



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 193 del 12/12/2008

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 4 novembre 2008, n. 2063

San Cesario di Lecce (Le) - Art. 16 L.R. n. 56/1980 - Variante al P.R.G. vigente per la riclassificazione delle zone "E4" e approvazione strumento esecutivo per zone "B12" comparti nn.15,18,19,20 e 21. Delibere C.C. n. 3 del 1.2.07 e n. 66 del 27.11.07 (di controdeduzioni).

L'Assessore all'Assetto del Territorio, prof.ssa Angela BARBANENTE, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente ufficio e confermata dal Dirigente del Settore Urbanistica Regionale, riferisce quanto segue:

Il Comune di SAN CESARIO di LECCE munito di P.R.G. approvato in via definitiva con Del. di G.R. n. 3336 del 23.07.1996, con deliberazione di C.C. n. 3 del 01.02.2007 ha adottato, ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 56/1980, una variante urbanistica al suddetto vigente P.R.G..

Gli atti tecnici risultano costituiti dai seguenti elaborati grafici:

- TAV. A Re/azione;
- TAV. B N.T.A.;
- TAV. 1 Inquadramento territoriale;
- TAV. 2 Zonizzazione centro urbano (individuazione comparti d'intervento unitario nn. 15- 18-19-21-20);
- Tav. 3 Zonizzazione centro urbano (variante comparti d'intervento unitario nn. 15-18-19-21-20)

Gli atti di cui sopra, sono stati pubblicati ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia (rende noto del 07/03/2007) ed avverso gli stessi risultano prodotte -nei termini- n. 3 osservazioni.

In sintesi la variante proposta, così come riportato nel dispositivo deliberativo, riguarda:

- a) "Riclassificazione e variante delle zone urbanistiche classificate E.4 (art. 47 N.T.A.) dal Piano Regolatore Generale vigente";
- b) "Variante riguardante le modalità di intervento nelle Zone B.12 individuate dal Piano Regolatore Generale vigente nei comparti di intervento unitario nn. 15-18-19-21-20".

Gli atti in questione sono stati oggetto di apposita istruttoria del SUR che con relazione n. 17 del 19.06.2008, meglio individuando le problematiche oggetto di variante, si è espresso in senso favorevole con condizioni, come si evince dalla stessa relazione istruttoria qui di seguito riportata testualmente nelle parti più salienti:

“In definitiva, fermo restando che per comodità di esposizione la modifica per le “Zone B12\* viene indicato come “Art. n. 46 bis”, la variante proposta consiste in:

### ASPETTI URBANISTICI

Per i Comparti n. 15, 18, 19, 20, 21 la variante comporta la eliminazione dell'obbligo della formazione di

uno strumento esecutivo esteso a tutte le aree incluse nel perimetro dei comparti stessi.  
I diversi comparti, così come rappresentati, raffigurano variegate situazioni, in particolare:

il Comparto n. 15 comprende:

- 1) l'area di pertinenza degli edifici;
- 2) una area tipizzata quale "Zona F14 - Verde attrezzato";
- 3) fasce ed aree di rispetto della rete viaria;

il Comparto n. 18 comprende:

- 1) l'area di pertinenza degli edifici;
- 2) fasce ed aree di rispetto della rete viaria;

il Comparto n. 19 comprende:

- 1) l'area di pertinenza degli edifici;
- 2) una area tipizzata quale "Zona F13" (esistente?);
- 3) fasce ed aree di rispetto della rete viaria;

il Comparto n. 20 comprende:

- 1) l'area di pertinenza degli edifici;
- 2) una area tipizzata quale "verde privato o di pertinenza di edifici di interesse collettivo";
- 3) fasce ed aree di rispetto della rete viaria;

il Comparto n. 21 comprende:

- 1) l'area di pertinenza degli edifici;
- 2) fasce ed aree di rispetto della rete viaria;

Per quanto riguarda le "Zona E4 - Agricole Speciali" la variante riguarda numerose aree diversamente ubicate nel contesto territoriale per le quali, in via generale è stato previsto la modifica dell'indice di fabbricabilità fondiaria da 0,10 mc/mq a 0,20 mc/mq.

ASPETTI NORMATIVI

---

Norme Tecniche di Attuazione Norme Tecniche di Attuazione  
vigenti a seguito adozione variante

---

Art. 46 bis Zone B12\* - Comparti 15-18 19-21-20

---

Gli interventi sono subordinati alla formazione di strumenti esecutivi preventivi od a concessione convenzionata che dovranno essere estesi all'intero comparto unitario, relativamente a quelli indicati con i n. 15 e 16 nella tavola 6.2b ovvero, per le atre zone B12, dovranno comprendere l'intera superficie fondiaria indicata con tale destinazione omogenea, e le contigue aree della viabilità esterna e le fasce verdi corrispondenti, che non risultino già acquisite dal Comune.

