



DELLA REGIONE PUGLIA

Sped. in abb. Postale, Art. 2, comma 20/c - Legge 662/96 - Filiale di Padova

Anno XXXI

BARI, 31 GENNAIO 2000

N. 13

Il Bollettino Ufficiale della Regione Puglia si pubblica con frequenza infrasettimanale ed è diviso in due parti.

Nella 1ª parte si pubblicano: Leggi e Regolamenti regionali, Ordinanze e sentenze della Corte Costituzionale e di Organi giurisdizionali, Circolari aventi rilevanza esterna, Deliberazioni del Consiglio regionale riguardanti l'elezione dei componenti l'Ufficio di presidenza dell'Assemblea, della Giunta e delle Commissioni permanenti.

Nella 2ª parte si pubblicano: le deliberazioni del Consiglio regionale e della Giunta; i Decreti del Presidente, degli Assessori, dei funzionari delegati, di pubbliche autorità; gli avvisi, i bandi di concorso e le gare di appalto.

Gli annunci, gli avvisi, i bandi di concorso, le gare di appalto, sono inseriti nel Bollettino Ufficiale pubblicato il giovedì.

Direzione e Redazione - Presidenza Regione Puglia - Via Capruzzi, 212 - Bari - Tel. 0805402259-0805402264-0805402099 - Fax 0805402262.

Abbonamenti presso la **Regione Puglia - Ufficio Bollettino Ufficiale - Via Capruzzi, 212 - Bari c/c.p. n. 18785709**

Prezzo di vendita L. 2.600 la copia. Abbonamento annuo L. 260.000. I versamenti per l'abbonamento effettuati entro il 15º giorno di ogni mese avranno validità dal 1º giorno del mese successivo; mentre i versamenti effettuati dopo il 15º giorno e comunque entro il 30º giorno di ogni mese avranno validità dal 15º giorno del mese successivo.

Gli annunci da pubblicare devono essere inviati almeno 3 giorni prima della scadenza del termine utile per la pubblicazione alla Direzione del Bollettino Ufficiale - Via Capruzzi, 212 - Bari.

Il testo originale su carta da bollo da L. 20.000, salvo esenzioni di legge, deve essere corredato da 1 copia in carta uso bollo e dall'attestazione del versamento della tassa di pubblicazione prevista.

L'importo della tassa di pubblicazione è di L. 300.000 oltre IVA al 20% per ogni inserzione il cui contenuto non sia superiore, nel testo, a quattro cartelle dattiloscritte pari a 100 righe per 60 battute (o frazione) e di L. 22.000 oltre IVA per ogni ulteriore cartella dattiloscritta di 25 righe per 60 battute (o frazione).

Il versamento dello stesso deve essere effettuato sul c.c.p. n. 18785709 intestato a **Regione Puglia - Ufficio Bollettino Ufficiale Bari**.

Non si darà corso alle inserzioni prive della predetta documentazione.

LE PUBBLICAZIONI SONO IN VENDITA PRESSO LA LIBRERIA UNIVERSITÀ E PROFESSIONI SRL - VIA CRISANZIO, 16 - BARI; LIBRERIA PIAZZO - PIAZZA VITTORIA, 4 - BRINDISI; CASA DEL LIBRO - VIA LIGURIA, 82 - TARANTO; LIBRERIA PATIERNO ANTONIO - VIA DANTE, 21 - FOGGIA; LIBRERIA MILELLA - VIA PALMIERI, 30 - LECCE.

SOMMARIO

PARTE SECONDA

Deliberazioni del Consiglio Regionale e della Giunta

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 23 novembre 1999, n. 1630

L.R. 31/74 - Concessione contributo di L. 40.000.000 per la redazione del Piano Regolatore Generale - Comune di Morciano di Leuca - Esercizio finanziario 1997 - Concessione proroga termini.

Pag. 599

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 7 dicembre 1999, n. 1641

Casamassima (Ba) - Piano Regolatore Generale. Approvazione con prescrizioni e modifiche.

Pag. 599

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 7 dicembre 1999, n. 1642

Carovigno (Br) - Variante al P.F. per la localizzazione di aree da destinare ad insediamenti produttivi ex art. 27 L.s. n. 865/71 - L.R. n. 56/80 Approvazione definitiva.

Pag. 607

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 7 dicembre 1999, n. 1643

Monteroni di Lecce (Le) - Piano Regolatore Generale l.r. n. 56/80. Approvazione con prescrizioni e condizioni. Delibera del C.C. n. 80 dell'11-10-1996.

Pag. 608

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 7 dicembre 1999, n. 1644

Lucera (Fg) - Variante P.R.G. "Riperimetrazione della zona industriale di nuovo insediamento (tipo b)". Approvazione con prescrizioni e modifiche.

