



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 146 del 07/12/2004

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 19 novembre 2004, n. 1728

Comune di Monteparano (Ta). Piano Regolatore Generale - L.R. 56/80 - Approvazione definitiva.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., dr. Enrico Santaniello, sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio e confermata dal dirigente di Settore, riferisce quanto segue:

Il Comune di Monteparano, dotato di Regolamento edilizio ed annesso Programma di Fabbricazione vigente, con delibera di C.C. n. 43 del 16.9.98 e successiva delibera di C.C. n. 41 del 05.11.99, ai sensi della L.R. n. 56/80 art. 16 co. 2° ha deliberato gli obiettivi e criteri del PRG; con successiva delibera di C.C. n. 43 del 02.10.2001 è stato adottato il PRG.

La Giunta Regionale con delibera n. 1315 del 02.08.2003 ha approvato il PRG del Comune di Monteparano con l'introduzione negli atti e grafici delle prescrizioni e modifiche, 4.1 - 4.2 - 4,3 - 5 - di cui alla relazione parere del Comitato Urbanistico Regionale Ristretto del 10.07.2003.

L'Amministrazione Comunale di Monteparano, in esito alle prescrizioni di cui alla delibera G.R. n. 1315 del 02/08/03 ha adottato le seguenti determinazioni:

- con delibera C.C. n. 32 del 06/11/2003: ha recepito parzialmente le prescrizioni regionali, sulla scorta della relazione, redatta dai tecnici redattori, parte integrante della stessa deliberazione n. 32/03;
- con successiva delibera n. 1 del 02/04/04: ha fatto propri gli elaborati del PRG, le N.T.A. e il R.E. adeguati alle prescrizioni regionali come recepite con precedente atto consiliare n. 32/03. La stessa delibera consiliare risulta inviata con nota sindacale prot. n. 1194 del 05/04/04, con i seguenti atti:
 - Norme tecniche di esecuzione;
 - Regolamento Edilizio;
 - Tav. n. 5 - Stato di attuazione del P.F.;
 - Tav. n. 7 - PRG - zonizzazione;
 - Tav. n. 9 - PRG - zona sud;
 - Tav. n. 9 bis - PRG - Osservazioni e controdeduzioni - zona sud.

Ciò premesso, si procede all'esame degli atti comunali, riportando le prescrizioni regionali, le determinazioni comunali e le valutazioni definitive regionali.

Nello specifico:

A) Punto 4.1 - Settore Residenziale

Prescrizione regionale

La citata relazione-parere prescrive testualmente:

"Il P.R.G. conferma in linea di massima le previsioni dello strumento urbanistico vigente che, con l'aggiunta delle zone rivenienti dalla permuta effettuata col Comune di Roccaforzata, risultano, come anzi detto, sovrabbondanti per le proiezioni al 2010.

Vengono puntualizzate con tavole di dettaglio le zone A e B3 che riprendono i comparti vigenti con l'inclusione di superfici a standard di cui il Comune risulta carente.

I dati progettuali vanno così corretti per ottenere un dimensionamento correlato alle previsioni del P.R.G.;

L'iff delle zone "Ce1est" e "Ce1sud" va ridotto da 4 mc/mq a 2 mc/mq;

L'iff delle zone "Ce3", "C2a" e "C2b" va ridotto da 2 mc/mq a 1,5 mc/mq.

In tal modo il numero di abitanti insediabili al 2010 può ritenersi sostanzialmente coerente con la previsione del PAG., fatti salvi eventuali ulteriori approfondimenti in sede di controdeduzione comunale".

Controdeduzioni comunali:

Come già riferito in sede di analisi dello stato di fatto relativo all'attuazione del Programma di Fabbricazione (P. di F.) e riportato nella relazione allegata al P.R.G., le zone omogenee di espansione "C1est" e "C1sud" del P. di F. (recepiti dal P.R.G. e denominate, rispettivamente, ("C1est" e "Ce1sud") sono state interessate da Piani Particolareggiati regolarmente approvati (con delibera di C.C. n. 153/1987 quello della zona C1est, con delibera di C.C. n. 154/1987 quello della zona C1sud).

