



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 90 del 12/07/2005

Bollettino regionale

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 giugno 2005, n. 817

Monteroni di Lecce (Le) - Variante al PRG per le zone B2 e per suolo sulla via Monte Bianco. Approvazione con prescrizioni.

L'Assessore all'Urbanistica, Prof. Arch. Angela BARBANENTE, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Ufficio dell'Assessorato all'Urbanistica ed Assetto del Territorio, confermata dal Dirigente del Settore Urbanistico Regionale, riferisce quanto segue:

""Il Comune di Monteroni di Lecce è dotato di P.R.G. approvato definitivamente con delibera di G.R. n. 529 del 10/05/2001.

Con delibera di C.C. n. 51 del 14/11/03, previa delibera preliminare di C.C. n. 21 del 11/08/03 e delibera di G.C. n. 116 del 29/10/03 di proposta, è stata adottata la variante al predetto P.R.G. per le zone B2, nonché per una rettifica di zonizzazione di un suolo sulla Via Monte Bianco, da viabilità a zona B1.

A seguito della pubblicazione degli atti, non risultano presentate osservazioni/opposizioni.

Gli elaborati tecnici della variante, redatti dall'Ing. F. Pacella dell'U.T.C., sono di seguito elencati:

- 1) All. A - relazione tecnica, con modifica dell'art. 2.19 delle N.T.A.;
- 2) All. 1 - stralcio aerofotogrammetria di base del P.R.G.;
- 3) All. 2 - stralcio catastale;
- 4) All. 3 - stralcio tav. B7b zonizzazione planimetrazioni
- 5) Tav b7b/v - stralcio zonizzazione planimetrazioni - variante;
- 6) All. 4 - verifica zone B2;
- 7) All. 5 - rilievo isolati zona B2.

Gli atti stessi sono stati rimessi con nota comunale prot. 2198 del 08/03/04.

Il provvedimento comunale in argomento è stato sottoposto alla istruttoria di rito da parte del competente Ufficio del Settore Urbanistico Regionale, giusta relazione n. 01 del 17/02/05, dalla quale è risultato quanto segue.

Le premesse e le motivazioni poste a base della variante adottata, per quanto riportato negli elaborati

prodotti, sono come di seguito rappresentate.

Iter di formazione e approvazione del PRG vigente

Il PRG fu adottato con deliberazione del C.C. n. 80 del 11.10.1996.

La Regione, con deliberazione n. 1643 del 7.12.1999, approvò il PRG con le prescrizioni contenute nella relazione-parere del Comitato Urbanistico Regionale Ristretto del 4.10.1999.

In particolare, in tale relazione-parere, al punto 5, "CONSIDERAZIONI SUL P.R.G. IN ESAME", lett. C) "Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee", si legge "Rilevato che per le maglie omogenee di tipo B2, localizzate marginalmente ed interessate da edilizia disomogenea e disarticolata, non risulta dimostrata la sussistenza dei requisiti di zona omogenea di tipo B ai sensi del D.D. 2.4.68 n. 1444, dette maglie sono ritipizzate d'ufficio quali zone omogenee di tipo C1, con applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale delle aree libere e reperimento di standards riferiti al carico insediabile secondo il D.M n. 1444/68; il tutto fatte salve le verifiche in fase di controdeduzioni, ai fini dell'eventuale mantenimento delle previsioni delle zone B2 di PRG. Di conseguenza la individuazione dei comparti di via Arno (allegati A e B) proposti con la delibera G.M. n. 920 del 4.10.96 e recepita in sede di adozione del P.R.G. va rivista in esito alle verifiche di cui innanzi".

Il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 51 del 4.8.2000, formulò le proprie controdeduzioni e, in particolare, previa verifica della sussistenza dei requisiti di zona omogenea di tipo B per le maglie di zona B2, effettuata dal progettista limitatamente alle maglie dei comparti di via Arno, chiese che fosse mantenuta la normativa riportata all'art. 2.19 delle NTA per tali zone B2.

