



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 117 del 24/11/1999

BR>

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
dr. Romano Donno prof. Salvatore Distaso
REGIONE PUGLIA

ASSESSORATO ASSETTO DEL TERRITORIO, URBANISTICA ED E.R.P.
SETTORE URBANISTICO
BARI

COMITATO URBANISTICO RISTRETTO
(L.R. 04-07-1994 N. 24)

PIANO REGOLATORE GENERALE
COMUNE DI GIURDIGNANO (LE)

Il Comitato Urbanistico Ristretto.

VISTI gli atti tecnici ed amministrativi inerenti al P.R.G. in oggetto, inviati per il parere di cui all'art. 16 della l.r. 31-05-1980 n. 56;

VISTI i verbali delle riunioni del 10-12-1998; 04-03-1999; 25-03-1999; 15-04-1999 e 06-05-1999;

1.0 PREMESSE

1.1 ASPETTI GENERALI

Il Comune di Giurdignano, dotato di P. di F. approvato con D.R. n. 1500 del 13-07-1976 e successiva Variante approvata con Delib. G.R. n. 1746 del 02-03-1981, con delibera C.C. n. 25 del 30-08-1988 ha approvato la relazione illustrativa relativa ai criteri ed obiettivi del P.R.G..

La G.M. affidava l'incarico per la redazione del P.R.G. con delibere n. 172 del 01-10-1992 e n. 237 del 14-12-1992, all'Arch. Alberto GATTO ed all'Ing. Olindo GATTO.

Successivamente, con delibera n. 1 del 03-04-1995 il Commissario ad Acta adottava il P.R.G. e con successivo provvedimento n. 2 del 04-08-1995 esaminava le due osservazioni pervenute.

Con nota n. 3109 del 20-08-1995, sono stati trasmessi i seguenti atti:

TAV. 1: RELAZIONE

TAV. 2: PLANIMETRIA - 1:250.000 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

TAV. 3: PLANIMETRIA - 1:50.000 - INQUADRAMENTO INTERCOMUNALE

TAV. 4: PLANIMETRIA - 1:5.000 - USO ATTUALE DEL SUOLO

TAV. 5: PLANIMETRIA - 1:10.000 - MONUMENTI E BENI AMBIENTALI

TAV. 6: PLANIMETRIA - 1:5.000 - URBANIZZAZIONI: UP E US

TAV. 7: PLANIMETRIA - 1:5.000 - STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI

TAV. 8: PLANIMETRIA - 1:5.000 - PLANIMETRIA GENERALE
TAV. 9: PLANIMETRIA - 1:2.000 - PLANIMETRIA STRALCIO
TAV. 10: PLANIMETRIA - 1:2.000 - STATO DI FATTO
TAV. 11: PLANIMETRIA - 1:2.000 - VIABILITÀ URBANA
TAV. 12: PLANIMETRIA - 1:2.000 - AREE INEDIFICATE DI TIPO B1- B2-B3-C
TAV. 13: PLANIMETRIA - 1:2.000 - PRESCRIZIONI DI DETTAGLIO ZONE B
TAV. 14: PRESCRIZIONI DI DETTAGLIO ZONE B
TAV. 15: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
TAV. 16: REGOLAMENTO EDILIZIO

Copia conforme della delib. di C.C. n. 53 del 16-07-1994 con oggetto "Adozione del PRG"

Copia delibera di G.R. n. 48 del 23-01-1995 di nomina del "Commissario ad Acta"

Copia delibera Commissariale n. 1 del 03-04-1995 con oggetto "Adozione del P.R.G."

Copia conforme delle n. 2 osservazioni pervenute

Manifesto informativo a firma del Commissario ad Acta

Fotocopia annuncio sul "Quotidiano di Lecce" il giorno 18 Aprile 1995

Controdeduzioni ad osservazioni al P.R.G. fornite dai tecnici redattori del piano

Copia conforme delib. commissariale n. 2 del 04-08-1995 ad oggetto "Approvazione del P.R.G."

Di seguito, con nota n. 143 del 12-01-1999 è stato prodotto, ad integrazione, lo Studio Geologico - Geotecnico dell'intero territorio e la Relazione Parere dei progettisti.

1.2 DESCRIZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il territorio del Comune di Giurdignano confina con i territori dei Comuni di Otranto - Maglie - Minervino ed è attraversato dall'asse viario statale (Otranto - Lecce), che collega Giurdignano con il capoluogo di Lecce.

Esso ha una estensione di Ha 1375 e presenta un andamento altimetrico compreso tra i 29 e 97 metri sul livello del mare, con pendenza naturale verso Est; al 31-12-1992 presenta una popolazione residente di 1,913 abitanti.

Il centro urbano presenta le seguenti valenze specifiche:

notevole patrimonio storico - ambientale - artistico - archeologico;

felice ubicazione rispetto alla costa adriatica ed alla importante città di Otranto (Vedi TAV. 2 Inquadramento territoriale).