Pag. 624

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 7 dicembre 1999, n. 1647

Legge n. 203/91 - art. 18, legge n. 136/99 - art. 11 e legge 142/90 - Accordo di programma per la realizzazione nel Comune di Manfredonia di un programma straordinario di edilizia residenziale da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti delle Amministrazioni dello Stato impegnati nella lotta alla criminalità organizzata. Soggetto proponente: "Consorzio Cooperative Costruzioni" di Bologna.

Pag. 629

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 7 dicembre 1999, n. 1668

Brindisi - Approvazione della variante al P.R.G. per la ritipizzazione delle aree di proprietà del Sig. Rubino Tommaso site in Brindisi, località Casale, catastalmente riportate nel foglio 34, particelle nn. 7-299, in esecuzione della Ordinanza n. 224/96 del Tar Puglia - 1 Sezione di Lecce. Delibere Commissariali n. 2 del 04-03-1997 e n. 3 del 21-04-1998.

Pag. 636

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 7 dicembre 1999, n. 1669

Brindisi - Approvazione della variante al P.R.G. per la ritipizzazione delle aree di proprietà dei Sigg. Cristo-

faro Angelo e Cristofaro Giuseppe site in Brindisi, località Casale, catastalmente riportate nel foglio 31, particelle nn. 8-9-11-51-69-297-299, in esecuzione della Ordinanza n. 408/94 del Tar Puglia - 1 Sezione di Lecce. Delibere Commissariali n. 1 del 04-03-1997 e n. 2 del 21-04-1998.

Pag. 641

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 7 dicembre 1999, n. 1689

L.R. n. 56/80 - art. 55 - Delibera di G.R. n. 3864 del 1-10-1998 - P.R.G. del Comune di Taurisano (Le). Concessione di una proroga al commissario "ad acta".

Pag. 646

PARTE SECONDA

Deliberazioni del Consiglio Regionale e della Giunta

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE
23 novembre 1999, n. 1630

L.R. 31/74 - Concessione contributo di L. 40.000.000 per la redazione del Piano Regolatore Generale - Comune di Morciano di Leuca - Esercizio finanziario 1997 - Concessione proroga termini.

L'Assessore all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., prof.ssa Nunziata Fiorentino, sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio Amministrativo e di seguito esplicitata, confermata dal Dirigente dello stesso Ufficio e dal Dirigente di Settore, riferisce:

“Con deliberazione di G.R. n. 9746 del 23-12-1997 veniva approvato - con impegno sul cap. 0571010 del bilancio dell'esercizio finanziario 1997 - il programma annuale di concessione agli EE.LL. di contributi in conto capitale da destinare al finanziamento di strumenti urbanistici, ai sensi delle ll.rr. 31/74 e 47/85.

Al Comune di Morciano di Leuca veniva assegnato il contributo di L. 40.000.000 per la redazione del Piano Regolatore Generale.

Con la medesima deliberazione la Giunta Regionale assegnava un anno di tempo per la presentazione, all'Assessorato all'Urbanistica, della deliberazione comunale di adozione e degli atti urbanistici di che trattasi - ai sensi dell'art. 2 della citata l.r. 31/74 - a decorrere dalla data di comunicazione dell'avvenuta ammissione a contributo.

La comunicazione dell'ammissione al beneficio veniva trasmessa al Comune di Morciano di Leuca con nota n. 3914/04 del 21-4-1998, di conseguenza la scadenza di cui innanzi è fissata al 21-4-1999.

L'Amministrazione comunale, con note n. 2141/98 del 9-2-1999 e n. 2492 del 17-6-1999 ha rappresentato l'impossibilità di rispettare il termine fissato a causa della ritardata presentazione degli elaborati da parte del tecnico redattore del P.R.G. nonché delle elezioni comunali che hanno interrotto i lavori del Consiglio e, quindi, ha chiesto una proroga per la presentazione degli elaborati del piano in parola.

Premesso quanto sopra, l'Ufficio ritiene di poter accogliere la richiesta di proroga avanzata dal Comune di Morciano di Leuca nel limite massimo di anni 1 (uno), in relazione a quanto sancito dalla L.R. N. 31/74 con l'art. 5, per le motivazioni addotte dall'Amministrazione Comunale condivise.

ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. 17/77 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.

“Il presente provvedimento non comporta alcun mutamento qualitativo e quantitativo di entrata o di

spesa a carico del Bilancio Regionale né risulta, agli atti del Settore Urbanistica, che a carico del soggetto beneficiario esistano debiti per i quali i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione”.

Il presente provvedimento appartiene alle sfere delle competenze della Giunta così come puntualmente definite dalla lettera d, del 4° comma dell'art. 4 della ex l.r. 7 del 4-2-1997.

L'Assessore relatore, sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale”.

LA GIUNTA

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

VISTA la sottoscrizione posta in calce al presente provvedimento da parte dei dirigenti responsabili per competenza in materia che ne attestano la conformità;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge

DELIBERA

- DI CONCEDERE per le motivazioni riportate nella relazione, ai sensi dell'art. 5 della l.r. 31/74, al Comune di Morciano di Leuca la proroga di anni 1 (uno), decorrente dalla data del 21-4-1999 e non ulteriormente rinnovabile, per la presentazione degli atti e degli elaborati, regolarmente adottati, relativi al Piano Regolatore Generale.