La regione con deliberazione di Giunta Regionale n° 529 del 10.05.2001 ha approvato il PRG in via definitiva, ma non ha del tutto accolto le controdeduzioni del Consiglio Comunale, infatti a pag. 7 della deliberazione si legge:

"Determinazioni conclusive regionali:

Punto 1) Zona B

1.1 Si concorda con VA mm/ne Com.le in ordine al mantenimento degli indici di fabbricabilità fondiari previsti nel PRG adottato limitatamente alla zona omogenea B1 (art. 2.18 delle NTA). Per quanto attiene alla zona omogenea B2 vale quanto si riferirà al successivo punto 1. 2.

1.2 Con delibera n. 1643 del 7/12/1999 la Giunta Regionale ha chiesto all'Amm/ne Com/le, per quanto attiene alle maglie della zona omogenea B2, la verifica ai sensi del DPR 1444/68 circa la sussistenza dei requisiti di zona omogenea di tipo B. L'Amm/ne Com/le in ordine alle richieste verifiche ha limitato i propri accertamenti solo ai comparti di via Arno.

Ciò stante, tenuto conto del dimensionamento del PRG e della impostazione del Piano, ed al fine di consentire una edilizia articolata e ordinata, nel riconfermare la previsione di zonizzazione del PRG adottato si ritiene che nelle maglie di tipo B2, come individuate dal Piano, gli interventi possibili sono quelli disciplinati dall'art. 2.19, punto 2, (piano attuativo esteso ad una o più maglie di P. R. G.), con soppressione del punto 1 (casi di concessione diretta).

Per quanto attiene ai comparti di via Arno, sussistendo comunque le carenze di cui sopra (incompletezza ed indeterminazione degli accertamenti richiesti), si confermano le modifiche introdotte nel Piano con delibera di G. C. n. 920 del 4/10/1996, riguardante la individuazione del c. d. comparti di via Arno (Allegati A e B della delibera di GC 920/96)."

Stante quanto innanzi, la presente variante si propone i seguenti contenuti:

1. la dimostrazione della sussistenza dei requisiti della zona omogenea di tipo B, ai sensi del D.M. 2.4.68 n. 1444, per le zone B2 del P.R.G., con specificazione inoltre delle correlate norme tecniche di attuazione, sostanzialmente riferite alle disposizioni dell'art. 2.19 del testo vigente;

2. la rettifica di un probabile errore afferente ad un suolo inedificato, di proprietà privata, posto lateralmente nella parte terminale di via Monte Bianco, in quanto indicato nel P.R.G. come sede viaria.

Per quanto attiene al primo punto, l'analisi dell'edificato è stata effettuata per isolati, con successivo raggruppamento, ai fini della verifica dei requisiti, in otto maglie omogenee (contrassegnate con lettere da A ad H), conseguendo i seguenti risultati:

Ciò premesso, nel merito della variante proposta, segnatamente per quanto attiene alle zone B2, il S.U.R. ha rilevato e rappresentato quanto segue:

A. La verifica dello stato di fatto edilizio delle zone B2 risulta effettuata per "isolati", successivamente aggregati in "maglie" con perimetrazioni di cui non sono esplicitati nè riconoscibili i criteri di impostazione.

Dette maglie, in effetti, ricomprendono talvolta isolati caratterizzati da disomogeneità della densità di edificazione e per i quali anzi risulta accertata la non sussistenza dei requisiti delle zone B, ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 1444/1968.

Si fa riferimento specificatamente agli isolati in ordine ai quali le verifiche eseguite in atti (v. "All. A - Relazione") dimostrano la presenza di un rapporto di copertura inferiore al 12,5% e/o una densità territoriale inferiore a 1,5 mc/mq., di seguito individuati:

- maglia A, isolati 61 e 63;
- maglia B, isolati 53 e 54;
- maglia C, isolati 42, 43, 46, 50, 52 e 56;
- maglia D, isolato 26;
- maglia F, isolati 19, 21 e 22;
- maglia G, isolato 13;
- maglia H, isolati 1, 3, 9 e 10.