Dette aree destinate ad uso pubblico, comprese le zone F14 incluse nei comparti n. 15 e 16, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune ai sensi dell'art. 8 delle presenti norme.

Nelle zone B12\* sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- risanamento igienico-edilizio;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione;
- nuova costruzione e ampliamento;

con l'applicazione dei seguenti indici:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria

$I_{ff} = 3,50 \text{ mc./mq.}$ ;

- Rapporto di Copertura

$RC = 0,50 \text{ mq/mq.}$ ;

- Altezza massima

$H_{max} = 11,00 \text{ m.}$ ;

- Numero dei piani fuori terra

$NP. = 2 + \text{ piano terra.}$ ;

- Arretramento del filo stradale: in linea con gli edifici adiacenti;

Lungo i fronti stradali non prospicienti fasce di arredo, in mancanza di riferimenti ed allineamenti esistenti, è prescritto un arretramento continuo non inferiore a m. 3,00.

Per gli edifici esistenti, in mancanza degli strumenti esecutivi di cui innanzi, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria.

---

#### Art. 47 "Zone E4 - Agricole Speciali"

Comprendono le zone del territorio comunale costituite originariamente da giardini e ville suburbane, venutesi a configurare, nell'ambito generale dell'espansione urbana come zone e nuclei di tipologie residenziali rade, con giardini.

In tali zone sono consentite le destinazioni residenziali.

Sono ammessi i seguenti Interventi edilizi diretti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;

- risanamento igienico-edilizio;

- ristrutturazione edilizia e ricostruzione;

- nuove costruzioni ed ampliamenti nel rispetto dei seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiaria

$I_{ff} = 0,10 \text{ mc/mq.}$ ;

- rapporto di copertura massimo, comprese eventuali costruzioni accessorie a servizio del giardino

$RC = 0,04 \text{ mq/mq.}$ ;

- altezza massima  $H_{max} = 7,50 \text{ m.}$ ;

- numero dei piani fuori terra

$NP. = 1 + \text{ piano terra.}$ ;

- superficie del lotto minimo

d'intervento  $S.Mi = 5.000 \text{ mq.}$

E' prescritto il mantenimento delle alberature esistenti e sistemazioni a verde secondo le disposizioni e sistemazioni a verde secondo le disposizioni dell'art. 26 delle N.T.A.

#### Art. 47 "Zone E4 - Agricole Speciali"

Comprendono le zone del territorio comunale costituite originariamente da giardini e ville suburbane, venutesi a configurare, nell'ambito generale dell'espansione urbana come zone e nuclei di tipologie residenziali rade, con giardini.

In tali zone sono consentite le destinazioni residenziali.

Sono ammessi i seguenti Interventi edilizi diretti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico-edilizio;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione;
- nuove costruzioni ed ampliamenti nel rispetto dei seguenti indici:
- indice di fabbricabilità fondiaria  
 $I_{ff} = 0,10 \text{ mc/mq}$ ;
- rapporto di copertura massimo, comprese eventuali costruzioni accessorie a servizio del giardino  
 $RC = 0,04 \text{ mq/mq}$ ;
- altezza massima  $H_{max} = 7,50 \text{ m}$ ;
- numero dei piani fuori terra  
 $NP. = 1 + \text{piano terra}$ ;
- superficie del lotto minimo  
d'intervento  $S.Mi = 5.000 \text{ mq}$ .

E' prescritto il mantenimento delle alberature esistenti e sistemazioni a verde secondo le disposizioni dell'art. 26 delle N.T.A.

Posto quanto sopra esaminati gli atti nonché quanto posto a base della variante proposta, nel merito della variante proposta si rappresenta quanto in appresso riportato.

#### 1. VARIANTE ART. 46

Per quanto riguarda la modifica relativa ai Compatti nn. 15, 18, 19, 20 e 21 della "Zona B12", fermo restando che appare opportuno individuare la nuova normativa con la introduzione di un nuovo articolo denominato "Art. 46 bis", in considerazione che la stessa comporta una più facile attuazione delle previsioni del P.R.G., si ritiene di dover condividere quanto proposto ad esclusione di quanto proposto per il Comparto n. 15 in quanto:

- i Compatti nn. 18, 19, 20 e 21 interessano esclusivamente aree a carattere fondiario, fatto salvo le fasce di rispetto della rete viaria la cui formazione è in ogni caso garantita in relazione al necessario posizionamento dei fronti stradali;
- il Computo n. 15 interessa aree (con superficie pari a circa mq. 11.500) la cui destinazione in sede di formazione del P.R.G. è stata individuata al fine di determinare, all'interno del tessuto urbano consolidato, la presenza di aree utili al soddisfacimento del fabbisogno pregresso di standard urbanistici delle Zone B, e la cui acquisizione al Comune potrà essere garantita esclusivamente in sede di convenzione, così come peraltro previsto nell'originario all'art. 46, comma 4, delle N.T.A. vigenti.