1.3 RICOGNIZIONE GIURIDICA

Secondo quanto riportato dai progettisti nella Relazione Tecnica, in fase di redazione del P.R.G. si è tenuto conto anche dei seguenti Piani urbanistici già approvati:

P. di F. - Variante approvata con Delib. G.R. n. 1746 del 02-03-1981;

P.E.E.P. approvato con Delib. G.R. n. 1602 del 26-03-1990.

1.4 VINCOLI TERRITORIALI

Il territorio comunale risulta assoggettato a vincolo paesaggistico ai sensi della legge statale n. 1497/39. Sono pervenuti i seguenti pareri per i vincoli sul territorio:

Nota prot. n. 7300 del 23-11-1987 dell'Ispettorato Ripartimentale di Lecce, che attesta l'assenza di vincoli idrogeologici (R.D. 1267/1923).

Parere della Soprintendenza ai Beni AAAS di Bari prot. 20776/95 del 21-05-1996, che riporta un elenco (non esaustivo) degli immobili soggetti a vincolo e prescrive lo strumento attuativo per il Centro Storico.

Parere prot. 21405 del 17-10-1997 della Soprintendenza Archeologica di Taranto, con precisazioni ed

osservazioni.

Nel P.U.T.T./P.B.A. sono inoltre segnalate le seguenti emergenze paesistico - ambientali:

VINCOLI E SEGNALAZIONI ARCHEOLOGICHE E ARCHITETTONICHE:

DOLMEN CHIANCUSE I E II

DOLMEN DELLE GRAVASCE

DOLMEN ORFINE

MENHIR DI CAUDA

AREA ARCH. CENTO PORTE (RESTI DELLA CHIESA BASILIANA)

MENHIR DELLA FAUSA (NEI PRESSI DELL'OMONIMA GROTTA)

MENHIR MADONNA DI COSTANTINOPOLI

MENHIR DI MONTE TONGOLO (C/DA PUSTACHI)

DOLMEN PESCHIO

MENHIR S.PAULO (VICINO MENHIR DELLA FAUSA)

MENHIR VICINANZE I (FUORI PAESE)

MENHIR VICINANZE II (FUORI PAESE)

DOLMEN SFERRACAVALLI

DOLMEN STABILE O QUATTROMACINE

C.U.: MENHIR N. 9 (NEL CORTILE DI CASA IN VIA S. VINCENZO)

C.U.: MENHIR N. 10 (AI PIEDI DEL MENHIR N. 9)

C.U.: MENHIR N. 11 (ATRIO CASA DIROCCATA AL N. 31)

C.U.: MENHIR N. 12 (VICINO MENHIR N. 11)

C.U.: MENHIR S. VINCENZO

CHIESA RUPESTRE DI S. SALVATORE.

ELENCO ACQUE:

N. 1157: LAMA (C/O OTRANTO)

ELENCO VINCOLI FAUNISTICI:

A 12: QUATTRO MACINE (OASI DI PROTEZIONE)

2.0 OBIETTIVI

Nella relazione tecnica del P.R.G. vengono stabiliti, in rapporto allo stato di fatto, alle previsioni del P. di F. vigente - direttrici di espansione, alla morfologia del centro abitato, alle direttrici di espansione liberamente adottate dai cittadini, vocazione tipicamente "contadina" della popolazione, i seguenti obiettivi:

"In primo luogo è stata data giusta considerazione al settore "residenziale", il più importante, secondo una suddivisione dell'edificato in zone omogenee di tipo A-B-C (Tav. n. 9), spesso partendo da iniziative urbanistico - edilizie interrotte, oppure mai avviate, oppure sospese.

L'intervento urbanistico maggiore, a livello progettuale, ha interessato principalmente la direttrice sud - occidentale del paese, perchè ritenuta più idonea ad essere utilizzata e più di richiamo e di interesse per via della presenza sul posto del nuovo complesso scolastico sportivo (Tav. n. 9)."

3.0 ZONIZZAZIONE

L'intero territorio comunale risulta suddiviso nel Piano in zone omogenee secondo quanto previsto dall'art. 2 del D.M. 1444/68, come segue (Vedi Norme Tecniche di Attuazione e Tavola Grafica n. 8); nello specifico:

ZONA A: RESIDENZIALE degli INSEDIAMENTI STORICI e di INTERESSE AMBIENTALE

Zona A: Centro Storico

Comprende le parti del territorio comunale costituito da nuclei o tessuti urbani, complessi edilizi o edifici

isolati di più antiche origini, che presentano caratteristiche di interesse storico - artistico o ambientale.

ZONE B: RESIDENZIALI ESISTENTI e di COMPLETAMENTO

Le zone "B" comprendono le maglie urbane esterne alla zona "A" quasi completamente edificate. In rapporto ai livelli di estensione, è individuata nella tavola di zonizzazione la seguente sub classificazione:

Zone B1: Completamento edilizio.

Aree edificate di completamento edilizio caratterizzate in prevalenza da edificazione anteriore al 1950.

Zona B2-1: Completamento edilizio.

Aree parzialmente edificate di completamento edilizio caratterizzate in prevalenza da edificazione recente e/o in corso.