Per i predetti isolati, pertanto, in assenza di esplicitazione dei criteri di aggregazione in "maglie", non risulta accoglibile la proposta di variante al P.R.G. in argomento, rimanendo in toto riconfermata la disciplina normativa di cui al vigente P.R.G., come definitivamente approvato, e specificatamente all'art. 2.19 - punto 2 - delle N.T.A. (è sempre prescritto il piano attuativo).

Per i rimanenti isolati, per i quali è stata dimostrata la sussistenza dei requisiti richiesti dal D.M. n. 1444/68, accogliendo la variante proposta si riconferma, nella sua integrità, la disciplina normativa di cui all'art. 2.19 delle N.T.A. del P.R.G.

B. Sotto altro profilo, dal raffronto in particolare tra la tavola di progetto "All. A - Verifica zone B2" e la "Tav. B5b Zonizzazione" del P.R.G. vigente, si rilevano una serie di modificazioni di zonizzazione e/o sconfinamenti in ordine alle zone B2 in argomento, di cui non risultano esplicitate le motivazioni.

Si fa riferimento, a titolo esemplificativo (e non esaustivamente), ai seguenti isolati:

- isolato "A61": risulta incluso un tratto stradale;
- isolato "B57": risulta inclusa un'area destinata a servizi;

- isolato "F20": risulta inclusa un'area destinata a viabilità;
- isolato "G16": risulta esclusa un'area;
- isolato "G15": risulta esclusa un'area;
- isolato "C14": risulta esclusa un'area;
- isolato "G13": risulta inclusa un'area destinata a viabilità;
- isolato "H7": risulta escluso un complesso di immobili;
- isolati "H9 - H 10 - H 11": non risultano tipizzati come zona B2 nel vigente P.R.G.

Per le predette situazioni, pertanto, necessitano puntuali accertamenti da parte dell'Amm.ne Com.le, con esplicitazione delle stesse e specificazione delle motivazioni, e/o rettifica delle elaborazioni della variante, al fine di conformarli alle previsioni del vigente P.R.G.

Per quanto attiene, infine, alla rettifica di zonizzazione, da viabilità a zona B1, afferente al suolo sulla Via Monte Bianco, in catasto foglio 7 particella 2125 di mq. 176, il S.U.R. ha preso atto di quanto rappresentato al proposito, circa la sussistenza di un probabile errore in sede di P.R.G., che riporta detto suolo come viabilità esistente.

Con le suddette prescrizioni, da sottoporre alle controdeduzioni comunali ai sensi dell'art. 16/co. 11° della L.r. n. 56/1980, il S.U.R. ha ritenuto meritevole di approvazione la variante proposta, riferita peraltro a P.R.G. conforme alla L.r. n. 56/1980.

Successivamente gli atti sono stati rimessi al C.U.R., per il parere di cui all'art. 16/co. 8° della L.r. n. 56/1980, che in merito si è espresso favorevolmente con atto n. 10 assunto nell'adunanza del 03/03/05, con le seguenti specificazioni, sostitutive delle prescrizioni e dei rilievi di cui ai punti A e B della relazione istruttoria n.01/2005:

- Per quanto attiene alla zonizzazione e destinazione urbanistica delle aree, restano in ogni caso riconfermate le previsioni di cui al P.R.G. approvato definitivamente con delibera di G.R. n. 529 del 10/05/2001.

