



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 54 del 03/05/2004

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 20 aprile 2004, n. 572 Cavallino (Le) - Piano Regolatore Generale. Approvazione con prescrizioni e modifiche.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P. dott. Enrico SANTANIELLO sulla base dell'Istruttoria espletata dal Responsabile dell'U.O. - 3° - Urb. e confermata dal Dirigente dell'Ufficio 2° e dal Dirigente del Settore Urbanistico Regionale, riferisce quanto segue.

""Il Comune di CAVALLINO , dotato di Regolamento Edilizio ed annesso Programma di Fabbricazione approvati con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 204 del 29/01/77 e successive varianti vigenti ha adottato il P.R.G. del proprio territorio con delibera di Commissario ad Acta n. 01 del 25/09/2000 munita di presa d'atto da parte della S.P.D.C.A.E.L. di Lecce prot. N. 2310/04 del 12/10/2000.

Gli atti tecnici del progetto di PRG trasmessi all'Assessorato risultano costituiti dai seguenti elaborati:

Tav. n. 1: Relazione

Tav. n. 2: Inquadramento territoriale (sc.1:50.000)

Tav. n. 3: Interrelazioni territoriali (sc. 1:25.000)

Tav. n. 4.1.1: Stato di fatto - Uso del territorio (sc. 1:5.000)

Tav. n. 4.1.2: Stato di fatto - Uso del territorio (sc. 1:5.000)

Tav. n. 4.1.3: Stato di fatto - Uso del territorio (sc. 1:5.000)

Tav. n. 4.2.1: Stato di fatto - Vincoli(sc. 1:2.000)

Tav. n. 4.2.2: Stato di fatto - Edifici ed ambiti vincolati e proposti a vincolo - Documentazione fotografica

Tav. n. 4.3.1: Stato di fatto - Attrezzature e servizi (schede)

Tav. n. 4.3.2: Stato di fatto - Strumenti urbanistici attuativi (schede)

Tav. n. 4.4.1: Stato di fatto - Relazione geologica

Tav. n. 4.4.2: Stato di fatto - Carta geologica (sc. 1:10.000)

Tav. n. 4.4.3: Stato di fatto - Carta geomorfologica (sc. 1:10.000)

Tav. n. 4.4.4: Stato di fatto - Carta geologica dell'area urbana (sc. 1:5.000)

Tav. n. 4.4.5: Stato di fatto - Carta della permeabilità (sc. 1:10.000)

Tav. n. 4.4.6: Stato di fatto - Carta delle isopieze delle falde acquifere e ubicazione dei pozzi(sc. 1:10.000)

Tav. n. 4.4.7: Stato di fatto - Carta della vulnerabilità degli acquiferi (sc. 1:10.000)

Tav. n. 4.4.8: Stato di fatto - Carta litologica e degli ambiti omogenei(sc. 1:10.000)

Tav. n. 5.1.1: Zonizzazione (sc. 1:5.000)

Tav. n. 5.1.2: Zonizzazione (sc. 1:5.000)

Tav. n. 5.1.3: Zonizzazione (sc. 1:5.000)

Tav. n. 5.1.4: Zonizzazione (sc. 1:5.000)

Tav. n. 5.1.5: Zonizzazione (sc. 1:5.000)

Tav. n. 5.2.1: Dimensionamento residenziale e produttivo (sc. 1:5.000)

Tav. n. 5.2.2: Dimensionamento servizi ed attrezzature (sc. 1:5.000)

Tav. n. 5.2.3: Dimensionamento - dati e tabelle

Tav. n. 6: Norme Tecniche di Attuazione

Tav. n. 7: Regolamento Edilizio

Il Prg è corredato di Relazione Geologica a firma della Geologa Dr.ssa Rosanna Baldassarre (cfr. Elaborato 4.4.1).

Avverso i predetti atti, pubblicati ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80, risultano presentate n. 57 osservazioni di cui n° 4 pervenute fuori termine, tutte controdedotte dal Commissario ad Acta con deliberazione n. 1 del 14/06/2001, nonché n. 1 osservazione pervenuta direttamente all'Assessorato all'Urbanistica.

In merito al PRG risultano espressi i pareri per i vincoli presenti sul territorio; nello specifico:

Soprintendenza Archeologica della Puglia-Taranto nota prot. N. 6554 del 25/03/2003.

Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici Artisti e Storici Puglia-Bari nota prot. N. 2382 del 13/9/2001.

Gli atti tecnico amministrativi del Piano sono stati sottoposti ai sensi della L.R. n. 24 del 4/07/94 all'esame del CUR Ristretto che con propria Relazione-parere datata 16/03/2004, parte integrante del presente provvedimento, ha ritenuto meritevole di approvazione il PRG del Comune di CAVALLINO subordinatamente all'introduzione negli atti delle prescrizioni e modifiche di cui ai punti 4.1, 4.2, 5.0, 6 della stessa Relazione-parere.

Per quanto attiene alle osservazioni prodotte il Comitato Ristretto si è pronunciato nei termini di cui al punto 7 della citata Relazione-parere.

Tutto ciò premesso, e sulla scorta della Relazione-parere del C.U.R. ristretto, datata 16/03/2004, si propone alla Giunta la approvazione del P.R.G. del Comune di CAVALLINO con l'introduzione negli atti delle prescrizioni riportate ai punti punti 4.1, 4.2, 5.0, 6 della stessa Relazione-parere.

Si propone, altresì, alla Giunta di determinarsi in merito alle osservazioni prodotte nei limiti e nei termini di cui al punto 7 della citata Relazione-parere.

Quanto innanzi con richiesta di controdeduzioni e/o adeguamento al Comune di CAVALLINO ai sensi dell'art.16 della L.R. 56/80.

Si dà atto, sulla scorta degli atti d'Ufficio (P.U.T.T. /P.B.A.), che il territorio comunale di CAVALLINO non risulta gravato di vincoli di uso civico e, pertanto, non sono applicabili le disposizioni della L.R. n. 7/98.