Al 1995 (data dell'incarico ricevuto) i sottoscritti tecnici hanno rilevato che la superficie fondiaria impegnata con rilascio di concessioni edilizie, relativamente alla zona C1sud, ad esempio, ammontava a mq 4.628 con una volumetria di mc 9.662; alla quale sono da aggiungersi mq 2.074 (con volumetria di mc. 4.873) derivanti dalle concessioni edilizie rilasciate fino ad oggi.

Complessivamente, quindi, tenuto conto della edificazione avvenuta durante il "regime di salvaguardia", in virtù della corrispondenza degli indici e parametri di P. di F. con quelli del P.R.G., l'indice di fabbricabilità fondiaria medio risulta essere di circa 2,5 mc/mq.

Si rileva, altresì, che in questo frattempo nella richiamata zona si è dato corso, finalmente, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, tanto attese dalla cittadinanza (delibera di C.C. n. 162/2000, con cui sono stati approvati gli atti tecnici finali di costruzione strade interne), che possono così favorire il completamento della edificazione dei lotti residui.

L'aspettativa sociale, quindi, va maturandosi con la concreta attuazione della programmazione del P. di F. di Monteparano mediante la esecuzione dei Piani Particolareggiati del 1987, interamente recepiti dal P.R.G.

Si ritiene, pertanto, che l'indice di fabbricabilità fondiaria delle due zone "Ce1est" e "Ce1sud" debba essere quello già previsto dai menzionati Piani Particolareggiati approvati e convenzionati (pari a 3,5 mc/mq medio per la zona "Ce1est" e 3,84 mc/mq medio per la zona "Ce1sud"; così come riportato nelle relative normative contenenti i dati riferiti alle superfici di ogni singolo lotto edificabile, la superficie coperta massima, il volume massimo e l'altezza massima) anziché di 2 mc/mq come invece prescritto dalla citata delibera di G.R. n. 1315/2003: si tratta, in pratica, della applicazione di un indice più prossimo alla realtà rispetto a quello teorico del P.R.G. (4 mc/mq).

Detta valutazione discende, altresì, dalla constatazione del fatto che la riduzione introdotta dalla delibera di G.R. n. 1315/2003 determinerebbe nei fatti:

- una notevole compressione delle legittime aspettative dei "vecchi" e "nuovi" proprietari che hanno acquistato le aree fondiarie, nella certezza che le stesse potessero esprimere per intero la volumetria prevista dal Piano Particolareggiato;
- una alterazione dei rapporti che hanno determinato l'assenso dei privati alla sottoscrizione degli atti convenzionali, considerato che le aree per le urbanizzazioni secondarie sono già acquisite dall'Amministrazione Comunale.

Inoltre, si vuole significare che quanto sopra non tende ad incidere sostanzialmente sulla economia generale del dimensionamento del P.R.G. in virtù del fatto che è in atto un processo di riduzione demografica del capoluogo a vantaggio dei limitrofi comuni della cintura urbana (costituita dai Massacra ad occidente e San Giorgio J. ad oriente, da cui Monteparano dista appena tre chilometri).

Relativamente alle zone "Ce3", "C2a" e "C2b", i sottoscritti tecnici condividono l'opportunità di ridurre l'indice di fabbricabilità fondiaria da 2 a 1,5 mc/mq, anche in virtù del fatto che le suddette zone non sono state interessate da edificazione ancorché inserite nello stesso P. di F., comportando una riduzione di n. 88 abitanti.

Più in generale, si rileva che la ridefinizione dell'indice di fabbricabilità fondiaria nelle richiamate zone oggetto di prescrizione da parte della Regione, così come sopra formulata, determina un dimensionamento più reale (n. 5.679 abitanti) rispetto a quello teorico ipotizzato per il P.R.G. (n. 5.767 abitanti).