- Per quanto attiene agli isolati in ordine ai quali le verifiche eseguite in atti (v. "All. A - Relazione") dimostrano la presenza di un rapporto di copertura inferiore al 12,5% e/o una densità territoriale inferiore a 1,5 mc/mq. (di seguito individuati: maglia A, isolati 61 e 63; maglia 8, isolati 53 e 54; maglia C, isolati 42, 43, 46, 50, 52 e 56; maglia D, isolato 26; maglia F, isolati 19, 21 e 22; maglia G, isolato 13; maglia H, isolati 1, 3, 9 e 10), per i predetti isolati, al fine di assicurarne l'ordinato assetto urbanistico-edilizio, l'edificazione resta subordinata a preventiva prescrittiva individuazione, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, con conseguenziale approvazione con delibera di Consiglio Comunale, degli allineamenti e delle sagome di massimo ingombro planimetrico dei fabbricati da realizzare.

La disciplina degli interventi viene peraltro riconfermata, come proposto con il provvedimento in argomento, nei termini di cui all'art.2.19 delle N.T.A. del P.R.G.

Per il resto, il Comitato ha fatto propria la relazione del S.U.R. n. 01/2005.

Premesso quanto innanzi, si propone alla Giunta di approvare, ai sensi dell'art. 16 della L.r. 56/1980, in conformità delle richiamate risultanze della relazione istruttoria del S.U.R. n. 01 del 17/02/05 e del parere C.U.R. n. 10 del 03/03/05, ed in particolare con le specificazioni di cui al citato parere C.U.R. n. 10/2005 in precedenza riportate, la variante al P.R.G. per le zone B2 e per il suolo sulla Via Monte Bianco, adottata dal Comune di Monteroni di Lecce con la delibera di C.C. n. 51 del 14/11/03.

Il tutto, stante le prescrizioni introdotte d'Ufficio negli atti, da sottoporre all'iter delle controdeduzioni comunali, ai sensi dell'art. 16 -undicesimo comma- della L.r. n. 56/1980."

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSI' COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL ART. 4 - COMMA 4° DELLA L.R. 7/97 punto d).

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

"NON COMPORTA ALCUN MUTAMENTO QUALITATIVO O QUANTITATIVO DI ENTRATA O DI SPESA NE' A CARICO DEL BILANCIO REGIONALE NE' 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 pertanto alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal Responsabile dell'Unità Operativa e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

DI APPROVARE la relazione dell'Assessore all'Urbanistica, nelle premesse riportate;

DI APPROVARE di conseguenza, ai sensi dell'art.16 - decimo comma - della L.r. n. 56/1980 e per le motivazioni di cui alla relazione nelle premesse, in conformità delle richiamate risultanze della relazione istruttoria del S.U.R. n. 01 del 17/02/05 e del parere C.U.R. n. 10 del 03/03/05, ed in particolare con le specificazioni di cui al citato parere C.U.R. n. 10/2005 in precedenza riportate, la variante al P.R.G. per le zone B2 e per il suolo sulla Via Monte Bianco, adottata dal Comune di Monteroni di Lecce con la delibera di C.C. n. 51 del 14/11/03;

- il Consiglio Comunale di Monteroni procederà, ai sensi dell'art. 16 - undicesimo comma - della L.r. n. 56/1980, all'adozione delle proprie determinazioni in merito alle prescrizioni introdotte d'Ufficio negli atti della Variante al P.R.G.;

- DI DEMANDARE al competente Assessorato all'Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Monteroni di Lecce, per gli ulteriori adempimenti di competenza;

- DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta

ADUNANZA DEL 03/03/2005

COMPONENTI N. 20 PRESENTI N. 12

PARERE N. 10/2005

Oggetto: MONTERONI (LE) Variante al P.R.G. per le zone 112 e per suolo sulla Via Monte Bianco.
Delibera di C.C. n. 51/2003.