Si dà atto, altresì, sulla scorta degli atti d'Ufficio, che il territorio comunale di CAVALLINO non è ricompreso in Zone di Protezione Speciale o Siti di Importanza Comunitaria individuati con il D.M. 3/4/2000 (G.U. n. 95 del 22/04/2000).

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 lettera 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",

L'Assessore all'Urbanistica, sulla scorta delle risultanze istruttorie e sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento Responsabile dell'U.O. - 3° - Urb. e confermata dal Dirigente dell'Ufficio 2° e dal Dirigente del Settore Urbanistico Regionale;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- Di approvare la relazione dell'Assessore all'Urbanistica;
- Di approvare ai sensi dell'art. 16 - decimo comma - della l.r. n. 56/80 per le motivazioni di cui alla relazione in premessa, il P.R.G. del Comune di CAVALLINO adottato con delibera di Commissario ad Acta n. 1 del 25/09/2000 e con delibera di esame delle osservazioni n. 1 del 14/06/2001 dello stesso Commissario ad acta con l'introduzione negli atti e grafici del P.R.G. stesso delle prescrizioni e modifiche specificate nella Relazione-parere del Comitato Urbanistico Ristretto costituito ai sensi della L.R. 24/94 (parte integrante del presente provvedimento);
- Di determinarsi, per quanto attiene alle osservazioni prodotte, nei limiti e nei termini di cui al punto 7 della Relazione-parere del CUR Ristretto del 16/03/2004;
- Di demandare al competente Assessorato all'Urbanistica la comunicazione del presente provvedimento al Comune di CAVALLINO che dovrà procedere ai sensi dell'art. 16 - undicesimo comma - della l.r. n. 56/80, all'adozione delle proprie determinazioni in merito alle prescrizioni e modifiche introdotte d'Ufficio negli atti e grafici del PRG stesso;
- Di provvedere alla pubblicazione del B. U. R. P. del presente provvedimento.

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 PRG Cavallino (Le)

Oggetto: Comune di Cavallino (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 AMMINISTRATIVI

1.1 Strumento urbanistico previgente - Delibera d'intenti e atti preliminari

Il Comune di Cavallino è dotato di Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione approvato con D.P.G.R. n° 204 del 29.01.1977 e successivamente modificato con apposita variante approvata con D.P.G.R. n° 1181 del 01.06.1978.

In data 26.04.1983 con deliberazione del Consiglio Comunale n° 76 venivano approvati i criteri e gli obiettivi di impostazione del Prg comunale in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 16, 2° c. della L.R. 56/80. Detta deliberazione veniva successivamente confermata con due distinti atti del Consiglio Com.le, più specificatamente le deliberazioni nn. 45/1987 e 33/1994.

Con deliberazione n° 569 del 02.09.1996, la Giunta Comunale, per effetto della incompatibilità da parte della maggior parte dei componenti la stessa giunta ad assumere determinazioni in ordine al Progetto Preliminare del Prg, chiedeva alla Sezione Prov.le Decentrata di Controllo degli Atti degli Enti Locali la nomina di un commissario ad acta "per l'adozione dell'attoconcernente la bozza del Prg...".

In data 05.12.1996, il Commissario ad Acta, nominato dalla Sezione Prov.le Decentrata di Controllo sugli Atti degli Enti Locali (decisione S.P.D.C.A.E.L. n° 10051 del 22.10.1996), con deliberazione n° 1, esprimeva il proprio assenso sul Progetto Preliminare del Prg.

Successivamente, con nota prot. n° 11851 del 10.11.1999 inviata al Presidente della Giunta Regionale, all'Assessore regionale all'Urbanistica e al Dirigente del Settore Urbanistico Reg.le, il Sindaco pro-tempore del comune di Cavallino, a causa della dichiarata incompatibilità della maggioranza dei consiglieri comunali, espressa nella seduta del consiglio com.le in data 30.11.1999, chiedeva la nomina di un commissario ad acta per "...l'esame, l'adozione e l'approvazione del....Prg....".

La Giunta Regionale con proprio provvedimento n° 581 del 09.05.2000, deliberava di nominare Commissario ad Acta, per l'espletamento di tutte le procedure e gli atti previsti dall'art. 16 della l.r. n° 56/80 per l'adozione del Prg del comune di Cavallino (LE), l'ing. Massimo Tessitore da Lecce.

1.2 Delibera di adozione.

Il Prg veniva adottato con deliberazione del commissario ad acta n° 01 del 25.09.2000 munita di presa d'atto da parte della S.P.D.C.A.E.L. di Lecce prot. n° 2310/04 del 12.10.2000.

Il Prg in esame è costituito dai seguenti elaborati tecnici:

Tav. n. 1: Relazione

Tav. n. 2: Inquadramento territoriale (sc.1:50.000)

Tav. n. 3: Interrelazioni territoriali (sc. 1:25.000)

Tav. n. 4.1.1: Stato di fatto - Uso del territorio (sc. 1:5.000)

Tav. n. 4.1.2: Stato di fatto - Uso del territorio (sc. 1:5.000)

Tav. n. 4.1.3: Stato di fatto - Uso del territorio (sc. 1:5.000)

Tav. n. 4.2.1: Stato di fatto - Vincoli (sc. 1:2.000)

Tav. n. 4.2.2: Stato di fatto - Edifici ed ambiti vincolati e proposti a vincolo - Documentazione fotografica

Tav. n. 4.3.1: Stato di fatto - Attrezzature e servizi (schede)

Tav. n. 4.3.2: Stato di fatto - Strumenti urbanistici attuativi (schede)

Tav. n. 4.4.1: Stato di fatto - Relazione geologica

Tav. n. 4.4.2: Stato di fatto - Carta geologica (sc. 1:10.000)

Tav. n. 4.4.3: Stato di fatto - Carta geomorfologica (sc. 1:10.000)

