presentate n. 7 osservazioni, delle quali 6 pervenute entro i termini di legge e 1 fuori termine, controdedotte dal Consiglio Comunale (previo parere del tecnico incaricato della redazione del PRG) con delibera CC. n. 44 del 8.10.1999.

A) Osservazioni presentate al Comune nei termini di legge:

- 1) Tondo Cosimo Prot. N. 2782/1999 Accolta
- 2) Maci Cosimo e Miglietta Luigia Maria Prot. N. 3948/1999 Accolta
- 3) Tarentini Fernando Prot. N. 4019/1999 Accolta
- 4) Vadacca Cremis Filomena Prot. N. 4132/1999
Non accolta
- 5) Volpe Vincenzo e Miccoli Maria Luisa Prot. N. 4236/1999 Accolta
- 6) Cosma Antonio e Mazzotta Gaetana Prot. N. 4253/1999 Accolta

B) Osservazioni pervenute al Comune fuori termine:

- 7) Totaro Angiolina Prot. N. 4345/1999
Non accolta

2 - SISTEMA DELLE TUTELE

2.1 Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici.

Presa d'atto della Soprintendenza ai B.A.A.A.S. del recepimento delle indicazioni fornite con nota 7159 del 7.8.1995, in data 16 giugno 2000 prot. 30133/99.

2.2 Soprintendenza Archeologica

Trasmesso. Non si è avuta risposta.

2.3 Ispettorato Ripartimentale Forestale

Conferma parere espresso con la dipartimentale n. 1120 del 10.11.1994, in data 25.11.1999, prot. 5472.

2.4 PUTT/Paesaggio

Il piano non riporta le indicazioni e segnalazioni del PUTT/PBA regionale approvato con delibera G.R. n. 1748 del 15/12/2000 in quanto redatto ed adottato prima dell'entrata in vigore dello stesso. E' necessario che in sede di controdeduzioni siano riportate le previsioni del PUTT per l'attuazione di misure di tutela nella pianificazione in questione, in aggiunta a quanto riportato al successivo punto 3.1 Vincoli territoriali.

3 - CONTENUTI DEL PRG

3.1 Premessa

L'esame dei contenuti del PRG si basa, oltre che sugli elaborati tecnici elencati al paragrafo 1.2.2, sulla Relazione in data 2002 integrata in risposta alle richieste del CUR (si vedano i verbali del 9-7.2002 e del 23.7.2002).

3.2 Obiettivi del P.R.G.

In coerenza con le indicazioni contenute nella "dichiarazione d'intenti", man mano precisate durante la fase di discussione con la commissione consiliare per il PRG, il piano persegue i seguenti obiettivi:

A. Tutela e recupero del patrimonio edilizio esistente caratterizzato da tipologia edilizia di effettivo valore storico, artistico, architettonico e ambientale (...);

B. Adeguamento dello sviluppo edilizio alle effettive esigenze del paese e ricucitura del tessuto urbano nelle zone periferiche (...), tenendo conto di quelle situazioni a tutt'oggi compromesse da interventi sul territorio di carattere spontaneistico e comunque interessate dagli effetti della normativa di cui alla L. 47/85;

C. Suddivisione dell'abitato in zone che tenga conto realisticamente delle diverse situazioni in atto dal punto di vista delle densità edilizie;

Recupero della dotazione minima delle aree per gli usi pubblici secondo gli standards urbanistici

E. Previsione di aree per l'espansione residenziale al cui interno poter individuare le aree per i Piani di Zona in misura idonea secondo la normativa vigente;

F. Ridefinizione di una rete viaria che permetta di alleggerire la quantità di traffico attualmente gravante sulla SS 7 Ter che attraversa il centro abitato (...);