- DI DICHIARARE che il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi della L. 127/97.

Il Segretario della Giunta
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta
Prof. Salvatore Distaso

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 7
dicembre 1999, n. 1641

Casamassima (Ba) - Piano Regolatore Generale. Approvazione con prescrizioni e modifiche.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., Prof.ssa Nunziata FIORENTINO, sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio, confermata dal Dirigente dello stesso Ufficio e dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue:

“Il Comune di CASAMASSIMA (BA), dotato di Regolamento Edilizio ed annesso Programma di Fabbricazione approvato con D.P. n. 35488/5 del 23-12-1969 e successive varianti approvate con DPGR n. 1339 del 07-04-1975 e con Delib. G.R. n. 9203 del 12-10-1981, con delib. di CC n. 285 del 28-11-1990 ha approvato il documento programmatico preliminare del PRG del proprio territorio comunale; successivamente, con delibera di CC n. 55 del 02-10-1995 ha adottato il P.R.G. in argomento e con delibere di CC n. 53 del 15-05-1996 e n. 85 del 01-07-1996 ha controdedotto, previa pubblicazione degli atti, alle osservazioni ed opposizioni dei cittadini.

Gli atti del P.R.G. come innanzi adottati, redatti dall'ing. Giovanni FUZIO e dall'Arch. Bartolomeo

FRISINI, sono stati trasmessi all'Assessorato con nota comunale prot. 13346 del 01-08-1996 (successivamente integrata) e constano di n. 20 elaborati tecnici, con la stessa nota risulta prodotta anche la Relazione geologica, costituita da n. 7 elaborati.

Gli atti del P.R.G. sono stati pubblicati a norma di legge (art. 16 della l.r. 56/80); complessivamente sono state presentate n. 49 osservazioni, controdedotte dal CC con le delibere n. 53/96 e n. 85/96.

Risultano inoltre prodotti direttamente all'Assessorato Regionale due ricorsi (Del Re Antonia; Pesce Concetta Caporale).

In merito al PRG risultano espressi i seguenti pareri favorevoli per i vincoli presenti sul territorio:

- Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Bari: nota prot. 810/99 del 10-06-1999;
- Soprintendenza Archeologica di Taranto: nota prot. 18569 del 07-07-1999;
- Soprintendenza per i Beni AAAS di Bari: nota prot. 8569 del 26-10-1999 (acquisita al protocollo dell'Assessorato al n. 13921 del 17-11-1999).

Gli atti tecnico-amministrativi del Piano sono stati sottoposti - ai sensi delle intervenute ll.rr. n. 24 del 4-7-1994 e n. 8 del 28-01-1998 - all'esame del Comitato Urbanistico Ristretto, designato con nota assessorile prot. 9924 del 16-12-1997.

Il suddetto Comitato Ristretto, con propria relazione-parere in data 23-09-1999, e giuste sedute del 18-03-1999, 15-07-1999 e 23-09-1999, ha ritenuto meritevole di approvazione il Piano di cui trattasi, con l'introduzione negli atti e grafici del Piano stesso delle prescrizioni e modifiche specificate ai punti 3.1, 3.2, 3.3 ed inoltre 3.4 (in ordine alle osservazioni dei cittadini) della citata relazione-parere, parte integrante del presente provvedimento.

Dette prescrizioni, tese a ricondurre le scelte urbanistiche comunali nell'ambito delle disposizioni legislative, normative e regolamentari vigenti in materia, sono come di seguito puntualizzate, in sintesi:

1 SETTORE RESIDENZIALE

Come emerge dalle previsioni di PRG, si rileva un consistente esubero di insediamento previsto, che il progettista quantifica nel 10,6% circa, pari a 991 stanze; anche la stima del 10% delle residenze nel DIP (114 stanze) risulta non giustificata e sottostimata.

In considerazione di quanto detto, il suddetto esubero si appiana con lo stralcio delle zone ER che comportano una edificabilità di 993 stanze, riconducendolo nell'alveo del dimensionamento secondo i Criteri della Delib. G.R. 6320/89.

2 SETTORE PRODUTTIVO (ZONE D)

La particolare realtà produttiva di Casamassima, relativa alle preesistenze ed all'equilibrato disegno di Piano (zone DIT), consente la conferma delle nuove proposte, collegate funzionalmente con la rete ferroviaria, pur rilevandosi la singolare e particolare ipotesi di lavoro legata al parametro della cosiddetta "rial-

locazione" di ben 1.652 posti lavoro su un totale di 3.210.

3 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Nel presente elaborato si inserisce quanto segue:

1) Art. 2.05 (zone produttive - norme generali), comma 3.