Zone B2/2: Completamento edilizio

Parti di territorio a ridosso dell'abitato con scarsa edificazione di tipo estensivo formatasi senza strumento attuativo, ma in presenza di opere di urbanizzazione primaria.

Zone B3: P.E.E.P.

Comprende le aree incluse in un PEEP adottato e successivamente approvato con delibera di G.R. n. 1602 del 26 Marzo 1990.

ZONE C: RESIDENZIALI di NUOVO INSEDIAMENTO

Zone C: Ampliamento edilizio

Sono le parti del territorio, inedificate, destinate a contenere i nuovi insediamenti residenziali.

ZONE D: INSEDIAMENTI ARTIGIANALI e COMMERCIALI

Zone D1: Insediamenti Produttivi nuovi

Parte di territorio destinata a contenere i nuovi insediamenti produttivi estesa circa mq.50.000.

Zone D2: Insediamenti Produttivi preesistenti

Aree già parzialmente utilizzate, suscettibili soltanto di ulteriori interventi di potenziamento degli edifici già esistenti.

ZONE E: DESTINATE ad USO AGRICOLO

Zone E1: Aree coltivate a seminativo

Zone E2: Aree destinate alla coltura dell'olivo

Zone E3: Aree interessate da produzione non qualificata (seminativo, leguminose, etc.)

4.0 DIMENSIONAMENTO del PIANO

4.1 CALCOLO del FABBISOGNO di EDILIZIA RESIDENZIALE e del RAPPORTO VOLUME/ABITANTI

Il dimensionamento del Piano è stato effettuato sulla base del calcolo del fabbisogno di edilizia residenziale per 15 anni (1992-2007), determinato secondo il primo procedimento (Vedi Tab. n. 19 pag. 44) in 1.619 stanze, e sulla base del 2° procedimento (Vedi Tab. n. 20 pag. 45) in 1.679 stanze.

I dati riportati nelle suddette tabelle sono stati così quantificati:

a)

Popolazione residente al 2007 pari a 2200 abitanti (Vedi Tab. n. 18): determinata con la formula dell'interesse composto per un periodo di 17 anni ed ipotizzando un tasso medio di crescita dello 0,78% (media aritmetica dei tassi medi di crescita relativi ai decenni 71-81 ed 81-92):

Pop. 2007 = 1.913 x (1,0078)¹⁷ = 2.200 abitanti al 2007.

b)

In assenza di studi specialistici viene ipotizzato un indice di affollamento ottimale pari a 0,70 occupanti/stanza (Vedi TAB n. 18).

c)

Il patrimonio edilizio esistente al 31-12-1992 risultava così classificato:

- dotazione di stanze al 31-12-1992 (Vedi TAB. n. 11):

Stanze censite al 31-12-1981 n. 2.288

Stanze costruite tra il 1982 e il 1992 n. 555

Totale stanze al 31-12-1992 n. 2.843

- Stanze inidonee (Vedi Tab. n. 19) n. 899

così stimate:

80% di quelle costituite prima del 1919: n. 114

35% di quelle costruite tra il 1919 ed il 1946: n. 135

15% di quelle costruite tra il 1947 ed il 1960: n. 81

stanze fisiologicamente non occupate 20% di 2843 pari a 569

- Stanze idonee al 31-12-1992 n. 1.944

- epoca di costruzione: riferito alle stanze occupate (Vedi TAB n. 11):

- 20% risale ad epoca anteriore al 1945 di cui il 6% ante 1919

- 46% risale al periodo 1946-1971

- 34% risale al periodo 1972-1992.

Sulla base di usanze locali (tecniche di costruzione, caratteristiche dei materiali, tipologie edilizie), i progettisti hanno determinato un volume medio per stanza (complessivo) pari a 151 mc.

Pertanto, al fabbisogno di 1.650 stanze (media dei valori determinati secondo i due procedimenti), in termini di cubatura corrisponde una volumetria di previsione pari a:

n. 1.650 stanze x 151 mc/stanza = 249.150 mc.

La nuova edificazione residenziale, determinata come innanzi in circa 250.000 mc., secondo le previsioni del P.R.G. viene così distribuita nelle diverse zone omogenee, ivi comprese le zone residenziali del P.F. previgente:

1) Nelle aree inedificate o libere ricadenti nell'ambito delle zone omogenee tipo B (B1 - B2/1 -B2/2), identificate nella Tavola n. 12, con una valutazione rapportata a quanto realisticamente esse potranno recepire nei prossimi quindici anni; nello specifico:

a)

Nelle zone omogenee di tipo B1 non sono stati rilevati lotti edificatori ancora liberi;

b)

Per le zone omogenee tipo B2/1 resta confermato l'indice di fabbricabilità fondiaria di 3,00 mc/mq.; poichè diversi lotti liberi sono pertinenze di abitazioni, o suoli trasmessi da genitori a figli, ed altri sono utilizzati come orti, realisticamente si prevede che essi potranno essere sfruttati nel prossimo quindicennio in misura non superiore al 55%, così da consentire insediamenti per una volumetria complessiva di:

mq. 69.985 x 3,00 mc/mq x 55% = 115.475 mc.

c)

Per le zone omogenee tipo B2/2, caratterizzate già da edificazione più rada, è stato stabilito un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 1,75 mc/mq.