Tav. n. 4.4.4: Stato di fatto - Carta geologica dell'area urbana (sc. 1:5.000)

Tav. n. 4.4.5: Stato di fatto - Carta della permeabilità (sc. 1:10.000)

Tav. n. 4.4.6: Stato di fatto - Carta delle isopieze delle falde acquifere e ubicazione dei pozzi (sc. 1:10.000)

Tav. n. 4.4.7: Stato di fatto - Carta della vulnerabilità degli acquiferi (sc. 1:10.000)

Tav. n. 4.4.8: Stato di fatto - Carta litologica e degli ambiti omogenei (sc. 1:10.000)

Tav. n. 5.1.1: Zonizzazione (sc. 1:5.000)

Tav. n. 5.1.2: Zonizzazione (sc. 1:5.000)

Tav. n. 5.1.3: Zonizzazione (sc. 1:5.000)

Tav. n. 5.1.4: Zonizzazione (sc. 1:5.000)

Tav. n. 5.1.5: Zonizzazione (sc. 1:5.000)

Tav. n. 5.2.1: Dimensionamento residenziale e produttivo (sc. 1:5.000)

Tav. n. 5.2.2: Dimensionamento servizi ed attrezzature (sc. 1:5.000)

Tav. n. 5.2.3: Dimensionamento - dati e tabelle

Tav. n. 6: Norme Tecniche di Attuazione

Tav. n. 7: Regolamento Edilizio

Il Prg è corredato di Relazione Geologica a firma della Geologa Dr.ssa Rosanna Baldassarre (cfr. Elaborato 4.4.1).

1.3 Atti di pubblicazione

Gli atti risultano pubblicati sostanzialmente in modo conforme alle disposizioni della Legge Reg.le 56/80; il Prg è stato, infatti, depositato presso la segreteria comunale per trenta giorni a far data dal 03.11.2000 (dopo 38 giorni dalla data di adozione - la L.R. 56/80 fissa il termine in 15 gg. dalla data di adozione); dell'avvenuto deposito è stata data notizia al pubblico mediante avviso pubblicato sui quotidiani locali "La Gazzetta del Mezzogiorno" ed il "Quotidiano di Lecce".

1.4 Delibera di esame delle osservazioni - Determinazioni del Commissario ad Acta

Nei trenta giorni successivi alla data di scadenza del deposito degli atti presso la segreteria com.le e, precisamente, dal 02.12.2000 al 02.01.2001, come risulta da attestazione del Segretario comunale in atti, sono state proposte al Comune n. 56 osservazioni, 3 delle quali pervenute fuori termine; una ulteriore osservazione è pervenuta direttamente all'Assessorato Reg.le all'Urbanistica.

Sulle osservazioni proposte al Comune (56) il Commissario ad Acta ha controdedotto con propria deliberazione n. 1 del 14.06.2001 ".....secondo quanto espresso nell'elaborato Inquadramento delle Osservazioni al Prg del 08.06.2001 a firma del consulente arch. Rodolfo Fontefrancesco e del sottoscritto Commissario ad Acta.....". Detto allegato costituisce parte integrante e sostanziale della citata deliberazione commissariale n. 1/2001.

Si riporta appresso l'elenco nominativo delle osservazioni proposte, comprese tutte quelle pervenute fuori termine, con a fianco di ciascuna riportato l'esito deciso dal Commissario ad Acta con la citata deliberazione n. 1/2001.

Osservazioni pervenute nei termini

1. Ditta Utility Service prot. 11627/00 accolta
2. Quarta Giuseppe prot. 11730/00 parzialmente accolta
3. De Blasi Macchia Giuseppe prot. 11970/00 non accolta
4. Nicolì Caiaffa Eleonora prot. 11985/00 accolta
5. Gigante Giuseppe prot. 12135/00 parzialmente accolta
6. Longo Carmela prot. 12124/00 non accolta
7. Pistilli Andrea prot. 12134/00 non accolta
8. Gigante Antonio prot. 12135/00 non accolta
9. Giannone Flaviano ed altri Tecnici di Cavallino prot. 12156/00 parzialmente accolta
10. Giannone Francesco e Spedicato Carmela prot. 12158/00 non accolta
11. Baldassarre Albino e Saverio Alessandro prot. 12161/00 non accolta
12. Gigante Giuseppe prot. 12219/00 accolta
13. Giannone Flaviano + 1 prot. 12221/00 non accolta

14. FI. GE. IM. SI. prot. 12238/00 non accolta
15. Longo Enzo prot.12239/00 non accolta
16. Politi Vladimiro prot. 12240/00 accolta
17. Baldassarre Tommaso prot. 12273/00 parzialmente accolta
18. Baldassarre Tommaso per Casile Claudio prot. 17274/00 accolta
19. Baldassarre Tommaso per Capone Francesco prot. 12275/00 accolta
20. Baldassarre Tommaso per Didonfrancesco Claudio prot. 12276/00 accolta
21. Baldassarre Tommaso per Rollo Maria prot. 12277/00 accolta
22. Baldassarre Tommaso per Baldassarre Albino+4 prot. 12278/00 non accolta
23. Baldassarre Tommaso per Maggiore Carmela prot. 12279/00 non accolta
24. Baldassarre Tommaso per De Pandis Laura prot. 12280/00 non accolta
25. Baldassarre Tommaso per Pisanelli Gino prot. 12281/00 non accolta
26. Baldassarre Tommaso per Pascali M. Vincenza prot 12282/00 non accolta
27. Baldassarre Tommaso per Totaro Aprile Lucia prot. 12283/00 non accolta
28. Castel Cavallino spa prot. 12316/00 parzialmente accolta
29. Gigante Raffaele prot. 12317/00 non accolta
30. Gigante Alessandro prot. 12318/00 non accolta
31. Marigliano Salvatore per API prot. 12319/00 accolta
32. Trovè Benito+ altri prot. 12320/00 parzialmente accolta
33. Bascià Pasquale+ altri prot. 12327/00 non accolta
34. Trovè Benito prot. 004/01 parzialmente accolta
35. Pasca Antonio pror. 005/01 accolta
36. Zilli Antonio+1 prot. 007/01 parzialmente accolta
37. Zilli L. Francesca prot. 008/01 parzialmente accolta
38. Bugo Angelo prot. 012/01 non accolta
39. Terragno Valerio prot 014/01 parzialmente accolta
40. Baldassarre Tommaso per Greco Paolo prot. 016/01 parzialmente accolta
41. Caputo Giovanni prot. 018/01 parzialmente accolta
42. Marzano Alfio prot. 019/01 parzialmente accolta
43. Montinaro Antonio prot. 020/01 accolta
44. U.T.C. di Cavallino prot. 042/01 accolta
45. Flaminio Raffaele (dalla 45/a alla 45/i) prot. 043/01 accolta
46. Frassanito Maria Luisa prot. 057/01 non accolta
47. Romano Cesare prot. 092/01 non accolta
- 48 Conte Anna Maria prot. 093/01 accolta
- 49 Conte Giuseppina prot. 094/01 non accolta
- 50 Baldassarre per conto di Gigante Antonio ed Enzo prot. 095/01 parzialmente accolta
- 51 Longo Angelo prot. 096/01 non accolta
- 52 Baldassarre per conto di Rizzo Angela prot. 095/01 non accolta