IL COMITATO

VISTI gli atti tecnici ed amministrativi della variante al P.R.G. in epigrafe, inviati per il parere di cui all'art. 16 della L.r. 31/05/80 n. 56;

VISTA l'allegata relazione istruttoria del S.U.R. n. 01 del 17/02/2005;

UDITO il relatore, Arch. Cosimo RUBINO;

UDITO il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, che ha rappresentato che la variante proposta, per quanto attiene alle zone B2 afferisce unicamente agli aspetti normativi e di disciplina delle modalità d'intervento nelle stesse zone e non contempla modificazioni della zonizzazione vigente, e che le discrasie planimetriche tra la tavola "All. 4" di progetto e la "Tav. B5b - Zonizzazione" del P.R.G., evidenziate nella relazione istruttoria del S.U.R., rivengono dall'aggiornamento della cartografia a seguito di ricognizione delle modifiche introdotte nel P.R.G. in sede di adozione degli atti e dell'accoglimento delle osservazioni dei cittadini, condivise in sede regionale, puntualizzando in particolare, nell'ordine di cui alla citata relazione istruttoria (punto "B"), quanto segue:

- isolato "A61" (risulta incluso un tratto stradale): l'aggiornamento cartografico è conseguente all'accoglimento dell'osservazione n. 4;
- isolato "B57" (risulta inclusa un'area destinata a servizi): per l'area in questione non vi è modificazione della destinazione urbanistica a servizi fissata dal vigente P.R.G.;
- isolato "F20" (risulta inclusa un'area destinata a viabilità): l'aggiornamento cartografico è conseguente a modifica introdotta in sede di adozione del P.R.G., planimetria "D" di cui alla delibera C.C. n. 80/1996;
- isolato "G16" (risulta esclusa un'area): l'aggiornamento cartografico è conseguente all'accoglimento dell'osservazione n. 24;
- isolato "G15" (risulta esclusa un'area): l'aggiornamento cartografico è conseguente all'accoglimento

dell'osservazione n. 24;

- isolato "G14" (risulta esclusa un'area): l'aggiornamento cartografico è conseguente all'accoglimento dell'osservazione n. 24;

- isolato "G13" (risulta inclusa un'area destinata a viabilità): l'aggiornamento cartografico è conseguente all'accoglimento dell'osservazione n. 16, come da planimetria di cui alla delibera C.C. n. 12/1997;

- isolato "H7" risulta escluso un complesso di immobili): l'aggiornamento cartografico è conseguente a modifica introdotta in sede di adozione del P.R.G., planimetria "F della delibera C.C. n. 80/1996;

- isolati "H9 - H10 - H11" (non risultano tipizzati come zona B2 nel vigente P.R.G.): l'aggiornamento cartografico è conseguente all'accoglimento dell'osservazione n. 22, come da planimetria 'S' di cui alla delibera C. C. n. 12/1997.

Per quanto attiene inoltre ai rilievi in ordine al criterio di aggregazione delle maglie (punto "A" della relazione istruttoria), il Dirigente U.T.C. ha rappresentato che si è fatto riferimento essenzialmente alla omogeneità delle maglie in questione per origine, caratteristiche e densità dell'edificato.

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE ALL'ARGOMENTO

ai sensi dell'art. 16 della L.r. 31/08/80 n. 56, con le seguenti specificazioni, sostitutive delle prescrizioni e dei rilievi di cui ai punti A e B della relazione istruttoria n. 01/2005:

- Per quanto attiene alla zonizzazione e destinazione urbanistica delle aree, restano in ogni caso riconfermate le previsioni di cui al P.R.G. approvato definitivamente con delibera di G.R. n. 529 del 10/05/2001.