Delle aree libere ricadenti in dette zone, realisticamente si prevede un utilizzo non superiore al 45% e, pertanto, un insediamento pari a:

mq. 33.737 x 1,75 mc/mq x 45% = 26.568 mc.

2) Nell'ambito della zona omogenea B3, destinata ad insediamenti di edilizia economica e popolare secondo il P. di F. vigente, è stato previsto un insediamento di edifici per un totale di mc. 16.713.

3) I residui insediamenti dovranno trovare collocazione in zone omogenee di espansione tipo C, per le quali sono stati fissati i seguenti parametri: superficie fondiaria non superiore al 60% della superficie del comparto, indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,75 mc/mq; detti parametri sono stati fissati sulla base delle tipologie più diffuse ed utilizzate nel territorio di Giurdignano.

Dei complessivi 64.690 mq. di nuove aree si prevede, per il prossimo quindicennio, un'utilizzazione ridotta all'85%, tenuti presenti i tempi necessari per la redazione ed approvazione degli strumenti esecutivi e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

La capacità insediativa delle zone C è determinata in:

90.728 mc.

In sintesi, il fabbisogno nel settore residenziale, valutato in 1.650 stanze per una volumetria di circa 250.000 mc. viene così distribuito:

- nelle aree libere degli isolati di zona omogenea di tipo B2/1: mc.115.475
 - nelle aree libere degli isolati di zona omogenea di tipo B2/2: mc.26,568
 - nell'ambito del piano di Zona per edilizia economica e popolare (Zona B3): mc16.713
 - nelle aree di espansione di tipo C: mc.90.728
- Totale = mc.249.484

4.2 SERVIZI ed ATTREZZATURE a LIVELLO di QUARTIERE

Dai dati riportati (Vedi TAB. n. 17 e n. 13) risultano già esistenti le seguenti aree destinate a standards urbanistici:

a)

- ATTREZZATURE per l'ISTRUZIONE

Aree esistenti per le attrezzature della scuola dell'obbligo: mq. 11.576 pari a 6,05 mq/ab. con riferimento alla popolazione esistente.

b)

- ATTREZZATURE COMUNI

Complessivamente in termine di aree si ha una dotazione di mq. 5.920 che corrisponde allo standard di 3,09 mq/ab. in rapporto alla popolazione esistente.

c)

- VERDE ATTREZZATO

L'area complessiva destinata a verde è pari a mq. 24.700, corrispondente a mq/ab. 12,91 con riferimento alla popolazione esistente.

d)

- PARCHEGGI

La dotazione dei parcheggi pubblici esistenti è di complessivi mq. 990 pari ad uno standard di 0,52 mq/ab. con riferimento alla popolazione esistente.

Nella TAB. 22 viene così determinato il fabbisogno di aree per standards con riferimento alla popolazione prevista di 2.200 abitanti al 2007:

RIPARTIZIONE STANDARDS SUP. TOTALE

(mq/Ab.) (mq.)

A) Istruzione 4,00 8.800

B) Aree per attr. comuni 2,00 4.400

C) Aree per verde attr. e sport 7,50 16.500

D) Aree per parcheggio 2,50 5.500

Totale 16,00 35.200

Per tutte le aree ed attrezzature pubbliche esistenti l'estensione delle aree ricadenti nelle Zone Omogenee (A e B) è stata raddoppiata nella verifica eseguita dai progettisti.

Dalla lettura comparata dei dati riportati nelle due suddette tabelle i progettisti deducono che:

- il fabbisogno delle aree per standards risulta già pienamente soddisfatto, fatta eccezione per le aree da

destinare a parcheggi che presentano una carenza di mq. 4510 (mqq. 5500 - mq. 990)
- i vari raggi di influenza (Tavola n. 6) non coprono adeguatamente tutta l'area del centro abitato, ma la sua esigua dimensione rende superflua ogni suddivisione in "quartieri" o "rioni" e, pertanto, non occorre reperire e localizzare altre attrezzature e spazi pubblici all'infuori di quelli già esistenti.
Viene precisato altresì che il fabbisogno di aree per spazi e attrezzature pubbliche relative al settore produttivo sarà soddisfatto con il reperimento di aree nella misura del 10% in fase di redazione del relativo strumento attuativo.

4.3 ATTREZZATURE e SERVIZI di INTERESSE GENERALE

Considerata la modesta entità del Comune i progettisti non hanno ritenuto opportuno prevedere apposite aree (Zone F ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68) da destinare ad attrezzature ed impianti di interesse generale (Istruzione Superiore, Attrezzature Sanitarie, Parchi, etc.).