Osservazioni pervenute fuori termine

- 53 Schirinzi Gastone Armando prot. 148/01 non accolta
- 54 CO.IM. s.a.s. Cavallino prot. 098/01 parzialmente accolta
- 55 Leo Giuseppina prot. 2520/01 accolta
- 56 Vitale Luigi prot. 3544/01 accolta

Osservazione pervenuta direttamente all'Assessorato Reg.le all'Urbanistica

- 57 Bruno Pasquale, Maria Teresa Benito, Ortonzo,
Antonio e Luigi prot. Reg./le 7636/ago.2002

2 - SISTEMA DELLE TUTELE

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

Con nota datata 13.09.2001 prot. n° 2382, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio, per il Patrimonio Storico, Artistico e Demoetnoantropologico di Bari - nel valutare il Prg di Cavallino ha ritenuto di osservare e prescrivere quanto di seguito testualmente riportato:

"Per gli immobili di interesse storico - artistico, sia quelli vincolati che quelli proposti a vincolo, elencati nella tav. 4 del Piano, ogni intervento anche di manutenzione ordinaria dovrà essere sottoposto al parere ed esame della Scrivente che si riserva di includere altri edifici e manufatti qualora ne dovesse accertare la rilevanza storico - artistica o architettonica.

Per quanto riguarda le aree di interesse archeologico e la realizzazione del relativo parco archeologico, codesta Amministrazione Comunale dovrà acquisire le relative autorizzazioni di competenza dalla Soprintendenza Archeologica che legge per conoscenza.

Si fa presente infine che, qualora durante i lavori di scavo sia per opere pubbliche che private, dovessero emergere manufatti o strutture di valore ed interesse storico e/o archeologico, la direzione lavori dovrà tempestivamente comunicare tali rinvenimenti sia a questo Ufficio che alla Soprintendenza Archeologica di Taranto.

Tenuto conto di alcuni interventi impropri realizzati nel centro storico con particolare riferimento a quelli posti nelle vicinanze della Chiesa Madre e dell' ex convento Domenicano si reputa necessaria la redazione di un piano particolareggiato del Centro storico nel quale siano previsti interventi di recupero, restauro, valorizzazione di immobili di rilevante interesse storico - artistico - ambientale e l'eliminazione delle superfetazioni e la sostituzione edilizia degli edifici di recente edificazione che hanno alterato le caratteristiche del centro storico di Cavallino.

Per quanto sopra si restituisce una copia vistata degli elaborati tecnici del P.R.G. presentati."

2.2 Ispettorato Ripartimentale Forestale.

Agli atti non risulta richiesto né rilasciato alcun parere da parte dell'Assessorato Regionale all'Agricoltura e Foreste -Ispettorato Dipartimentale delle Foreste - in quanto nessun ambito del territorio comunale di Cavallino è assoggettato a vincolo idrogeologico, come peraltro affermato nell'elaborato Tav. 1 Relazione.

2.3 Soprintendenza Archeologica

Con nota prot. N° 6554 del 25.03.2003, la Soprintendenza Archeologica di Taranto ha espresso parere favorevole con le seguenti, testuali precisazioni e prescrizioni:

"Con riferimento alla nota di codesto comune prot. 2849 del 20.03.2003, presa visione delle tavole del P.R.G. si esprime per quanto di competenza, parere favorevole, subordinato all' inserimento di prescrizioni che tengano conto della riconosciuta importanza del sito e della stessa volontà di valorizzazione dello stesso espressa negli ultimi anni da codesto comune.

Si chiede pertanto che fra le previsioni del P.R.G. sia prescritto l'inoltro preventivo alla Soprintendenza dei Beni Archeologici di ogni progetto (di edilizia pubblica o privata, per sottoservizi o per lavori agricoli) che comporti scavi o movimenti di terra oltre i 50 cm di profondità, da realizzare nelle aree (così come individuate alla Tavola 4.2.1 - Stato di fatto. Vincoli) comprese all'interno del "limite fascia di rispetto zona archeologica" e, sul lato sud, fino a 50 metri oltre il presunto tracciato delle mura messapiche".

Ciò al fine di consentire eventuali prescrizioni o verifiche in corso d'opera, riservandosi comunque questa Soprintendenza di chiedere modifiche dei progetti in caso di rinvenimenti archeologici.

Si restituisce a condizioni una copia delle tavole di progetto".