Detto punto va correlato con quanto recepito nella osservazione n. 34, che recita testualmente: "Per gli insediamenti produttivi non connessi alle attività agricole, già presenti nelle zone EN alla data di adozione del PRG, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione è consentito l'aumento del volume esistente nella misura massima del 10% per esigenze tecnologiche e/o di servizio."

2) Art. 2.05 (zone produttive - norme generali), comma 5.

Va così riformulato:

"Nelle zone E sono altresì consentiti gli interventi finalizzati al recupero ed al riuso del patrimonio edilizio esistente anche mediante ristrutturazione".

Per gli interventi su edifici sottoposti dal PRG a tutela paesaggistica (sono quelli individuati nella tavola D.1) oppure vincolati ai sensi delle leggi n. 1497/1939 e n. 1089/1939, vale quanto riportato al punto 2 dell'art. 2.07.

3) Art. 2.06 (zone EN), comma 4.

Si prescrive quanto segue:

- IFF - indice di fabbricabilità fondiaria: 0.05 mc/mq, di cui 0,03 mc/mq destinati alla residenza di servizio.
- US - le aree per le urbanizzazioni secondario e per i servizi alla residenza, nella misura di 6 mq. ogni 100 mc. di volumetria destinata alla residenza, vanno monetizzate in sede di determinazione degli oneri di concessione edilizia (vale per tutte le tipologie di zone E).

4) Art. 2.06 (zone EN), comma 9.

Si elimina il comma "d".

5) Art. 2.08 (zone ER - EA - ES), punti 1 e 2.

La zona ER, configurandosi come una zona di espansione rada, non consentita dalla L.R. 56/80 art. 51 -comma g- non potendosi intendere, in particolare, gli interventi previsti come finalizzati "allo sviluppo ed al recupero del patrimonio produttivo" va riclassificata come zona EN.

6) Art. 2.08, comma 4 (Aree EA-Agriturismo, ES-Sport)

Si riclassificano le presenti zone come zone agricole normali EN.

7) Art. 2.09, comma 1 (Aree EZ-Zootecnia)

Si prescrive quanto segue:

- IFF - indice di fabbricabilità fondiaria: 0.5 mc/mq.
- 8) Art. 2.11 (zone DIT), comma 2.

Si prescrive quanto segue:

- P - parcheggi: min. 25% del lotto;
- il 2° capoverso viene così riformulato:
"Nell'ambito della volumetria prescritta è consentito in ogni lotto l'insediamento di un alloggio di servi-

zio avente le caratteristiche di legge per l'edilizia e economica e popolare.”;

- il 3° ed ultimo capoverso viene eliminato.

9) Art. 2.27 (zona edificata - zona omogenea di tipo B).

Si prescrive quanto segue:

- Iff - indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 5 mc/mq.

10) Art. 3.10 (comparti di intervento e fasi di attuazione).

L'ultimo capoverso va così modificato:

“Il rilascio delle concessioni edilizie è, comunque subordinato alla esistenza delle urbanizzazioni primarie”.

4 OSSERVAZIONI

Come già detto, avverso il P.R.G. risultano prodotte al Comune di Casamassima complessivamente n. 49 osservazioni, di cui 5 fuori termine, esaminate tutte dal C.C. con delibere n. 53/96 e n. 85/96.

Si concorda con quanto determinato dal Consiglio Comunale con le citate delibere, salvo per quanto sotto riportato:

- Osservazioni nn.: 04) Savino Stefano, 11) Giacomina Viterbi/Bariato e 34) Michele Pastore (parzialmente accolte dal C.C.): si conferma l'accoglimento nei limiti della prescrizione di cui al punto 3.3.1.
- Osservazione n.: 40) Ripartizione tecnica del Comune: l'osservazione, parzialmente accolta, è composta da numerosi punti, per i quali il Consiglio Comunale dice *“è sostanzialmente accoglibile”* si concorda con le determinazioni assunte; per gli altri punti per i quali il disposto del Consiglio Comunale recita *“il contenuto della osservazione può ritenersi non essenziale”* salvo più chiara determinazione del Consiglio Comunale stesso in sede di controdeduzioni (attesa la genericità della espressione di volontà comunale), si esprime parere di rigetto.

Per quanto attiene inoltre ai ricorsi pervenuti direttamente all'Assessorato, non si prendono in esame gli stessi, in quanto non preventivamente esaminati dal Consiglio Comunale.

Tutto ciò premesso e sulla scorta delle determinazioni assunte dal Comitato Ristretto con la relazione-parere citata, qui in toto condivisa, si propone alla Giunta l'approvazione del PRG del Comune di CASAMASSIMA, come sopra adottato, con l'introduzione negli atti e grafici del PRG stesso delle prescrizioni e modifiche riportate nella relazione-parere ed innanzi sinteticamente richiamate.

Anche per quanto attiene alle osservazioni presentate, si propone alla Giunta di condividere le determinazioni del Comitato Ristretto, innanzi citate.

Il tutto da sottoporre all'iter delle controdeduzioni comunali ai sensi dell'art. 16, undicesimo comma, della l.r. 56/80.