G. Previsione dell'insediamento di piccole unità artigianali all'interno del tessuto urbano

H. Redazione di una precisa e puntuale normativa per le attività secondarie esistenti all'interno del tessuto urbano, che preveda (1) la continuazione dello svolgimento di tali attività a determinate condizioni conformi alla legge; (2) l'assunzione delle caratteristiche edilizie ed urbanistiche della zona omogenea di appartenenza nell'ipotesi di cessazione dell'attività; (3) l'impossibilità di cambio di destinazione d'uso in un'altra attività secondaria che non presenti le caratteristiche previste al paragrafo (G);

I. Revisione degli indici delle zone agricole al fine di incrementarne la produttività

3.3 Vincoli territoriali

Il PRG include una "Indagine suoli aspetti vincolistici del PUTT/P, effettuata su richiesta dell'Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio, nota n. 8076 del 22.7.1998, che riferisce in merito ai contenuti del PUTT/P per il territorio comunale.

Base di rappresentazione e relativa scala appaiono del tutto inadeguate rispetto al livello di approfondimento richiesto in sede di PRG ai fini della tutela dei beni ambientali.

E' opportuno che in sede di controdeduzioni si operi una rappresentazione degli elementi idrogeologici e dei vincoli faunistici segnalati dal PUTT in scala adeguata e per essi si prevedano specifiche norme di tutela. In proposito, merita precisare che la relazione geologico-tecnica del territorio comunale contiene informazioni anche di natura idro-geo-morfologica che possono fornire utili indicazioni ai fini del progetto di piano.

3.4 Ricognizione giuridica - Strumentazione vigente

Il Comune di Guagnano, come accennato, è dotato di Regolamento Edilizio ed annesso Programma di Fabbricazione, redatto nel 1974 in variante al PdF del 1969, anche al fine di risolvere i problemi della zona ASI e della Superstrada Lecce-Taranto.

Gli strumenti attuativi vigenti e il relativi stato di attuazione sono di seguito elencati:

- Piano Particolareggiato per le aree destinate ad insediamenti produttivi, redatto nel 1982 in variante al precedente PIP redatto nel 1980: operante, in fase di avanzata realizzazione;

- Piano di Lottizzazione zona già A.3.1 - Guagnano, approvato con delibera di C.C. n. 79 del 30/10/90: non operante in quanto sprovvisto di convenzione;
- Piano di Lottizzazione zona già A.3.3 - Guagnano, approvato con delibera di C.C. del 7/7/88: operante;
- Piano di Lottizzazione zona già A. 2.2 - Guagnano: operante, in fase di avanzata realizzazione; Piano di Lottizzazione zona già A.3.5 - Guagnano, approvato con delibera di C.C. n. 54 del 29/5/98: non operante in quanto sprovvisto di convenzione;
- Piano di Lottizzazione zona già A.3.6 - Guagnano, parere favorevole C.E. C. n. 54 del 28/2/79: non approvato;
- Piano di Lottizzazione zona già A.3.7 - Guagnano: operante, in fase di avanzata realizzazione; Piano di Lottizzazione zona già A. 3.8 - Guagnano: non operante, in fase di istruttoria;
- Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare zona già A.3.11: operante, totalmente realizzato;
- Piano di Lottizzazione zona già A.2.1 - Villa Baldassarri: operante, in fase di avanzata realizzazione;
- Piano di lottizzazione zona già A. 23-Villa Baldassarri: operante, a base di avanzata realizzazione;
- S.U.E. zona già A.3.1 - Villa Baldassarri, approvato con delibera di C.C. n. 115 del 2-1/12/91: non operante in quanto sprovvisto di convenzione;
- S.U.E. zona già A.3.2 - Villa Baldassarri, approvato con delibera di C.C. n. 115 del 23/12/91: non operante in quanto sprovvisto di convenzione;
- Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare zona già A.3.3 - Villa Baldassarri: operante, in fase di realizzazione.

3.5 - Dimensionamento del piano.