Determinazioni regionali:

Valutate le controdeduzioni prodotte dall'A.C. e ritenute le stesse congruamente motivate, sia sotto il profilo di assetto urbanistico riveniente da pianificazione esecutiva sostanzialmente attuata, sia sotto il profilo di ricognizione giuridica (vigenza degli atti convenzionali) si ritiene di condividere quanto rappresentato dall'A.C. e quindi confermare per le zone "Ce1est" e "Ce1sud" di PRG l'indice di f.f. riveniente dai P.P. approvati e convenzionati (mc/mq 3,5 medio per la zona C1 est e mc/mq 3,84 medio per la zona Ce1 sud).

B) Punto 4.2 - Norme Tecniche di Attuazione

Prescrizioni regionali

"Tenuto conto di quanto detto al precedente punto 4.1, occorre ridefinire la normativa riguardante le zone "Ce1est", "Ce1sud", "Ce3", "C2a" e "C2b".

Inoltre nel condividere il parere della Soprintendenza Archeologica di Taranto, riportato al paragrafo 2.1 della presente relazione, si prescrive di adeguare la normativa della zona "Ce1 sud" al suddetto parere.

Controdeduzioni comunali:

Per quanto riguarda le zone "Ce1est" e "Ce1sud", in virtù delle controdeduzioni precedentemente esposte, le Norme Tecniche di Esecuzione (N.T.E.), a pag. 28 e 29, saranno così ridefinite:

art. 4.3.1 - aree di espansione: tipologia a schiera (Ce1 est)

Essa si estende su una superficie territoriale di ha 02.19.24, coincide con la zona C1 est del vigente P. di F. ed è situata ad est del centro storico.

Il P.R.G. in detta zona prevede l'insediamento di n. 192 abitanti e la realizzazione di una tipologia edilizia costituita da case plurifamiliari a schiera.

Il P.R.G., confermando le previsioni del Piano Particolareggiato della zona C1est del P. di F. approvato con delibera di C.C. n. 153/1987, conferma l'Indice di fabbricabilità fondiaria di 3,5 mc/mq, nonché le superfici di ogni singolo lotto edificabile, la superficie coperta massima, il volume massimo e l'altezza massima come da relativa tabella di riferimento.

art. 4.3.2 - aree di espansione: tipologia a schiera (Ce1 sud)

Essa si estende su una superficie territoriale di ha 05.37.25, coincide con la zona C1sud del vigente P. di F. ed è situata a sud del centro storico.

Il P.R.G. in detta zona prevede l'insediamento di n. 446 abitanti e la realizzazione di una tipologia edilizia costituita da case plurifamiliari a schiera.

Il P.R.G., confermando le previsioni del Piano Particolareggiato della zona C1sud del P. di F. approvato con delibera di C.C. n. 154/1987, conferma l'Indice di fabbricabilità fondiaria di 3,84 mc/mq, nonché le superfici di ogni singolo lotto edificabile, la superficie coperta massima, il volume massimo e l'altezza massima come da relativa tabella di riferimento.

L'intera zona Ce1sud è sottoposta a tutela dallo strumento urbanistico in relazione a possibili scoperte di interesse archeologico. A tal fine i progetti edilizi privati ed i previsti interventi comunali (realizzazione di infrastrutture, di parcheggi, di sottoservizi) vanno trasmessi alla Soprintendenza Archeologica di Taranto, che, di conseguenza, sarà messa in grado di esercitare i controlli di competenza.

Determinazioni regionali:

Attesa la condivisione e accoglimento delle controdeduzioni di cui sopra (p. 4.1), si ritiene condivisibile la normativa di riferimento proposta dall'A.C. per le zone Ce1est art. 4.3.1; Ce1 sud art. 4.3.2.

Per quanto riguarda le prescrizioni relative alle zone "Ce3", "C2a" e "C2b", l'A.C. recepisce quanto prescritto dalla citata delibera di G.R. n. 1315/2003 relativo alle Norme Tecniche di Esecuzione (N.T.E.) e qui condiviso come di seguito si riporta: art. 4.3.5 - aree di espansione: tipologia plurifamiliare isolata (Ce3)

Essa si estende su una superficie territoriale di ha 01.49.79, coincide con la zona C3 del vigente P. di F. ed è situata a nord del centro storico.

Il P.R.G. in detta zona prevede l'insediamento di n. 81 abitanti e la realizzazione di una tipologia edilizia costituita da case plurifamiliari isolate.