5.0 PARERE e PRESCRIZIONI

Per tutto quanto sopra premesso e specificato, si ritiene necessario introdurre le modifiche e prescrizioni di seguito esplicitate, al fine di contenere le previsioni insediative entro i limiti dei Criteri regionali di cui alla Delibera di G.R. n. 6320/989 e di adeguare il Piano alle disposizioni legislative vigenti:

5.1 VINCOLI TERRITORIALI

Si prescrive l'integrale recepimento, e conseguente adeguamento normativo e cartografico del P.R.G., previ puntuali accertamenti ed approfondimenti da parte dell'Amm/ne Com/le nella fase delle controdeduzioni, dei pareri, prescrizioni e segnalazioni contenute nelle note della Soprintendenza Beni AAA.S. di Bari (prot. n. 20776/95 del 21-05-1996) e della Soprintendenza Archeologica di Taranto (prot. n. 211405 del 17-10-1997) nonché nello studio geologico (rimesso con la nota com.le prot. n.143 del 12-01-1999) ed inoltre nel P.U.T.T. Regionale (pareri ed indicazioni riportate in precedenza).

5.2 DIMENSIONAMENTO DEL SETTORE RESIDENZIALE

Con riferimento ai dati riportati nella TAB n. 19 (1° procedimento) e TAB n. 20 (2° procedimento), va rilevato quanto segue:

l'indice di affollamento previsto (0,70 occupanti/stanza) è molto basso;

le stanze inidonee (n. 899 su un totale di stanze di 2843 al 31-12-1992) risultano eccessive;

è stata prevista una bassa utilizzazione delle aree libere per il prossimo quindicennio: Zona B2/1 (55%) - Zona B2/2 (45%) - Zona C (85%).

Questi aspetti, pur giustificati dai progettisti, hanno determinato sostanzialmente un sovradimensionamento del Piano.

È pertanto necessario che in fase di controdeduzioni le citate zone tipizzate B2/1, B2/2 e C siano riverificate e ridimensionate, prevedendo la totale utilizzazione delle stesse nel periodo di validità del P.R.G..

Nell'ambito della predetta verifica dovrà essere considerato un indice di affollamento non inferiore a 0,75 abitanti/stanza ed effettuata una indagine analitica del patrimonio edilizio esistente, con particolare riferimento alle stanze dichiarate inidonee.

Dovrà inoltre essere operata una verifica delle aree per standards secondo quanto precisato al successivo punto 5.3.

Di conseguenza il P.R.G. dovrà essere ridimensionato, sulla base dei criteri suddetti, incidendo sulla estensione delle zone di espansione e/o prevedendo la riduzione generalizzata degli indici di

fabbricabilità territoriali e fondiari delle stesse zone.

5.3 AREE PER STANDARDS

Il citato D.M. all'art.4 (Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico o parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee) al punto 2 - 2° comma recita:

"Le aree che verranno destinate agli spazi pubblici di cui al precedente art. 3 nell'ambito delle zone A) e B) saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo, in misura doppia di quella effettiva".

Una corretta lettura della norma comporta che tale possibilità sussiste soltanto per "le aree che verranno destinate" e non per quelle esistenti e pertanto conteggiando le aree nella misura effettiva la superficie complessiva delle aree per standards esistenti riportate nella TAB. 17 è pari a mq. 30.931 e non mq. 33.046.

Si ha pertanto un rapporto di mq/ab. 16,16 riferito alla popolazione di 1.913 abitanti residenti al 31-12-1992 e di mq/ab. 14,06 riferito alla popolazione futura prevista per il 2007 (2.200 abitanti).

Altra precisazione necessaria è la seguente: soltanto per gli abitanti insediati nella Zona C la quantità minima di spazio è ridotta a mq. 12 per i Comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti.

Il D.M. all'art. 4 punto 3 recita:

"3. - Zone C): deve essere assicurata integralmente la quantità minima di spazi di cui all'art. 3.

Nei Comuni per i quali la popolazione prevista dagli strumenti urbanistici non supera i 10.000 abitanti, la predetta quantità minima di spazio è fissata in mq. 12 dei quali mq. 4 riservati alle attrezzature scolastiche di cui alla lett. a) dell'art. 3."

Di conseguenza si ritiene che la previsione di Piano di mq. 16 per abitante (Vedi TAB. n. 22) debba essere modificata come segue:

1) Aree da reperire al servizio delle zone A e B per soddisfare le quantità minime previste dal D.M. 1444/68:

per gli abitanti residenti al 31-12-1992 vanno reperiti ulteriori mq. 3.520 così determinati: $\text{mq.}(18 - 16,16) \times 1.913 \text{ ab.} = \text{mq. } 3.520$

per gli abitanti da insediare nella Zona B secondo le previsioni di Piano, l'incremento complessivo di 287 abitanti viene così disaggregato secondo l'ipotesi di distribuzione della nuova edificazione prevista dal Piano (Volume complessivo mc. 250.000; Volume in Zona B mc. 160.000):

abitanti da insediare in Zona B: $287 \times 160.000/250.000 = 184$ abitanti.