2.4 PUTT/Paesaggio

Il piano non riporta le indicazioni e segnalazioni del PUTT/P regionale approvato con delibera G.R. n.1748 del 15/12/2000 in quanto sia la sua redazione che la adozione sono avvenute antecedentemente alla data di entrata in vigore dello stesso.

Si rende, pertanto, necessario che in sede di controdeduzioni vengano riportate tutte le indicazioni previste dal PUTT/P per la attuazione delle occorrenti misure di tutela nella pianificazione urbanistica comunale; tanto, in aggiunta a quanto riportato al successivo punto 3.1 "Vincoli territoriali".

3 - CONTENUTI DEL PRG

3.1 Vincoli Territoriali.

Nel progetto di Prg gli aspetti relativi ai vincoli sono trattati nella tavola 4.2.1; in essa sono indicati:

- la zona archeologica vincolata (D.M. 13/05/1967 e successivi);
- la zona assoggettata a vincolo archeologico diretto (D.M. 10/07/1978);
- altra zona assoggettata a vincolo archeologico diretto (D.M. 12/07/1989);
- la perimetrazione del Centro Storico (Del. C.C. n. 39/82);
- il tracciato delle mura messapiche;
- la perimetrazione dell'area assoggettata a vincolo cimiteriale;
- il limite della fascia di rispetto della zona archeologica.

Come evidenziato al precedente punto 2.4 è necessario che, in sede di controdeduzioni, si redigano appositi elaborati tecnici finalizzati a rappresentare il quadro complessivo dei vincoli conformi ai tematismi del PUTT/P.

3.2 Ricognizione giuridica - Strumentazione vigente

Il Comune di Cavallino, come già detto, è dotato di un Programma di Fabbricazione approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 204 del 29/01/1977, e di una successiva Variante approvata con D.P.G.R. n° 1181 del 01/06/1978.

Il Comune è inoltre dotato della strumentazione urbanistica esecutiva di iniziativa pubblica e/o privata di seguito riportata:

- Piano Particolareggiato della zona "Ba" - Cavallino, approvato con D.P.G.R. n° 835 del 06/04/1977;
- Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.) approvato con Deliberazione C.C. n° 25 del 21/07/1997;
- Piano Quadro zona "Cb" - Castromediano, approvato con Decreto P. G. R. n° 973 del 12/06/1973;
- Piano Planovolumetrico Convenzionato zona C - "Casto Nicola" Castromediano, approvato con Deliberazione C.C. n° 16/76 - SCADUTO;
- Piano di Lottizzazione Convenzionato - Comparto Sud zona Cb "Casto - Luperto" - Castromediano - approvato con Deliberazione C.C. n° 93 del 14/12/1985;
- Piano di Lottizzazione Convenzionato zona Cd "Casto - Giannone ed altri", approvato con Deliberazione C.C. n° 93 del 14/12/1985 - SCADUTO;
- Piano Particolareggiato zona Ba - Cavallino, approvato con D.P.G.R. n° 1540 del 17/06/1977;
- Piano di Lottizzazione "CastelCavallino" - Cavallino, approvato con Deliberazione C.C. n° 47 del 05/08/1987 - NON CONVENZIONATO;
- Piano Quadro zona di espansione Ca - Cavallino - approvato con D.P.G.R. n° 814 del 04/04/1977;
- Piano Quadro zona Da - Cavallino - approvato con Deliberazione C.C. n° 9 del 15/06/1976;
- Piano Quadro zona B.B.2 - Castromediano - approvato con Deliberazione C.C. n° 49 del 05/08/1987;

- Piano attuativo zona artigianale industriale "GEN.IM s.r.l." - Castromediano, approvato con Deliberazione C.C. n° 20 del 21/06/1997 - NON CONVENZIONATO;
- Piano di Lottizzazione convenzionato "Caraffa Costr.ni - Conte - Lanciano" -Cavallino - approvato con Deliberazione C.C. n° 14 del 26/05/1990;
- Piano di Lottizzazione convenzionato "Baldassarre" - Cavallino, approvato con Deliberazione C.C. n° 4 del 18/11/1976 e n° 177 del 29/11/1980 - SCADUTO (per decorrenza termine decennale);
- Piano di Lottizzazione c.da "Donna Lisa" - "M. Pia Memmo"- Cavallino, approvato con Deliberazione C.C. n° 48 del 05/08/1987 - NON CONVENZIONATO;
- Studio Particolareggiato zona Ba - Cavallino, approvato con D.P.G.R. n° 981 del 19/04/1977;
- Studio Particolareggiato zona Ba - zone B2x e B2y - Cavallino, approvato con D.P.G.R. n° 981 del 19/04/1977;
- Studio Particolareggiato zona Ba - zona B2z - Cavallino, approvato con D.P.G.R. n° 981 del 19/04/1977;
- Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) - Castromediano, adottato con Deliberazione C.C. n° 52 del 29/07/1995 - Attuato con varie convenzioni (Programmi costruttivi art. 51 L. 865/71);
- Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) "Coop. Castromediano" - Castromediano, adottato con Deliberazione C.C. n° 52 del 29/07/1995 - Attuato con varie convenzioni (Programmi costruttivi art. 51 L. 865/71);
- Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) - Cavallino, adottato con Deliberazione C.C. n° 52 del 29/07/1995 - Attuato con varie convenzioni (Programmi costruttivi art. 51 L. 865/71);
- Piano di Lottizzazione convenzionato - Cavallino, approvato con D.P.G.R. n° 1948 del 15/07/1974 - SCADUTO (per decorrenza termine decennale);
- Piano Particolareggiato zona Bb - zona Bb2 - Castromediano, approvato con D.P.G.R. n° 1558 del 24/08/1977 - SCADUTO (per decorrenza termine decennale);
- Piano di Lottizzazione loc. "Tempi Nuovi" - Cavallino, adottato con Deliberazione C.C. n° 4 del 27/02/1999 - NON VIGENTE.

Per ulteriori dati tecnici e per lo stato di attuazione degli strumenti sopraindicati si rinvia alla tavola di Prg n° 4.3.2.