Il P.R.G., confermando le previsioni del Piano di Lottizzazione della zona C3 del P. di F., adottato ma mai approvato, prescrive un Indice di fabbricabilità fondiaria di 1,5 mc/mq come da relativa tabella di riferimento.

art. 4.3.7 - aree di espansione: tipologia plurifamiliare isolata (C2a)

Essa si estende su una superficie territoriale di ha 01.15.66, coincide con la zona C2 del vigente P. di F. ed è situata a nord-ovest del centro storico.

Il P.R.G. in detta zona prevede l'insediamento di n. 74 abitanti e la realizzazione di una tipologia edilizia costituita da case plurifamiliari isolate.

Il P.R.G., considerato che a tutt'oggi l'area in questione non è stata interessata da costruzioni per mancanza di strumento esecutivo, prescrive un Indice di fabbricabilità fondiaria di 1,5 mc/mq uniformandolo a quello della limitrofa zona Ce3, come da relativa tabella di riferimento.

art. 4.3.8 - aree di espansione: tipologia plurifamiliare isolata (C2b)

Essa si estende su una superficie territoriale di ha 01.73.34, coincide con la zona C4 del vigente P. di F. ed è situata a nord-ovest del centro storico, lungo la strada statale 7ter per San Giorgio Jonico.

Il P.R.G. in detta zona prevede l'insediamento di n. 111 abitanti e la realizzazione di una tipologia edilizia costituita da case plurifamiliari isolate.

Il P.R.G., considerato che a tutt'oggi l'area in questione non è stata interessata da costruzioni per mancanza di strumento esecutivo, prescrive un Indice di fabbricabilità fondiaria di 1,5 mc/mq uniformandolo a quello delle limitrofe zone Ce3 e C2a, come da relativa tabella di riferimento.

C) Punto 4.3 - Regolamento Edilizio

Prescrizione regionale

"Detto elaborato va adeguato alle norme statali e regionali vigenti ed integrato con quanto richiesto nel parere espresso dalla Soprintendenza Archeologica di Taranto".

Determinazioni regionali

In proposito si riscontra l'adeguamento operato dall'A.C. alla prescrizione regionale.

D) Elaborati scritto-grafici di cui alla deliberazione C.C. n. 1/2004

In detti elaborati si inserisce d'ufficio quanto segue:

"Gli elaborati di cui alla deliberazione C.C. n. 1 del 02/04/2004, valgono nei limiti e nei termini di recepimento e/o controdeduzioni alle prescrizioni di cui alla deliberazione G.R. n. 1315 del 02/08/03 restando validi per il resto gli elaborati allegati alla deliberazione di adozione del P.R.G. n. 43 del 16/09/98 del Consiglio Comunale".

Tutto ciò premesso, si ritiene di proporre alla Giunta l'approvazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Monteparano con l'introduzione negli atti delle prescrizioni di cui alla delibera di G.R. n. 1315 del 02.08.2003 così come recepite dall'A.C. di Monteparano con delibere di C.C. n. 32 del 6.11.2003 e C.C. n.1 del 02.04.2004 e innanzi indicate ai punti A), B), C) e D).

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.

ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N. 28/2001

"Il presente provvedimento 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 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 ERP;

VISTA la sottoscrizione posta in calce al presente provvedimento dal Dirigente di Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge

DELIBERA

Di approvare per le motivazioni di cui in relazione definitivamente il PRG del Comune di Monteparano di cui alla delibera di C.C. n. 43 del 16/09/98, n. 43 del 02/10/01, n. 32 del 06/11/03 e n. 1 del 02/04/04, con l'introduzione negli atti delle prescrizioni di cui alla delibera di G.R. n. 1315 del 02.08.2003 così come integrate e/o modificate e/o confermate ai punti A, B, C e D in relazione riportati che qui per economia espositiva si intendono integralmente trascritti.

Di determinarsi in ordine alle osservazioni prodotte avverso il PRG nei termini di cui alla delibera di G.R. n. 1315/2003.

Di provvedere alla pubblicazione sul BUR e sulla G.U. (quest'ultima da parte del SUR).

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