La conseguente estensione totale delle aree da reperire risulta:

mq. 3.312

Le aree necessarie ai sensi dell'art.4 del D.M., estese complessivamente mq. 6.812, potranno essere reperite in generale nella Zona B e potranno essere conteggiate in misura doppia soltanto se ubicate nelle Zone omogenee di tipo B previste dal vigente P.F.

È opportuno e necessario che il Comune, in fase di controdeduzione, definisca con precisione le modalità di reperimento delle aree e stabilisca anche le modalità di recupero di eventuali oneri sostenuti.

2) Aree da reperire nelle Zone C per soddisfare le quantità minime previste dal D.M. 1444/68:

per gli abitanti da insediare nelle Zone C (603 fino al 2007 secondo le previsioni di Piano) la quantità minima di spazio prevista dall'art. 3 del D.M. dovrà essere fissata in mq. 12 minimo per abitante.

5.4 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

1) Zona "A"

Comprende le parti del territorio comunale costituito da nuclei o tessuti urbani, complessi edilizi o edifici isolati di più antiche origini, che presentano caratteristiche di interesse storico - artistico o ambientale.

Per tale zona "A" potranno essere consentiti soltanto gli interventi di risanamento conservativo ed igienico sanitario, mentre gli altri interventi potranno essere realizzati soltanto dopo la redazione del Piano di Recupero esteso all'intero nucleo omogeneo, in coerenza con le prescrizioni della Soprintendenza. Vanno rispettate altresì tutte le altre osservazioni specifiche riportate nel citato parere della Soprintendenza.

2) Zona "B"

Le zone "B" comprendono le maglie urbane esterne alla zona "A" quasi completamente edificate. In rapporto ai livelli di estensione, i progettisti hanno definito la seguente classificazione:

- Zona B1: Completamento edilizio

Aree edificate di completamento edilizio caratterizzate in prevalenza da edificazione anteriore al 1950.

- Zona B2/1: Completamento edilizio

Aree parzialmente edificate di completamento edilizio caratterizzate in prevalenza da edificazione recente e/o in corso.

Per quanto riguarda la zona B1 - B2/1 va rilevato che i punti (2.9.9) e (2.10.8) delle N.T.A., i paragrafi relativi al Distacco da edifici - Distacco da confini laterali di proprietà - Distacco da confini interni (posteriori), vanno integrati come segue: " Dovranno essere comunque rispettate le distanze minime dai confini e da edifici previste dal Codice Civile".

Per i quattro comparti tipizzati come zona B2/1 nel P.R.G. ed invece definiti come Zona Agricola E del vigente P. di F. valgono le prescrizioni riportate nel successivo paragrafo per le Zone B2/2.

- Zona B2/2: Completamento edilizio

I progettisti hanno tipizzato come zona B2/2 le parti di territorio a ridosso dell'abitato con edificazione di tipo estensivo formatasi senza preventivo strumento attuativo. Al riguardo comunque va rilevato che trattandosi di zone agricole secondo le previsioni del P. di F. vigente è necessario che prima del rilascio delle concessioni siano predisposte ed approvati i piani attuativi di recupero urbanistico con reperimento dei correlati standards ai sensi del D.M. 1444/68.

- Zona B3: P.E.E.P.

Comprende le aree incluse in un PEEP adottato e successivamente approvato con delibera di G.R. n. 1602 del 26 Marzo 1990.

Il relativo completamento sarà attuato secondo i parametri urbanistico-edilizi e standards previsti nel piano già approvato.

3) Zona "C"

Sono le parti del territorio inedificate destinate a contenere i nuovi insediamenti residenziali.

La relativa utilizzazione è stata subordinata alla redazione ed approvazione di strumento attuativo di iniziativa pubblica e/o privata conforme ai contenuti della L.R. n. 56/80.

4) Zona "D" - Insediamenti artigianali

Il P.R.G. propone di sostituire la zona D prevista nel P.F. vigente, mai utilizzata (Zona D2), con una zona più idonea da destinare a futuri insediamenti artigianali e commerciali (Zona D1) estesa circa mq. 50.000 che potrà essere utilizzata soltanto previa redazione di strumento attuativo di iniziativa pubblica e/o privata esteso all'intero comparto.

5) Zona "E" - Destinata all'uso agricolo

Il piano prevede la suddivisione della Zona E in tre sottozone:

- Zona E1: Verde agricolo (di riserva)

Aree coltivate a "seminativo" suscettibili, per ubicazione e idoneità, a contenere eventuali futuri insediamenti residenziali o attrezzature pubbliche.

- Zona E2: Verde agricolo (uliveto) - Aree destinate alla coltura dell'olivo.

- Zona E3: Verde agricolo (seminativo) - Aree a produzione non qualificata (seminativo, leguminose, etc.).

Per quanto riguarda gli interventi previsti in detta Zona E, si rinvia a quanto nel prosieguo riportato per le Norme Tecniche di attuazione.