3.5.1 Edilizia residenziale

Il dimensionamento del piano per l'edilizia residenziale si fonda su un'analisi aggiornata al 2001 delle tendenze demografiche del comune. Alla data dell'ultima rilevazione censuaria il comune contava 6.258 residenti. Il tasso di variazione della popolazione residente è stato calcolato sulla base della media aritmetica tra il tasso medio annuo dei decenni intercensuari 1971/1981, 1981/1991 e 1991/2001, il tasso medio dell'ultimo quindicennio 1987-2001 e quello dell'ultimo quinquennio 1997/2001. Ne emerge un trend demografico negativo pari a -0,4%. Applicando la formula dell'interesse composto la popolazione proiettata al 2016 sarebbe pari a 5.846 abitanti. Il PRG ipotizza dal 2001 al 2016 una sia pur minima inversione di tendenza, ossia una stasi della popolazione residente: la popolazione al 2016 sarebbe dunque ancora pari a 6.258 residenti, con uguale distribuzione per classi di età, grado di istruzione, numero di famiglie e relativa ampiezza.

Quanto all'analisi della situazione dell'edilizia residenziale e al calcolo del relativo fabbisogno, si assume pari a 6.258 residenti la popolazione residente al 2016 e a 0,6 occupanti/stanza l'indice di affollamento, calcolato su una previsione di 10.430 stanze occupate (v. Tab. 12 della Relazione, versione aggiornata, anno 2002). Si assume inoltre che ben 2.649 stanze inidonee siano sottratte all'uso abitativo fra 2001 e 2016 e che 2.656 siano le stanze fisiologicamente non occupate al 2001. In realtà, sembrerebbe esservi qui un errore, in quanto la Tab. 7 di riferimento per la rilevazione di abitazioni e stanze non occupate mostra un valore pari a 2.319. Infine, se possono comprendersi le ragioni che hanno indotto a introdurre un'ulteriore previsione di vani destinati all'adeguamento dell'edilizia residenziale esistente (372 stanze pari al 5% di quelle presunte idonee al 2001), appaiono non sufficientemente motivati i fabbisogni per azzeramento di affitti o titoli similari (521 stanze, pari al 7% di quelle presunte idonee al 2001). In particolare, non è chiara la ragione per cui il passaggio dal titolo di godimento in affitto alla proprietà dovrebbe tramutarsi in un incremento del numero di stanze. Il fabbisogno totale, pertanto, dovrebbe essere così corretto: le 4.415 stanze totali rivenienti dai calcoli della Tab. 12 dovrebbero ridursi a 4.073 stanze, per tenere conto dell'errore di calcolo delle stanze non occupate su segnalato, e a 3.557 stanze.

qualora si convenisse che cambiamenti del titolo di godimento non determinano incrementi nei fabbisogni di stanze. Nella prima ipotesi, dovrebbero essere sottratte 337 stanze (pari a - 7.6%). nella seconda. 953 stanze 21.7%).

Le 4.415 stanze ritenute necessarie a soddisfare il fabbisogno al 2016 sono fatte corrispondere a 662.250 mc, assegnando a ciascun vano 150 mc, valore che tiene conto delle tradizioni tipologiche e costruttive locali. Tali volumi sono così distribuiti in rapporto alla residua e aggiuntiva capacità insediativi del PRG:

3.5.2 Edilizia produttiva

Il dimensionamento del piano per l'edilizia produttiva si fonda su un'analisi aggiornata al 1991 della popolazione attiva nel, comune proiettata al 2001 e quindi al 2016, e all'analisi degli insediamenti esistenti. Il fabbisogno è articolato in pregresso e futuro. Quanto al primo, si prevede che oltre il 50% degli insediamenti esistenti possa trasferire le proprie attività nelle zone D1 e D3) esterne al centro abitato, rendendo necessaria una disponibilità di aree pari a 3 ettari. Quanto al secondo, si prevede un fabbisogno per 438 addetti all'industria e 565 al commercio o attività assimilate (v. Tab. 17), che, posta un rapporto medio pari a 40 addetti/ettaro, comporta la necessità di una superficie destinata a tali attività di 25 ettari. Nel complesso, dunque, il fabbisogno è pari a 28 ettari. A fronte di tale fabbisogno, il Comune dispone di un Piano ASI di estensione pari a 36 ettari circa (zona D1) con opere di urbanizzazione realizzate e in itinere e aziende già insediate, del quale il PRG conferma l'utilità, con estensione delle destinazioni ammesse anche alla commercializzazione dei prodotti. In merito all'estensione di tale area, altra parte della relazione fa riferimento a una superficie di circa 220.000 mq. Il PRG ritiene opportuno integrare tale disponibilità di superfici, con una zona D3 da destinare a insediamenti produttivi con differenti caratteristiche e confermare, ma solo temporaneamente, la zona D2 (di riconversione edilizia) prevista dal vigente PdF in corrispondenza delle attività produttive esistenti all'interno del tessuto urbano.

3.6 Standard urbanistici

Per il fabbisogno di aree per servizi di cui al D.I. n. 1444/68, è riportata la situazione esistente per ciascun tipo di servizio a Guagnano e Villa Baldassarri e alle zone sia A e B sia C, considerando gli standard urbanistici previsti dal citato decreto per comuni con popolazione inferiore a 12.000 abitanti, come nella tabella sotto riportata. Quanto alle previsioni, si afferma che "sono state previste, ove opportuno, ampie zone a servizi tali da soddisfare le esigenze dettate dal DM 1444/1968 per le zone A e B" (v. p. 32 della relazione), senza effettuare verifica del dimensionamento né chiarire i criteri di progettazione.

3.7 Zonizzazione

Il Territorio comunale risulta diviso dal PRG nelle seguenti zone:

3.7.1 - Zone a destinazione residenziale

- Zona omogenea di tipo A, comprendente le porzioni di tessuto urbano che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale;

- Zona omogenea di tipo B (di completamento), suddivisa in:

B1 - Zona per la residenza definita di "contesto ambientale", che presenta un tessuto misto di edilizia recente e di architetture, anche di pregio, primo-novecentesche;

B2 - Zona per la residenza di più recente formazione con edificazione a elevata densità;

B3 - Zona per la residenza, già di completamento nel PdF, in corso di attuazione o da attuare con strumenti urbanistici esecutivi.

- Zona omogenea di tipo C (di espansione), suddivisa in:

C1 - Sono le zone per la residenza, già previste nel P.d.F., soggette a SUE con ift pari a 1,2 mc/mq,

superficie territoriale di 201.278 mq e capacità insediativa pari a 241.533 mc: (1.600 abitanti insediabili, considerando 150 mc/stanza).

C2 - Sono le zone per la residenza con ift pari a 1,1 mc/mq, da attuarsi attraverso l'approvazione di con superficie territoriale di 235.562 mq complessivi (di cui 115.812 rivenienti dal PdF e i 119.750 di nuova previsione), che consentono complessivamente un volume edificabile pari a 259.118 mc. e 1.727 stanze. Si ritiene rilevante sottolineare che tutte le nuove previsioni sono chiuse nella viabilità perimetrale esterna al centro urbano;

C3 - Zone per la residenza a carattere estensivo, soggette a SUE con ift pari a 0,85 mc/mq, 16.468 mq di superficie territoriale e quindi una potenzialità edificatoria pari a 13.998 mc e 93 abitanti circa, prevista unicamente a Villa Baldassarri.

3.7.2 - Zone a destinazione produttiva

- Zona omogenea di tipo D, comprendenti le parti di territorio destinate a contenere gli insediamenti artigianali e piccolo-industriali, suddivisa in:

D1 - soggetta a Piano ASI, per la quale si conferma la destinazione del PdF, frutto di un accordo fra Comune di Guagnano e Consorzio ASI di Lecce;

D2 - posta all'interno del centro abitato, passibile di trasformazione in destinazione residenziale allorché tutte le aziende presenti siano trasferite in altro sito o abbiano cessato l'attività;

D3 - destinata a ospitare piccoli insediamenti artigianali, soggetta a SUE di iniziativa pubblica, con superficie territoriale pari a 40.000 mq circa.