- Per quanto attiene agli isolati in ordine ai quali le verifiche eseguite in atti (v. "All. A - Relazione") dimostrano la presenza di un rapporto di copertura inferiore al 12,5% e/o una densità territoriale inferiore a 1,5 mc/mq. (di seguito individuati: maglia A, isolati 61 e 63; maglia B, isolati 53) e 54; maglia C, isolati 42, 43, 46, 50, 52 e 56; maglia D, isolato 26; maglia F, isolati 19, 21 e 22; maglia G, isolato 13; maglia H, isolati 1, 3, 9 e 10), per i predetti isolati, al fine di assicurarne l'ordinato assetto urbanistico-edilizio, l'edificazione resta subordinata a preventiva prescrittiva individuazione, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, con conseguenziale approvazione con delibera di Consiglio Comunale, degli allineamenti e delle sagome di massimo ingombro planimetrico dei fabbricati da realizzare.

La disciplina degli interventi viene peraltro riconfermata, come proposto con il provvedimento in argomento, nei termini di cui all'art. 2.19 delle N.T.A. del P.R.G.

Per il resto, il Comitato fa propria l'allegata relazione del S.U.R. n. 01/2005.

Il Relatore Il Presidente della Seduta

Arch. Cosimo Rubino Ing. Vito Antonio Giangreco

Il Segretario

Geom. Emanuele Moretti

REGIONE PUGLIA

Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio

Settore Urbanistico Regionale

Relazione istruttoria n. 001 del 17 febbraio 2005

Oggetto: MONTERONI DI LECCE - Variante al P.R.G. per le zone B2 e per suolo sulla Via Monte Bianco. Delibera di C.C. n. 51/2003.

Il Comune di Monteroni di Lecce è dotato di P.R.G. approvato definitivamente con delibera di G.R. n. 529 del 10/05/2001.

Con delibera di C.C. n. 51 del 14/11/03, previa delibera preliminare di C.C. n. 21 del 11/08/03 e delibera di G.C. n. 116 del 29/10/03 di proposta, è stata adottata la variante al predetto P.R.G. per le zone B2, nonché per una rettifica di ionizzazione di un suolo sulla Via Monte Bianco, da viabilità a zona B1.

A seguito della pubblicazione degli atti, non risultano presentate osservazioni/opposizioni.

Gli elaborati tecnici della variante, redatti dall'Ing. F. Pacella dell'U.T.C., sono di seguito elencati:

- 1) All. A - relazione tecnica, con modifica dell'art. 2.19 delle N.T.A.;
- 2) All. 1 - stralcio aerofotogrammetria di base del P.R.G.;
- 3) All. 2 - stralcio catastale;
- 4) All. 2 - stralcio tav. B7b zonizzazione planimetrazioni
- 5) Tav b7b/v - stralcio zonizzazione planimetrazioni - variante;
- 6) All. 4 - verifica zone B2;
- 7) All. 5 - rilievo isolati zona B2.

Gli atti stessi sono stati rimessi con nota comunale prot. 2198 del 08/03/04.

Le premesse e le motivazioni poste a base della variante adottata, per quanto riportato negli elaborati prodotti, sono come di seguito rappresentate.

Iter di formazione e approvazione del PRG vigente

Il PRG fu adottato con deliberazione del C.C. n. 80 del 11.10.1996.

La Regione, con deliberazione n. 1643 del 7.12.1999, approvò il PRG con le prescrizioni contenute nella relazione-parere del Comitato Urbanistico Regionale Ristretto del 4.10.1999.

In particolare, in tale relazione-parere, al punto 5, "CONSIDERAZIONI SUL P.R.G. IN ESAME", lett. C) "suddivisione del territorio comunale in zone omogenee", si legge " Rilevato che per le maglie omogenee di tipo B2, localizzate marginalmente ed interessate da edilizia disomogenea e disarticolata, non risulta dimostrata la sussistenza dei requisiti di zona omogenea di tipo B ai sensi del D.D. 2.4.68 n. 1444, dette maglie sono ritipizzate d'ufficio quali zone omogenee di tipo CI, con applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale delle aree libere e reperimento di standards riferiti al carico insediabile secondo il D.M n. 1444/68; il tutto fatte salve le verifiche in fase di controdeduzioni, ai fini dell'eventuale mantenimento delle previsioni delle zone B2 di PRG. Di conseguenza la individuazione dei comparti di via Arno (allegati A e B) proposti con la delibera G.M n. 920 del 4.10.96 e recepita in sede di adozione del P.R.G. va rivista in esito alle verifiche di cui innanzi