In ordine infine alle disposizioni di legge in materia di beni soggetti ad *“usi civici”*, si precisa che il terri-

torio del Comune di CASAMASSIMA non risulta interessato (per quanto è possibile riscontrare dagli elaborati del PUTT regionale del paesaggio e dei beni ambientali, adottato con delib. di G.R. n. 6496 dell'11-10-1994) da suoli sottoposti ai citati *“usi civici”*.

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

“ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N. 17/77 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI:

“NON COMPORTE ALCUN MUTAMENTO QUALITATIVO O QUANTITATIVO DI ENTRATA O DI SPESA NÉ A CARICO DEL BILANCIO REGIONALE NÉ A CARICO DEGLI ENTI PER I CUI DEBITI, I CREDITORI POTREBBERO RIVALERSI SULLA REGIONE.

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

LA GIUNTA

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

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal funzionario istruttore e dal Dirigente del Settore.

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

– **DI APPROVARE** la relazione dell'Assessore all'Urbanistica;

DI APPROVARE conseguentemente, ai sensi dell'art. 16 - decimo comma - della l.r. n. 56/80, per le motivazioni e considerazioni di cui alla relazione in premessa, il PRG del Comune di CASAMASSIMA adottato con deliberazioni del CC n. 55 del 02-10-1995, n. 53 del 15-05-1996 e n. 85 del 01-07-1996 (esame osservazioni dei cittadini), con l'introduzione negli atti e grafici del PRG stesso delle prescrizioni e modifiche specificate ai punti 3.1, 3.2 e 3.3 della relazione - parere del Comitato Urbanistico Ristretto costituito ai sensi delle ll.rr. n. 24/94 e n. 8/98 (parte integrante del presente provvedimento);

– **DI DECIDERE**, in ordine alle osservazioni presentate, in conformità con quanto proposto in merito dal Comitato Ristretto al punto 3.4 della relazione - parere e nelle premesse riportato, qui in toto condiviso, ed in particolare:

- osservazioni accolte, nei limiti di cui alle determinazioni comunali assunte con Delib. di CC n. 53/96 e n. 85/96: 1, 6, 7, 9, 18, 22, 23, 30, 35, 36, 37, 41, 48;
- osservazioni accolte, nei limiti della prescrizione di cui al punto 3.1 del presente provvedimento: nn. 4, 11, 34;

- osservazione n. 40: per i punti per i quali il CC ha determinato quanto segue: “è sostanzialmente accoglibile”, si concorda con il CC, per gli altri punti per i quali il CC ha determinato quanto segue: “il contenuto dell’osservazione può ritenersi non essenziale”, salvo più chiara determinazione del CC stesso in sede di controdeduzioni (attesa la genericità dell’espressione di volontà comunale), si esprime parere di rigetto;
- osservazioni respinte, con le motivazioni di cui alle determinazioni comunali assunte con Delibere di CC n. 53/96 e n. 85/96: nn. 2, 3, 5, 8, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 38, 39, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 49;
- ricorsi Del Re Antonia e Pesce Concetta Caporale pervenuti direttamente all’Assessorato: non si prendono in esame gli stessi, in quanto non preventivamente esaminati dal CC.
 - **DI DEMANDARE** al competente Assessorato all’Urbanistica la comunicazione del presente provvedimento al Comune di CASAMASSIMA, che dovrà procedere, ai sensi dell’art. 16 - undicesimo comma - della l.r. n. 56/80, all’adozione delle proprie determinazioni in merito alle prescrizioni e modifiche introdotte d’Ufficio negli atti e grafici del PRG stesso;
 - **DI DICHIARARE** che il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi della legge n. 127/1997.

Il Segretario della Giunta
Dr. Romano Donno

Il Vice Presidente della Giunta
Dott. Rocco Palese

Assessorato all’Urbanistica e Assetto del Territorio
Settore Urbanistico Regionale
BARI

COMITATO URBANISTICO RISTRETTO
(LL.RR. 24/94 E 8/98)

Piano Regolatore Generale
Comune di Casamassima (Ba)

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 18-03-1999, del
15-07-1999 e del 23-09-1999,

1.0 PREMESSO CHE

1.1 ASPETTI GENERALI

Il Comune di Casamassima risulta dotato di Regolamento Edilizio ed annesso Programma di fabbricazione adottato con delibera del C.C. n. 58 del 2-8-1969 ed approvato con decreto Provv. Reg. OO.PP. n. 35488/5 Urb. del 23-12-1969, che ha assunto la sua

attuale configurazione con la “variante” adottata con delibera C.C. n. 83 del 16-07-1973 e approvata con D.P.G.R. n. 1339 del 7-4-1975 e con le “varianti per attività terziarie” adottate con delibera C.C. n. 183 del 26-11-1980, n. 187 del 30-11-1980 e n. 70 del 09-03-1981 ed approvate con delibera di G.R. n. 9203 del 12-10-1981.