5.5 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Nel presente elaborato si inserisce quanto segue:

Art. 2.16 - Prescrizioni generali per le Zone E

Detto articolo contiene alcune norme tecniche generali valide per tutte le sottozone omogenee di tipo E, le quali prevedono anche destinazioni d'uso in contrasto con il mantenimento, lo sviluppo della produzione agricola dettata dall'art. 51 punto 9 della L.R. n. 56/80.

Per cui al fine di contenere le previsioni nei limiti delle destinazioni d'uso compatibile con la zone agricole si inseriscono nel presente articolo 2.16 e nei successivi artt. 2.17, 2.18 e 2.19, regolamentanti rispettivamente le zone agricole E1 - E2 ed E3 le prescrizioni che di seguito si andranno a riportare.

Art. 2.16

In detto articolo si depenna l'intero punto A) che prevede per gli edifici e manufatti edilizi preesistenti la modifica di destinazione d'uso per attività ricreative e ricettive (bar, ristoranti, campi da bocce, piste da ballo etc.).

Al punto B) si concorda con il mantenimento della destinazione in atto, per gli edifici preesistenti all'atto di entrata in vigore del presente strumento urbanistico anche se in contrasto con le previsioni dello stesso, però dagli interventi consentiti, fermo restando la prevista manutenzione, si elimina la parola "di adeguamento del ciclo produttivo".

Il punto D) si depenna, in quanto nella fascia di rispetto stradale non sono possibili ampliamenti e sopraelevazioni su edifici preesistenti ma sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria e risanamento igienico, statico e sanitario.

Al punto F) si depennano le righe comprese dalle parole "Ad essi potrà essere . . . e fino alla fine del comma" ciò al fine di non consentire nelle zone agricole di potenziare attività artigianali - industriali per le quali si dovrà provvedere allo spostamento nell'ambito delle zone D designate a tale scopo.

Art. 2.17 - Zone E1

Dette zone previste dal P.R.G. come zone "agricole di riserva" ubicate a ridosso dell'abitato a completamento di alcune maglie di espansione, data la loro particolare situazione rispetto all'abitato contengono delle norme restrittive di edificazione agricola, nonché la realizzazione di impianti pubblici anche in variante al P.R.G.

In relazione a quanto sopra, ed al fine di non vanificare il ruolo di futura espansione, di fatto, prevista dal P.R.G. per tali zone E1, nell'art. 2.17 in questione si prescrive quanto segue:

- al 2° rigo di pag. 30 del punto 2.17.1, la dicitura di "opere ed impianti di interesse pubblico" , si sostituisce con "opere ed impianti pubblici" ;
- al punto 2.17.2, si elimina il 2° e 3° rigo che prevedono la possibilità di accorpamento con altri terreni agricoli;
- il punto 2.17.6 viene stralciato in quanto non si ritiene ammissibile per tali zone E1 il ricorso alla procedura di deroga.

Art. 2.18 - Zone E2

Con dette zone risultano individuate le aree agricole destinate alla produzione delle olive.

Le norme regolamentanti tali zone contengono interventi edilizi non compatibili con destinazione agricola per cui nel presente articolo si introducono le seguenti prescrizioni:

- al punto 2.18.1 lettera c) si eliminano al penultimo comma le parole "(es. cantine, frantoi, caseifici, etc.)", essendo possibili in zona agricola solo interventi legati alla conduzione del fondo;
- si elimina l'intero paragrafo riportato al punto 2.18.1 relativo alla procedura di deroga al P.R.G. relativamente ai punti "e) opere ed impianti di interesse pubblico" in quanto nella sua genericità potrebbe consentire la realizzazione di interventi di interesse pubblico non legate alle attività agricole, ed il punto "f) attività estrattive", in quanto le stesse sono regolamentate dalla L.R. n. 37 del 22-05-1985 a cui si dovrà far riferimento per la realizzazione di eventuali cave.

Invece la procedura di deroga degli indici e parametri potrà essere consentita unicamente per le attività previste 9 punti b) e c) dell'art. 2.18.1;

Punto 2.18.2. - Indice di fabbricabilità fondiaria.

Il contenuto di detto punto viene stralciato e sostituito dal seguente:

"L'indice di fabbricabilità fondiario non potrà essere superiore a:

- 0,06 mc/mq., di cui non più di 0,03 mc/mq. per eventuali residenze annesse, per gli interventi consentiti alle lettere b) - c) del precedente punto 2.18.1;

- per la costruzione di impianti pubblici di cui al punto d) del citato punto 2.18.1, dovrà essere seguita la procedura di variante al P.R.G.;

- al punto 2.18.3 il lotto minimo d'intervento viene elevato da 3.000 mq. a 10.000 mq. non potendosi configurare azienda agricola un lotto di 3.000 mq. ai sensi dell'art. 51 punto g) della L.R. n. 56/80;

- al punto 2.18.4 l'altezza degli edifici viene fissata in mt. 5,00 invece di mt. 8,00 previsti, ciò anche per contenere le altezze nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico a cui gran parte del territorio comunale è sottoposto.