#### 2. VARIANTE ART. 47

Per quanto riguarda la modifica relativa alle "Zone E4 - Agricole Speciali", in conformità a quanto operato da parte del Settore Urbanistico e dal CUR per casi simili, si ritiene di dover condividere quanto proposto con la condizione che all'art. 47 venga inserito il seguente ultimo comma: "Le nuove costruzioni in ogni caso dovranno essere contenute entro il 20% della volumetria esistente". """"

Successivamente gli atti sono stati rimessi al CUR, unitamente alla citata relazione del SUR n. 17 del 19.06.2008, per gli adempimenti di competenza.

Il Comitato Urbanistico Regionale, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80, nell'adunanza del 03.07.2008 con parere n. 35/2008, si è così testualmente, espresso:

“Esprime parere favorevole all’argomento ai sensi dell’art. 16 della L.R. n. 56/1980, nei limiti parziali e con le puntualizzazioni di seguito riportate e facendo propria, per il resto, l’allegata relazione istruttoria del S.U.R. n. 17 del 19/06/08:

- comparti nn. 18-19-20: si accoglie la proposta di variante dell’Amm.ne Com.le;
- comparto n. 15: si rigetta la proposta di variante dell’Amm.ne Com.le, attesa la presenza nell’ambito del comparto in questione di aree destinate ai servizi “F12” ed “F14”;
- comparto n. 21: si rigetta la proposta di variante dell’Amm.ne Com.le, attesa la presenza nell’ambito del compatto in questione di viabilità esistente con funzione intercomunale, necessariamente da tenere in debito conto;
- ritipizzazione zone “E4”: si rigetta la proposta di variante dell’Amm.ne Com.le, atteso che non è stato valutato il carico insediativo ed relativo fabbisogno di servizi conseguenti alla ritipizzazione ed all’incremento dell’indice di fabbricabilità ipotizzati, trattandosi in ogni caso di aree prive dei requisiti prescritti dal D.M. n. 1444/1968 -art2- per la classificazione delle zone omogenee di tipo “B”; peraltro, per le stesse zone si rappresenta pregiudizialmente la necessità di approfondimenti finalizzati alla distinzione delle aree localizzate all’esterno del centro abitato, in contesto propriamente agricolo, ed aree situate invece nell’ambito del tessuto edificato, per le quali occorre prioritariamente procedere alla individuazione delle costruzioni e manufatti edilizi e della vegetazione di pregio eventualmente presenti ed alla loro tutela e valorizzazione in rapporto all’edificato urbano circostante.

In relazione a quanto innanzi rappresentato, si respingono le osservazioni presentate dai cittadini.

Tutto ciò premesso, sulla base dei combinati pareri riportati nella relazione del S.U.R. n. 17 del 19/06/08 e nel parere favorevole con prescrizioni, integrazioni e modifiche del C.U.R. n. 35 del 03.7.2008, si ritiene che la VARIANTE AL P.R.G. vigente in parola, tenendo conto di quanto espresso sia da parte del SUR che da parte del CUR, che qui si intende in toto condiviso, sia meritevole di approvazione.

Di conseguenza, per facilità di lettura, le N.T.A. del P.R.G. vigente, interessate dalla proposta di variante sono così riformulate ed integrate:

---

#### Art. 46 - Zone B12 - Residenziali da ristrutturare (rimane invariato)

---

Comprendono le zone urbane che, in relazione alle sistemazioni previste dal P.R.G., sono da ristrutturare con interventi sugli edifici e sugli spazi liberi esistenti, allo scopo di realizzare una migliore disposizione planivolumetrica dei corpi edilizi ed una organica configurazione della viabilità esterna.

In tale zona sono consentite le destinazioni stabilite per le zone 810, nel precedente art. 44.

Gli interventi sono subordinati alla formazione di strumenti esecutivi preventivi od a concessione convenzionata che dovranno essere estesi all’intero compatto unitario, relativamente a quelli indicati con i n° 15 e 16 nella tavola 6.2b ovvero, per le altre zone B12, dovranno comprendere l’intera superficie fondiaria indicata con tale destinazione omogenea, e le contigue aree della viabilità esterna e le fasce verdi corrispondenti, che non risultino già acquisite dal Comune.

Dette aree destinate ad uso pubblico, comprese le zone F14 incluse nei comparti n° 15 e 16, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune ai sensi dell’art. 8 delle presenti norme.