Con delibera di C.C. n. 33 del 14-04-1980, lo stesso Comune ha affidato l’incarico per la redazione del nuovo Piano Regolatore Generale, il cui Documento Programmatico Preliminare è stato adottato solo alla fine del 1984 (dopo l’intervento della L.R. 56/80, ai cui contenuti si conformava).

Con delibera consiliare n. 161 del 30-03-1989, l’Amministrazione ha riavviato il processo di formazione del P.R.G. con l’approvazione di un nuovo Documento Programmatico Preliminare, approvato con delibera di C.C. n. 285 del 28-11-1990.

Il P.R.G. risulta infine adottato con delibera di C.C. n. 55 del 02-10-1995.

Il P.R.G. in parola risulta costituito dai seguenti elaborati:

A. - Relazione

A.1 - inquadramento territoriale

A.1.1 - la situazione	
A.1.2 - lo stato giuridico	1:25.000
A.1.3 - il sistema delle tutele	1:25.000
A.1.4 - il sistema geomorfologico	1:25.000
A.1.5 - lo stato naturalistico	1:25.000
A.1.6 - il sistema insediativo	1:25.000

A.2 - territorio comunale

A.2.1 - la situazione	1:10.000
A.2.2 - analisi territoriale	1:10.000

A.3 - territorio urbano

A.3.1 - la situazione	1:5.000
A.3.2 - lo stato giuridico	1:5.000

A.4 - territorio costruito

A.4.1 - la situazione	1:2.000
A.4.2 - le analisi	1:1.000

B. - Norme tecniche di esecuzione

C. - Regolamento edilizio

D. - Destinazione d’uso del territorio

D.1 - il territorio comunale	1:10.000
D.2 - il territorio urbano	1:5.000
D.3 - il territorio costruito (tavola sostitutiva della pianificazione esecutiva)	1:2.000

E. - Attuazione del PRG

E.1 - viabilità nel territorio urbano	1:2.000
E.2 - attuazione del territorio urbano	1:2.000

Avverso i predetti atti, pubblicati ai sensi dell’art. 16 della L.R. n. 56/80, risultano presentate n. 47 osservazioni, delle quali 3 fuori termine (n. 45, n. 46 e n. 47), tutte controdedotte dal Consiglio Comunale (previo parere istruttorio del progettista di Piano) con delibera n. 53 del 15-05-1996; di seguito si elencano le stesse osservazioni (si indica a lato l’esito comunale):

01) Franchini Antonio e Catia	Parzialmente accolta
02) Mallardi Rocco, Maso Saverio	Respinta
03) Lucia Busco Malena	Respinta
04) Savino Stefano	Parzialmente accolta
05) Michele Volza	Respinta
06) Angelo Tanzella + 12	Parzialmente accolta
07) Isabella Radogna e Carmela Vennari	Accolta
08) Maria Donata Sansolino	Respinta
09) Nicola Gazzilli	Accolta
10) Davide Degennaro	Respinta
11) Giacomina Viterbi/Barialto s.p.a.	Parzialmente accolta
12) Domenico Laricchia + 3	Respinta
13) Anna Maria Campagna	Respinta
14) Vito N. Rizzi, Giacomina Schiavone	Respinta
15) Anna Maria Lupis	Respinta
16) Ferdinando Abbatecola	Respinta
17) Carmela Fortunato + 2	Respinta
18) Natale Scelzi	Accolta
19) Palma Dell'Erba	Respinta
20) Michele Nanna	Respinta
21) Onofrio Verna + 3	Respinta
22) Michele Nanna	Parzialmente accolta
23) Leonardo Lapaccia	Parzialmente accolta
24) Michele Cirillo + 2	Respinta
25) Angelo Pietro Zella	Respinta
26) Angela Fortunato	Respinta
27) Vito Domenico Ettore	Respinta
28) Laura Mallardi	Respinta
29) Laura e Rosa Mallardi	Respinta
30) Giuseppe De Leonardis + 4	Accolta
31) Alfio Messina	Respinta
32) Laura Di Donna	Respinta
33) Antonio Zaccheo	Respinta
34) Michele Pastore	Parzialmente accolta
35) Marta Caterina Borreggine	Accolta
36) Pietro Borreggine + 3	Parzialmente accolta
37) Francesco Pastore	Accolta
38) Paolo Valenzano	Respinta
39) Maria Antonia Errico	Respinta
40) Ripartizione Tecnica del Comune	Parzialmente accolta
41) Pietro Borreggine + 4	Parzialmente accolta
42) Concetta Pesce Caporale	Respinta
43) Francesco Bellomo	Respinta
44) Giulia Pastore	Respinta
45) Francesco Schiavone (fuori termine)	Respinta
46) Domenico Dioguardi + 4 (fuori termine)	Respinta
47) Pasquina Garelli + 2 (fuori termine)	Respinta

Con nota com.le prot. 16692 del 14-10-1996 sono state inoltre rimesse le seguenti n. 2 ulteriori osservazioni al P.R.G. presentate al Comune di Casamassima fuori termini, in ogni caso controdedotte dal Comune stesso (previo parere del progettista) con specifica delib. di C.C. n. 85 del 01-07-1996:

48) Ciccarelli Nicola e Ragone Teresa	Accolta
49) Birardi Cassandra	Respinta

Risultano infine pervenuti direttamente all'Assessorato i seguenti n. 2 ricorsi di cittadini:

- 50) Del Re Antonia (prot. 8391 del 25-10-1996)
- 51) Pesce Concetta Caporale (prot. 6082 del 18-09-1997)

1.2 RICOGNIZIONE GIURIDICA

Al fine di disporre di un quadro sufficientemente completo della pianificazione urbanistica del Comune di Casamassima, si riporta di seguito l'elenco degli strumenti urbanistici generali e/o attuativi vigenti:

- PEEP di via Bari approvato con D.P.R.G. n. 1850 del 27-06-1974;
- Piano Particolareggiato per il Risanamento del Centro Storico approvato con delibera del C.C. n. 100 del 28-09-1985;
- PEEP di via Rutigliano approvato con delibera di G. R. n. 8523 del 28-09-1981;
- PIP approvato con delibera di C.C. n. 134 del 25-05-1984;
- Piano di Insediamenti Terziario-Commerciali, approvato con delibera di C.C. n. 172 del 29-05-1984;
- Piano di Adeguamento e Sviluppo della Rete Commerciale;
- Piano per Insediamenti Agro-Alimentari, adottato con delibera del C.C. n. 165 del 09-04-1988.

1.3 SISTEMA DELLE TUTELE

Risultano acquisiti i seguenti pareri per i vincoli territoriali:

- Ispettorato Ripartimentale Forestale di Bari: nota prot. 810/99 del 10-06-1999, che attesta che il territorio comunale di Casamassima non risulta interessato da vincoli di tutela idrogeologica ai sensi del R.D.L. 3267/1923;
- Soprintendenza Archeologica di Taranto: parere favorevole con nota prot. 18569 del 07-07-1999.

La Soprintendenza per i Beni A.A.A.S. di Bari, interpellata con nota comunale prot. 4336/U.T. del 30-03-1999, non ha comunicato -a tutt'oggi- alcun parere in merito al P.R.G.

Si riportano le indicazioni e segnalazioni del PUTT/PBA regionale adottato con delib. di G.R. n. 6496 del 11-10-1994:

- Corsi d'acqua: Lama San Giorgio - Lama (C/o Casino Pagliaro) - Lama (C/o Casino Amagnola);
- Grotte: Grotta La Pitrezza - Grotta Grave Fognatura;
- Vincolo faunistico: Zona di ripopolamento e cattura - Parco S. Nicola;
- Segnalazione archeologica: Menhir (p/o villa Azzone) - Menhir (a 150. Mt. dal precedente menhir) - Contrada Pendimone;
- Vincolo architettonico: Chiesa S. Maria di Monticella.

Ancora con riferimento alle indicazioni del PUTT/PBA regionale, si precisa che il territorio comunale, di Casamassima non risulta interessato da suoli soggetti ad "usi civici".

2.0 CONSIDERATO CHE

2.1 OBIETTIVI DEL P.R.G.

Gli obiettivi ed i criteri di impostazione del P.R.G.,

enunciati nella delibera preliminare d'intenti di C.C. n. 285 del 28-11-1990, si riportano in sintesi di seguito:

- 1) riorganizzazione del sistema viario con specifico riferimento al superamento della divisione del territorio operata dalla sede ferroviaria;
- 2) riorganizzazione del sistema infrastrutturale con specifico riferimento al ruolo che il Comune ha assunto e sempre più va assumendo nel contesto metropolitano della Puglia centrale;
- 3) ridefinizione delle aree produttive agricole anche in riferimento alla "tutela" derivante dalla legge 431/85;
- 4) riorganizzazione del sistema urbano con una forte integrazione tra l'attuale centro abitato, il nucleo "satellite", il "Baricentro" e le aree per gli Insediamenti Produttivi;
- 5) riorganizzazione della normativa relativa agli interventi nel centro edificato con predisposizione delle "tavole sostitutive" della pianificazione esecutiva.

2.2 TIPIZZAZIONI DEL PDF E RESIDUE CAPACITÀ INSEDIATIVE

2.2.1 SETTORE RESIDENZIALE

L'estensione del Comune di Casamassima è di Ha 7.745 con un numero di abitanti, al censimento del 1991, di 14.054.