Art. 2.19 - Zone E3

Detta zona comprende le aree destinate a seminativo regolamentata dall'art. 2.19 delle N.T.A.. Le predette norme prevedono in dette zone anche interventi non legate alla attività agricola o al potenziamento della produttività, per cui nel presente articolo si prescrive quanto segue.

Punto 2.19.1 - Interventi consentiti

- Si elimina il punto c) che prevede la realizzazione di edifici residenziali;

- al punto d) si depennano le parole comprese tra la fine del 2° rigo e la metà del 3° rigo e precisamente "ivi compresi caseifici, cantine e frantoi" , nonché la parola "non" riportata nell'ultimo rigo;

- al punto g) si elimina la parola "non" riportata al 3° rigo invece le parole riportate all'ultimo rigo e precisamente "dal fondo su cui sorgono" si sostituiscono con "dell'azienda agricola" ;

- si depennano i punti "h) - i) ed l)" in quanto per gli interventi previsti dai suddetti punti si dovrà seguire le procedure previste dalle specifiche disposizioni di legge regolamentanti i singoli interventi.

In conseguenza di quanto sopra i dati metrici di detti interventi vengono così modificati:

Punto 2.19.2 - Indice di fabbricabilità fondiaria

- si elimina il 2° comma riportante l'indice di f.f. per le residenze previsti alla lettera c);

- al comma 3° si depennano le parole "h) ed i)" riportati tra la fine del 1° rigo e l'inizio del 2° rigo;

- si depenna l'intero 3° comma regolamentante le attività agrituristiche.

Punto 2.19.3 - Lotto minimo d'intervento

- il lotto minimo previsto al 1° comma in 30,00 are viene elevato a 10.000 mq. ed al 3° rigo dello stesso comma si elimina la lettera "c)"

- al comma 3° si aggiunge in calce "comunque il lotto di minimo intervento non potrà essere inferiore a mq. 10.000".

Punto 2.19.4 - Altezza degli edifici

Per quanto prescritto al punto 2.18.4 l'altezza viene ridotta a mt. 5.00 invece di mt. 8,00 consentita dal presente articolo.

5.6 REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente elaborato dovrà, in sede di controdeduzioni, essere adeguato alle disposizioni previste dalla delibera G.R. n. 6320/89, dalla L.S. n. 662/96, dal D.P.R. n. 425/93.

5.7 OSSERVAZIONI

OSSERVAZIONE n. 1: Sig.ra Rotundo Maria Luisa ed altri pervenuta nei termini. Riguarda la zonizzazione dell'immobile urbano sito in Via Roma n. 112 che ricade, secondo le indicazioni del P.R.G.

in Zona A - Centro Storico.

Determinazioni Comunali: Il Commissario ad Acta, previo motivato parere dei progettisti, con provvedimento n. 2 del 04-08-1995 ha ritenuto non accoglibile l'osservazione proposta, in quanto l'edificio presenta elementi di grande pregio sotto il profilo storico-architettonico.

Controdeduzioni del CUR: Non si ritiene accoglibile per le motivazioni addotte dalla citata deliberazione commissariale.

OSSERVAZIONE n. 2: Sig. Caloro Valerio ed altri pervenuta fuori termine.

Riguarda la previsione di una nuova arteria ad ovest dell'abitato che collega la strada Giurdignano - Casamassella con Via Vittorio Veneto.

Determinazioni Comunali: Il Commissario ad Acta, previo motivato parere dei progettisti, con provvedimento n. 2 del 04-08-1995 ha ritenuto non accoglibile l'osservazione proposta, in quanto il tracciato previsto assolve ad un duplice compito: collegare la strada Giurdignano - Casamassella con la S.S. n. 16 ed offrire anche una valida alternativa alla circolazione interna.

Controdeduzioni del CUR: Non si ritiene accoglibile per le motivazioni addotte dalla citata deliberazione commissariale.

ESPOSTO-DENUNCIA VILEI SILVIO (pervenuto, fuori termini, direttamente all'Assessorato): si respinge con le motivazioni di cui alla specifica relazione redatta dai progettisti del Piano in data 29-05-1996, rimessa dal Commissario ad Acta con nota in data 22-07-1996, in considerazione in particolare dell'irrelevanza e dell'infondatezza dei rilievi mossi.

6.0 TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO IL COMITATO URBANISTICO RISTRETTO ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

all'approvazione del P.R.G. del Comune di Giurdignano (LE) in oggetto subordinatamente all'introduzione negli atti e grafici delle prescrizioni contenute nei punti 5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4 - 5.5 e 5.6 precedenti; in ordine alle osservazioni si determina quanto precisato al precedente punto 5.7.

Il tutto da sottoporre all'iter delle controdeduzioni comunali ai sensi dell'art. 16 della l.r. n. 56/80, con predisposizione da parte del Comune degli elaborati e grafici adeguati alle stesse prescrizioni.

Bari, lì 6 Maggio 1999

Il Relatore I Componenti Presenti

ing. Carmine Sconosciuto ing. Nicola Giordano

arch. Angelo Malatesta

Il Presidente della Seduta Il Segretario

ing. Gioacchino Manzulli geom. Emanuele Moretti