3.3 Obiettivi del PRG.

Dall'esame del Prg è possibile dedurre che, in linea generale, sono stati rispettati gli obiettivi fissati con la delibera preliminare d'intenti approvata dal C.C. con atto n° 76 del 26/04/1983. Gli obiettivi ed i criteri di impostazione enunciati in tale deliberazione sono di seguito, sinteticamente, riportati:

- Il reale stato fisico e giuridico del territorio come base fondamentale delle analisi di piano;
- pianificazione non solo del centro urbano ma dell'intero territorio comunale per conferire ad esso un efficace assetto programmatico;
- reperimento di aree per gli standards urbanistici in ottica anche sovracomunale;
- tutela del patrimonio storico-culturale ed ambientale con specifico riferimento al Centro Storico;
- salvaguardia e valorizzazione dell'area archeologica e del patrimonio storico-architettonico di Cavallino;
- individuazione aree industriali-artigianali e commerciali;
- pianificazione del fabbisogno abitativo.

3.5 - Dimensionamento del piano.

Il PRG ipotizza dal 1998 (10.843 ab.) al 2013 un trend demografico con un incremento della popolazione residente alla fine del quindicennio di validità del piano pari a 4946 abitanti.

Tali ipotesi di crescita della popolazione, cui si perviene utilizzando gli indirizzi della delibera G.R. 6320/89, può apparire sovrastimata; tuttavia il fenomeno di conurbazione con il comune di Lecce ed il salto di popolazione dal 1961 al 1998 può far ritenere condivisibile l'ipotesi prospettata.

Il calcolo del fabbisogno di edilizia residenziale, operato da una media dei dati ricavati dalle tabelle n° 12

e n° 13 della deliberazione G. R. n° 6320/89, risulta pari a 9620 stanze necessarie per soddisfare il fabbisogno al 2013. Tale fabbisogno è stato determinato considerando le capacità insediative residue e di quelle programmate (cfr. tav. 5.2.1 e tav. 5.2.3), che risultano così distribuite:

capacità insediativa residua nelle zone B diversamente tipizzate in base all'attribuzione di uno standard pari a 150 mc/stanza nelle zone B1 e B2, pari a 140 mc/stanza nelle zone B3 e pari a 120 mc/stanza nelle zone B4:

716 st.

1.082 st.

718 st.

71 st.

Totale stanze 3.307

- Capacità zone omogenee di tipo C: 6.313 stanze, pari a mc. 631.300.

Si rende opportuno precisare, così come stabilito nella deliberazione G.R. n° 6320/89 (cfr. pag. 59) che nella stima delle capacità insediative residue non si è tenuto conto delle zone tipizzate B5 dal P. di F. in quanto le stesse sono riferite ad edifici residenziali esistenti e relative aree di pertinenza (insediamenti sparsi) che non costituiscono lotti liberi valutabili.

Fabbisogno insediativo relativo alle zone C di nuova espansione residenziale e alle capacità insediative residue negli strumenti esecutivi in parte attuati o del tutto inattuati:

Le stanze così calcolate nella tabella sopra riportata pari a n° 6309, sommate a quelle ricavate come capacità residua nelle zone B (3.307 stanze) determinano un valore complessivamente pari a 9.616 stanze che soddisfa integralmente il fabbisogno calcolato.

3.6 Standard urbanistici.

Gli standard urbanistici erano al momento dell'adozione del Prg inferiori al minimo di 18 mq/ab stabilito dal D.I. n° 1444/68: mq. 172.239 (Cavallino e Castromediano) a fronte di una popolazione pari a 10.843 abitanti per uno standard pari a 15,88 mq/ab; il PRG provvede ad individuare le aree, sufficienti a colmare il deficit esistente, sia a livello di quartiere che urbano, oltre a quello derivante dai nuovi insediamenti:

Le superfici esistenti e quelle individuate nel Prg sono indicate nel quadro sinottico di seguito riportato:

3.7 Zonizzazione

Il Territorio comunale risulta suddiviso dal PRG nelle seguenti zone omogenee:

3.7.1 Zone residenziali

- Zona omogenea di tipo A - Residenziale degli insediamenti storici e di interesse ambientale -, suddivisa in sottozone:

A1 - centro storico;

A2 - interesse ambientale;

- Zona omogenea di tipo B - Residenziale esistente e di completamento, suddivisa in sottozone:

B1 - Zone residenziali urbane di completamento prevalentemente sature. Capacità insediativa residua mc. 107.456 pari a 716 stanze;

B2 - Zone residenziali urbane di completamento urbanisticamente definite. Capacità insediativa residua mc. 270.270 pari a 1082 stanze;

B3 - Zone residenziali di completamento. Capacità insediativa residua mc. 100.605 pari a 718 stanze;

B4 - Zone residenziali urbane. Ville in parco e/o in giardino. Capacità insediativa residua mc. 8.568 pari a 71 stanze;

B5 - Nuclei residenziali sparsi. Capacità insediativa residua non valutabile.

- Zona omogenea di tipo C - Residenziali di espansione

1,30 mc/mq), hanno una capacità insediativa di 197.359 mc, pari a 1644 stanze;

1,10 mc/mq), hanno una capacità insediativa pari a 312.089 mc e 2600 stanze;

0,80 mc/mq), hanno una capacità insediativa pari a 91.056 mc e 759 stanze;

0,60 mc/mq). Hanno una capacità insediativa pari a 44.798 mc e 373 stanze;

C5 - Residenziali di espansione a carattere estensivo, hanno una capacità insediativa pari a 91.975 mc e 766 stanze;

C6 - Zone residenziali del P.E.E.P., hanno una capacità insediativa residua pari a 20.090 mc e 167 stanze.