Il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 51 del 4.8.2000, formulò le proprie controdeduzioni e, in particolare, previa verifica della sussistenza dei requisiti di zona omogenea di tipo B per le maglie di

zona 132, effettuata dal progettista limitatamente alle maglie dei comparti di via Arno, chiese che fosse mantenuta la normativa riportata all'art. 2.19 delle NTA per tali zone B2.

La regione con deliberazione di Giunta Regionale n° 529 del 10.05.2001 ha approvato il PRG in via definitiva, ma non ha del tutto accolto le controdeduzioni del Consiglio Comunale, infatti a pag. 7 della deliberazione si legge:

"Determinazioni conclusive regionali:

Punto 1) Zona B

1.1 Si concorda con l'Amm.ne Com.le in ordine al mantenimento degli indici di fabbricabilità fondiari previsti nel PRG adottato limitatamente alla zona omogenea B1 (art. 2.18 delle NTA). Per quanto attiene alla zona omogenea B2 vale quanto si riferirà al successivo punto 1.2.

1.2 Con delibera n. 1643 del 7/12/1999 la Giunta Regionale ha chiesto all'Ammlne Com.le, per quanto attiene alle maglie della zona omogenea B2, la verifica ai sensi del DPR 1444/68 circa la sussistenza dei requisiti di zona omogenea di tipo B. L'Amm.ne Com/le in ordine alle richieste verifiche ha limitato i propri accertamenti solo ai comparti di via Arno.

Ciò stante, tenuto conto del dimensionamento del PRG e della impostazione del Piano, ed al fine di consentire una edilizia articolata e ordinata, nel riconfermare la previsione di zonizzazione del PRG adottato si ritiene che nelle maglie di tipo B2, come individuate dal Piano, gli interventi possibili sono quelli disciplinati dall'art. 2.19, punto 2, (piano attuativo esteso ad una o più maglie di P.R.G.), con soppressione del punto 1 (casi di concessione diretta).

Per quanto attiene ai comparti di via Arno, sussistendo comunque le carenze di cui sopra (incompletezza ed indeterminazione degli accertamenti richiesti), si confermano le modifiche introdotte nel Piano con delibera di G.C. n. 920 del 4/10/1996, riguardante la individuazione del c.d. comparti di via Arno (Allegati A e B della delibera di GC 920/96)."

Stante quanto innanzi, la presente variante si propone i seguenti contenuti:

1. la dimostrazione della sussistenza dei requisiti della zona omogenea di tipo B, ai sensi del D.M. 2.4.68 n. 1444, per le zone B2 del P.R.G., con specificazione inoltre delle correlate norme tecniche di attuazione, sostanzialmente riferite alle disposizioni dell'art.2.19 del testo vigente;
2. la rettifica di un probabile errore afferente ad un suolo modificato, di proprietà privata posto lateralmente nella parte terminale di via Monte Bianco, in quanto indicato nel P.R.G. come sede viaria.

Per quanto attiene al primo punto, l'analisi dell'edificato è stata effettuata per isolati, con successivo raggruppamento, ai fini della verifica dei requisiti, in otto maglie omogenee (contrassegnate con lettere da A ad H), conseguendo i seguenti risultati:

Ciò premesso, nel merito della variante proposta, segnatamente per quanto attiene alle zone B2, di rilevata e si rappresenta quanto segue:

A. La verifica dello stato di fatto edilizio delle zone B2 risulta effettuata per "isolati", successivamente aggregati in "maglie" con perimetrazioni di cui non sono esplicitati nè riconoscibili i criteri di impostazione.