- Zona omogenea di tipo E, comprendente le parti di territorio destinate a uso agricolo:

E1 - Zona agricola normale. Sono le parti: del territorio da- considerare- di uso agricolo, anche se attualmente incolte, e le zone a pascolo. Il PRG consente l'edificazione di residenze con IFF di 0.03 mc/mq e di manufatti adibiti ad uso agricolo, zootecnico, ecc., con IFF di 0.175 me/mq aggiuntivo del precedente; il lotto minimo d'intervento è fissato in mq. 32.000.

4 - TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO ESPREME PARERE FAVOREVOLE ai sensi dell'art. 16, ottavo comma, della L.R. n. 56/80, con le seguenti prescrizioni:

4.1 Settore Residenziale

Il PRG è dimensionato in relazione all'incremento demografico ed alle proiezioni abitative calcolate in coerenza con i criteri della Delibera di G.R. 6320/89, fatta eccezione per i fabbisogni relativi all'azzeramento di affitti o titoli similari e all'adeguamento dell'edilizia residenziale esistente. Inoltre, si è rilevato un errore relativo al calcolo della quota di stanze non occupate.

Si prescrive pertanto che la volumetria derivante dal su rilevato sovradimensionamento, pari a 958 stanze (mc 143.700), sia ridotta nel complesso delle zone di espansione con criteri di omogeneità.

4.2 Zone Omogenee "D"

Ai fini della riconferma delle D3, si prescrive che in sede di controdeduzioni siano giustificate esigenze di previsione di una nuova zona di espansione produttiva di ampiezza pari a 40.000 mq, in relazione alle caratteristiche delle zone D1 e D2 esistenti.

Ai fini della trasformazione delle zone D2 in zone residenziali B3, si prescrive il preventivo piano urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata;

4.3 Standard urbanistici

Si prescrive che in sede di controdeduzioni sia verificato il dimensionamento delle aree destinate a standard di quartiere per le zone A e B di Guagnano e Villa Baldassarri, chiarendo altresì i criteri di localizzazione dei servizi, atteso che in atti non si rilevano con sufficiente chiarezza le modalità di

reperimento delle aree necessarie a soddisfare il deficit rilevato (a titolo di esempio, si consideri la superficie per parcheggi pari 6.545 mq, nella tabella a pag. 38, relazione anno 2002).

Zone E

In zona E non può essere consentita la realizzazione di attrezzature per lo sport e il lotto minimo deve essere innalzato a mq 5.000 al fine di garantire il conseguimento di obiettivi di tutela ambientale e produttiva del territorio rurale.

Integrazioni normative prescrittive

Art. 11 - Sono assimilati alla categoria di cui all'art. 2 comma 1) - A1 - Nucleo antico, gli edifici rurali evidenziati nelle tavole di zonizzazione.

Art. 11/c - si integra con "e in aggiunta alle aree minime di cui al DIM 1444/68".

Art. 12/a: si s4Muúsbe alla definizione "lotto minimo", "unità di minimo di intervento".

Si aggiungere un articolo sul recupero delle cave dismesse e sulle cave in esercizio. La coltivazione di cave e torbiere -in zona agricola è, consentita secondo vigente normativa.

6 - ESAME OSSERVAZIONI

Si concorda con le determinazioni del C.C.

I Componenti

Urb. Angela Barbanente (Relatore)

Ing. B. Todisco

Ing. R. Grimaldi

Ing. G. Longo

Ing. N. Giordano

Geom. A. Ancona

Il Segretario Il Presidente della Seduta

Dott. Arch. F. Di Trani Dott. Urb. Angela Barbanente