Nelle zone B12, con le modalità di cui ai commi precedenti, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- risanamento
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione
- nuova costruzione ed ampliamento

Con l’applicazione dei seguenti indici:

- Indice di Fabbricabilità Territoriale Ift 1,70 mc/mq;
- Indice di Fabbricabilità Fondiaria Iff 3,50 mc./mq.;

- Rapporto di Copertura RC 0,50 mq./mq.;
- Altezza massima max 11,00 m.;
- Numero dei piani fuori terra NP=2 + piano terra;
- Arretramento dal filo stradale in linea con gli edifici adiacenti.

Lungo i fronti stradali non prospicienti sulle fasce di arredo, in mancanza di riferimenti ad allineamenti esistenti, è prescritto un arretramento continuo non inferiore a m. 3,00.

Per gli edifici esistenti, in mancanza degli strumenti esecutivi di cui innanzi; sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

---

#### Art. 46 bis Zone B12 - Comparti 18-19-20

---

Gli interventi nei compatti 18-19-20 non sono subordinati alla formazione di strumenti esecutivi preventivi od a concessione convenzionata.

Nei compatti 18-19-20 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- risanamento igienico-edilizio;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione;
- nuova costruzione e ampliamento; con l'applicazione dei seguenti indici:
- Indice di Fabbricabilità Fondiaria Iff = 3,50 mc./mq.;
- Rapporto di Copertura RC = 0,50 mq/mq;
- Altezza massima H max=1,00 m.;
- Numero dei piani fuori terra NP. = 2 + piano terra;
- Arretramento del filo stradale: in linea con gli edifici adiacenti; Lungo i fronti stradali non prospicienti fasce di arredo, in mancanza di riferimenti ed allineamenti esistenti, è prescritto un arretramento continuo non inferiore a m. 3,00.

---

#### Art. 47 bis B13 - Nudei residenziali con giardini

---

Comprendono le zone del territorio comunale costituite originariamente da giardini e ville suburbane, venutesi a configurare, nell'ambito generale dell'espansione urbana come zone e nuclei di tipologie residenziali rade, con giardini.

In tali zone sono consentite le destinazioni residenziali

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico-edilizio;
- ristrutturazione edilizia e nuove costruzioni;
- nuove costruzioni ed ampliamenti nel rispetto dei seguenti indici:
- indice di fabbricabilità fondiaria = Iff = 0,30 mc/mq;
- rapporto di copertura massimo, comprese eventuali costruzioni accessorie a servizio del giardino = RC = 0,04 mq/mq;
- altezza massima = H max = 7,50 m;
- numero dei piani fuori terra = NP. = 1 + piano terra;
- superficie del lotto minimo d'intervento = S.Mi = 5.000 mq.

E' prescritto il mantenimento delle alberature esistenti e le sistemazioni a verde secondo le disposizioni dell'art. 26 delle presenti norme.

---

Sulla scorta di tutto quanto innanzi premesso, si propone alla Giunta di approvare - ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/1980 - la variante al P.R.G. adottata dal Comune di San Cesario di Lecce con la Delibera di C.C. n. 3 del 01.03.2007 e con la Delibera di C.C. n. 66 del 27.11.2007 (controdeduzioni), nei termini e nei limiti riportati nella relazione del SUR. n. 17 del 19/06/08 e del parere del C.U.R. n. 35 del 03/07/2008, qui in toto condivisi e parti integranti del presente provvedimento.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come definite dall'art. 4 - comma 4, lett. D) della L.R. n. 7/97.

Copertura Finanziaria di cui alla L.R. N. 28/01 e s.m. e i..

“La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale”

L'Assessore, 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;
- VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dal Dirigente f.f. d'Ufficio e dal Dirigente del Servizio;
- A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- DI APPROVARE la relazione dell'Assessore all'Urbanistica, nelle premesse riportate;
- DI APPROVARE, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/1980 la variante al P.R.G. del Comune di San Cesario di Lecce adottata con le deliberazioni di C.C. n. 3 del 01.03.2007 e n. 66 del 27.11.2007 (controdeduzioni) per le motivazioni richiamate in relazione e con la introduzione negli atti delle prescrizioni, integrazioni e modifiche di cui al parere del C.U.R. n. 35 del 03/07/2008 qui in toto condiviso e parte integrante del presente provvedimento;
- DI RICHIEDERE al Consiglio Comunale di San Cesario di Lecce apposito provvedimento di adeguamento e/o controdeduzioni alle prescrizioni, integrazioni e modifiche di cui al parere del C.U.R. n. 35 del 03/07/2008;
- DI DEMANDARE al competente Servizio Urbanistica Regionale la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di San Cesario 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  
Dott. Romano Donno Dott. Nichi Vendola