- Zone D - Insediamenti industriali, artigianali, commerciali e terziari

Il P.R.G. conferma sostanzialmente tutti gli ambiti già oggetto di strumentazione urbanistica esecutiva vigenti e/o adottati in ragione di precedenti determinazioni ed atti amministrativi, nonché di nuclei interessati da varianti urbanistiche.

Le zone D sono suddivise nelle seguenti sottozone:

D1 - Insediamenti produttivi e/o distributivi esistenti;

D2 - Produttive del P.I.P. e di nuovo insediamento (ampliamento in variante al P. di F.) e comparto in Castromediano dotato di strumentazione attuativa di iniziativa privata)

D3 - Attività distributive e terziarie - nuovi insediamenti, capacità insediativa mc. 129.923 applicando uno standard di mc. 110/addetto

D4 - Insediamento commerciale della grande distribuzione - recepisce la C.E. n° 67 del 24/04/1997. Capacità insediativa mc. 123.222.

3.7.2 Territorio extraurbano - Zone E

Il Prg include nelle zone tipizzate "E" le aree destinate al mantenimento ed allo sviluppo delle attività e produzione agricola e quelle da tutelare a fini ambientali.

In ragione delle caratteristiche della produzione e della qualità ambientale dette zone E sono state suddivise nelle seguenti sottozone:

- Zona E1 Agricole produttive normali - Sono le parti di territorio prevalentemente coltivate a seminativo. E' previsto un lotto minimo di intervento e una utilizzazione differenziata nel modo seguente:

per attrezzature di servizio è previsto un indice fondiario di 0,04 mc/mq;

per le residenze a servizio dell'azienda agricola un indice fondiario di 0,03 mc/mq, con volume massimo di 500 mc. per azienda in unico edificio;

per fabbricati rurali destinati alla lavorazione, trasformazione e conservazione di prodotti agricoli e per la zootecnia sono consentiti valori maggiori di quelli indicati, previa procedura di deroga ex art. 30 L.R. 56/80.

- Zona E2 Agricole con prevalenti colture arboree - E' previsto per gli edifici esistenti l'aumento, un tantum, del 20% della superficie utile:

per attrezzature a servizio dell'azienda agricola un indice fondiario di 0,05 mc/mq con un lotto minimo di 1 ettaro;

per aziende agricole con superfici non inferiori a 2 ettari è consentito un volume massimo in unico edificio pari a 500 mc. incrementabile per ogni ettaro in più in un rapporto di 50 mc/Ha

per le attrezzature a servizio dell'azienda agricola un indice fondiario pari a 0,03 mc/mq.

- Zona E3 Agricole per colture specializzate - Destinate prevalentemente alla produzione specializzata

per costruzioni a servizio dell'attività è previsto un indice fondiario pari a 0,07 mc/mq oltre alla residenza. Si applicano gli indici previsti per le zone E1 ad eccezione della lettera a (cfr. N.T.A.).

- Zone E4 Attività agrituristiche esistenti

è previsto un indice fondiario pari a 0,06 mc/mq con l'applicazione degli indici previsti per le zone E1 ad eccezione della lettera b (cfr. N.T.A.).

- Zone E5 Ambiti e manufatti agricoli di valore ambientale e testimoniale Per gli immobili (masserie) compresi in tali zone si è inteso stabilire un regime di tutela orientando gli interventi alle tecniche del restauro monumentale.

Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, al risanamento igienico-edilizio ed al restauro è consentita la ristrutturazione - compatibilmente con il restauro - anche con finalità di destinazione agrituristica. Tutti gli interventi sono assoggettati al preventivo parere della Soprintendenza ai Beni Culturali e Paesistici.

- Zone E6 Ambiti boscati e/o con impianti arborei di valenza ambientale - Non sono consentiti interventi edilizi di alcuna natura. Dette aree, se confinanti con aree destinate a specifici insediamenti, esprimono solo capacità volumetrica.

- Zone E7 Agricole di salvaguardia ambientale - E' vietata ogni modificazione non consona alla morfologia ed all'ambiente. Le aree così tipizzate possono essere utilizzate solo ai fini dell'accorpamento con le zone E1 ed E2 con i relativi indici di fabbricabilità.

Per edifici esistenti privi di carattere ambientale sono consentiti interventi di risanamento igienico-edilizio e di ristrutturazione con aumento - una tantum - del 20% della superficie utile per installazione di servizi igienici e tecnologici ed il miglioramento delle condizioni abitative.

4 - TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO ESPRIME 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 al fabbisogno abitativo ipotizzato, sostanzialmente, in coerenza ai criteri della Deliberazione G.R. 6320/89 (tab. 12 e 13).

Il piano considera, con specifiche analisi, non riportate però su appositi elaborati in atti, le residue capacità insediative nelle zone B.

In particolare per le zone omogenee B4 e B5, rispettivamente " Residenziali urbane. Ville in parco e/o giardino" e "Nuclei residenziali sparsi" si prescrive la sola possibilità di interventi edilizi per manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di ristrutturazione edilizia con incremento, una tantum, della superficie utile dell'edificio esistente in misura pari al 20% della stessa SU, escludendo la possibilità di ulteriori insediamenti.

Ancora, per le zone omogenee di tipo B3 si richiede la verifica del possesso dei requisiti come zona di tipo B ai sensi del D.I. 1444/68.

Inoltre, con riferimento al parametro di 120 mc./stanza utilizzato per le zone omogenee di tipo C ed alla tabella della precedente pagina 14, si ritiene che detto valore debba essere ricondotto più correttamente al valore di 100 mc./stanza. Di conseguenza il numero delle stanze realizzabili nelle zone omogenee di tipo C va corretto secondo il valore di 7.569 stanze per un volume complessivo di 756.900 mc. Tale volume è eccedente rispetto alla capacità delle zone omogenee di tipo C pari a mc 637.300.

Da quanto innanzi discende la necessità di ricondurre il dimensionamento delle stanze, ovvero delle

volumetrie insediabili nelle zone C dal valore di 756.900 mc al valore di 631.300, con riduzione delle volumetrie nelle singole zone di tipo C con criterio di omogeneità, fatti salvi i rapporti giuridici già consolidati.