Dette maglie, in effetti, ricomprendono talvolta isolati caratterizzati da disomogeneità della densità di edificazione e per i quali anzi risulta accertata la non sussistenza dei requisiti delle zone B, ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 1444/1968.

Si fa riferimento specificatamente agli isolati in ordine ai quali le verifiche eseguite in atti (v. "All. A - Relazione") dimostrano la presenza di un rapporto di copertura inferiore al 12,5% e/o una densità territoriale inferiore a 1,5 mc/mq., di seguito individuati:

- maglia A, isolati 61 e 63;
- maglia B, isolati 53 e 54;
- maglia C, isolati 42, 43, 46, 50, 52 e 56;
- maglia D, isolato 26;
- maglia F, isolati 19, 21 e 22;
- maglia G, isolato 13;
- maglia H, isolati 1, 3, 9 e 10.

Per i predetti isolati, pertanto, in assenza di esplicitazione dei criteri di aggregazione in "Qcmaglie", non risulta accoglibile la proposta di variante al P.R.G. in argomento, rimanendo in toto riconfermata la disciplina normativa di cui al vigente P.R.G., come definitivamente approvato, e specificatamente all'art. 2.19 - punto 2 - delle N.T.A. (è sempre prescritto il piano attuativo).

Per i rimanenti isolati, per i quali è stata dimostrata la sussistenza dei requisiti richiesti dal D.M. n. 1444/68, accogliendo la variante proposta si riconferma, nella sua integrità, la disciplina normativa di cui all'art. 2.19 delle N.T.A. del P.R.G.

B. Sotto altro profilo, dal raffronto in particolare tra la tavola di progetto "All. 4 - Verifica zone B2" e la "Tav. B5b - Zonizzazione" del P.R.G. vigente, si rilevano una serie di modificazioni di zonizzazione e/o sconfinamenti in ordine alle zone B2 in argomento, di cui non risultano esplicitate le motivazioni.

Si fa riferimento, a titolo esemplificativo (e non esaustivamente), ai seguenti isolati:

- isolato "A61": risulta incluso un tratto stradale;
- isolato "B57": risulta inclusa un'area destinata a servizi;
- isolato "F20": risulta inclusa un'area destinata a viabilità;
- isolato "G16": risulta esclusa un'area;
- isolato "G15": risulta esclusa un'area;
- isolato "G14": risulta esclusa un'area;
- isolato "G13": risulta inclusa un'area destinata a viabilità;
- isolato "H7": risulta escluso un complesso di immobili;
- isolati "H9 - H10 - H11": non risultano tipizzati come zona B2 nel vigente P.R.G.

Per le predette situazioni, pertanto, necessitano puntuali accertamenti da parte dell'Amm.ne Com.le, con esplicitazione delle stesse e specificazione delle motivazioni, e/o rettifica delle elaborazioni della variante, al fine di conformarli alle previsioni del vigente P.R.G.

Per quanto attiene, infine, alla rettifica di zonizzazione, da viabilità a zona B1, afferente al suolo sulla Via Monta Bianco, in catasto foglio 7 particella 2125 di mq. 176, si prende atto di quanto rappresentato in atti al proposito, circa la sussistenza di un probabile errore in sede di P.R.G., che riporta detto suolo come viabilità esistente.

Con le suddette prescrizioni, da sottoporre alle controdeduzioni comunali ai sensi dell'art. 16/co. 11° della L.r. n. 56/1980, si ritiene meritevole di approvazione la variante proposta, riferita peraltro a P.R.G. conforme alla L.r. n. 56/1980.

Si rimettono gli atti al C.U.R., per il parere di cui all'art. 16/co. 8° della L.R. n. 56/1980.

Il Responsabile U.O. Il Dirigente d'Ufficio
Geom. Emanuele Moretti Geom. Antonio Ancona

Il Dirigente del Settore
Ing. Nicola Giordano