4.2 Zone Omogenee "D"

Si condivide, in generale, il dimensionamento operato dai progettisti per il settore produttivo, precisandosi, in particolare nel contempo quanto segue:

- resta confermata la pianificazione comunale attinente l'ampliamento delle zone P.I.P. nei limiti e nei termini stabiliti con le Deliberazioni della G.R. n° 618 del 18.05.1999 e n° 312 del 21.03.2000;
- in ordine alla zona omogenea di tipo D4 - commerciale - è fatta salva la definizione del contenzioso giudiziario in itinere.

5.0 Norme tecniche di Attuazione

In detto elaborato si introducono d'ufficio le seguenti prescrizioni per ricondurre la disciplina urbanistico-edilizia nell'alveo dell'ordinamento statale e regionale.

1) art. 44 - Zone B4 - Residenziali urbane. Ville in parco e/o giardino.

A pag. 63 delle N.T.A. all'8° rigo si aggiunge "...con l'utilizzo della superficie utile esistente. E' consentito per gli interventi di ristrutturazione edilizia l'incremento, una tantum, della superficie utile in ragione del 20% di quella preesistente".

Sono cancellati i rigi da "Nuove costruzioni..." sino a "... delle presenti norme".

2) art. 45 - Zone B5 - Nuclei residenziali sparsi.

A pag. 64 delle N.T.A. all'8° rigo si aggiunge "...con l'utilizzo della superficie utile esistente. E' consentito per gli interventi di ristrutturazione edilizia l'incremento, una tantum, della superficie utile in ragione del 20% di quella preesistente".

Sono cancellati i rigi da "Nuove costruzioni..." sino a "... del 20% del volume esistente".

3) art. 46 - Zone C - Residenziali di espansione.

In detto articolo si aggiunge in calce il seguente comma:

" In dette zone vanno reperiti gli standards urbanistici nel rispetto delle quantità stabilite dal Prg e dalle Norme Tecniche di Attuazione e comunque in misura non inferiore a quanto prescritto dal D.I. 2/4/68 n. 1444.

4) art. 55 - Zone D2 - Zone produttive del P.I.P. e di nuovo insediamento.

10.00 m" introdurre il seguente comma: "sono consentite altezze maggiori esclusivamente per comprovate esigenze produttive dell'azienda che ne faccia richiesta con motivazioni esplicite e non diversamente soddisfacibili".

5) art. 59 - Zone E1 - Agricole produttive normali

al secondo comma :

- si sostituisce il valore "5.000 mq" con il valore 10.000 mq ;
- al punto a) si sostituisce il valore "0,04 mc/mq" con il valore 0,03 mc/mq ;
- il punto c) relativo al ricorso alla deroga in zona agricola è soppresso.

al quarto comma :

- si sostituisce il valore mq 10.000 al valore mq 5.000.

Si depenna il sesto comma.

6) art. 60 - Zone E2 - Agricole con prevalenti colture arboree

Al punto a) si fissa in 0,03 mc/mq l'indice di fabbricabilità fondiario.

7) art. 61 - Zone E3 - Agricole per colture specializzate.

Al secondo comma si fissa in 0,03 mc/mq l'indice di fabbricabilità fondiario.

8) art. 62 - Zone E4 - Attività agrituristiche esistenti

Si depennano il secondo ed il terzo comma e si introduce d'ufficio il seguente comma:

- Per gli edifici esistenti, ferma restando l'originaria destinazione, sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di risanamento igienico ed edilizio e di ristrutturazione edilizia con aumento "una tantum" del 20% della superficie utile SU preesistente per la installazione di servizi igienici e tecnologici e per il miglioramento delle condizioni abitative.

art. 90 - Fasce ed aree di rispetto della rete viaria.

Al 13° comma dopo le parole del 1° capoverso "...e parametri di quest'ultime..." si aggiunge : "...; nel caso il segno grafico non sia sovrapposto ad altro specifico di destinazione di zona, la superficie destinata a fascia di rispetto resta comunque inedificabile, anche nel sottosuolo; essa esprime comunque una capacità volumetrica riveniente dall'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e/o territoriale delle aree ad essa contigue; detta volumetria potrà essere realizzata esclusivamente nell'ambito delle stesse aree contigue.

6 - Regolamento Edilizio

Detto elaborato va conformato alla legislazione urbanistica nazionale intervenuta successivamente alla adozione del Prg.

All'art. 5 - Distanze e distacchi, al punto 5.1, al secondo comma, il valore si sostituisce con il valore 10,00 mt, fatta salva la strumentazione urbanistica previgente per le zone omogenee di tipo B per le quali in fase di controdeduzioni va operata la relativa perimetrazione e riporto indicazione nelle tavole di piano.

7 - ESAME OSSERVAZIONI

A seguito della pubblicazione e deposito del PRG nei modi di legge sono pervenute n° 56 osservazioni delle quali n. 53 entro il termine previsto dal quarto comma dell'art. 16 della L.R. n° 56/80 e n. 3 fuori termine, tutte controdedotte dal Commissario ad Acta con propria deliberazione n. 2 del 26.02.01.

Per dette osservazioni si concorda con le determinazioni assunte dal Commissario ad Acta; per l'osservazione pervenuta direttamente presso l'Assessorato Reg.le all'Urbanistica, acquisita al prot. reg.le in data 22/07/02 a nome di Bruno Pasquale +5 non si assumono determinazioni in quanto pervenuta irritualmente e comunque fuori termini.

I componenti:

Arch. Massimo Evangelista (Relatore)

Ing. Claudio Conversano
Ing. Giovanni Farese
Ing. Bruno Todisco
Ing. Nicola Giordano
Geom. Antonio Ancona

Bari, li 16 marzo 2004

Il Segretario della seduta
Ing. Giuseppe Ferrara