Il territorio comunale risulta suddiviso nelle seguenti zone omogenee:

- zona omogenea di tipo A, Centro Storico esiste un Piano Particolareggiato vigente (superficie totale di mq. 45.717) finalizzato solo ad un miglioramento della qualità abitativa;
- zone omogenee di tipo B: è costituita da una parte adiacente al Centro Storico (9 maglie per complessivi mq. 93.142, con IFF = 4 mc/mq) e da una parte periferica, di completamento edilizio (31 maglie per complessivi mq. 739.445, sempre con IFF = 4 mc/mq), in tali zone si è concentrata l'edificazione negli anni 80-90, con successiva decrescita negli anni successivi, a dimostrazione della pressochè totale saturazione di tali aree e quindi della trascurabile residua capacità insediativa;
- zone omogenee di tipo C: esistono vari comparti di espansione per un totale di circa 706.000 mc teorici edificabili (comprese zone PEEP) e circa 646.700 mc. effettivamente realizzabili (superficie totale dei comparti circa mq. 800.000 mq.); la capacità insediativa è quindi di circa 6.470 stanze (con 100 mc/st), che, considerate le 1.336 stanze già realizzate, danno una capacità residua edificabile di 5.131 stanze.

Il progettista, considerato che i piani di lottizzazione già approvati hanno evidenziato una costante sottoutilizzazione delle potenzialità edificatorie con punte massime del 16% nella zona C1, e considerato ancora che una parte del volume realizzali ha destinazio-

ne non residenziale, ipotizza una potenzialità esclusivamente residenziale pari al 60% di 5.131 cioè pari 3.078 stanze.

Nel nucleo residenziale satellite, risultano ancora insediabili mc. 430.900 (pari a mc. 500.000 - mc. 69.100), corrispondenti a 4.309 abitanti; la capacità insediativa del nucleo satellite è interamente rivolta a popolazione extraurbana.

La capacità insediativa residua consentita dalla attuale strumentazione urbanistica risulta di 4.222 stanze (3.078 in zona C e 1.144 in zona D) mentre è del tutto trascurabile, come anzi detto, in zona A e B, dove è rivolta tutt'al più al miglioramento del comfort abitativo.

2.2.2 SETTORE PRODUTTIVO (ZONE D)

Il P. di F. prevede le seguenti tipologie:

- insediamento per attività di tipo terziario-commerciale: impegna una superficie di 82 ha, con 180.000 mq. di superficie coperta per edifici produttivi e 30.000 mq. per servizi e direzionalità; è esclusa qualunque forma di residenza;
- PIP - insediamenti per attività industriale ed artigianale: impegna una superficie di 62 ha e prevede l'insediamento di 86 unità produttive con un massimo di unità residenziali per complessive 1.144 stanze, risulta ancora non attuato;
- PIP - insediamenti per attività agro-alimentari: impegna una superficie di 91 ha, con 1.150.000 mc. su 307.000 mq. di superficie di lotti; risulta pressochè esaurito (non sono previste unità residenziali).

2.2.3 INFRASTRUTTURE - SUPERFICI A STANDARD E DI INTERESSE GENERALE

La dotazione attuale di superfici a standard è di mq 197.283 oltre a 69.483 mq. per attrezzature di interesse generale (F).

Esiste una analisi qualitativa che dimostra l'insufficienza di superfici per talune attrezzature che vengono adeguatamente integrate nella proposta di piano.

Nel nucleo satellite esiste una previsione di superfici a standard di mq. 108.380 superiore ai minimi previsti per legge di (mc. 500.000/100 mc/ab x 18 mq/ab=) mq.90.000.

2.3 DIMENSIONAMENTO DEL P.R.G.

Il P.R.G. risulta dimensionato seguendo i criteri della delibera di G.R. 6320/89.

2.3.1 SETTORE RESIDENZIALE

Per detto settore, il Piano effettua il dimensionamento con riferimento al quindicennio 1994-2009, e con una popolazione al censimento del 1991 di 14.054 ab. ipotizza una popolazione al 2009 di 19.773.

Si evidenzia a tal proposito l'andamento controcorrente del Comune di Casamassima che mostra forti segni di incremento demografico, dell'ordine

dell'1,66% tra il 1981-91, del 2,05 nell'ultimo quindicennio e del 2,37%, nell'ultimo quinquennio.

Il calcolo del fabbisogno edilizio al 2009, con un rapporto ab/st pari a 0,75 (nel 1991 era pari a 0,78), risulta di 26.364 stanze, detratta la dotazione ritenuta idonea al 1994 di 18.105 stanze e tenuto conto anche del fabbisogno per terziarizzazione e secondarizzazione pari a 1.651 stanze, si ha un deficit di 9.910 stanze.

Operato anche il calcolo del fabbisogno basato sul rapporto famiglia/abitazione e, avendo l'obiettivo di 1 famiglia = 1 abitazione, si concretizza un fabbisogno di 8.678 stanze.

Mediando i due risultati si ha un fabbisogno di progetto pari a $(9.910 + 8.678)/2 = 9.294$ stanze.

Da tale stima risulta svincolato il nucleo satellite (Zona C5 del PdF) per il quale viene confermato l'autonomo sviluppo in funzione di dirette immigrazioni dall'area barese.

I dati dei censimenti 1981 e 1991 confermano peraltro tale tendenza, stante l'esame dei dati dell'anagrafe comunale.

In relazione a quanto innanzi, il Piano assume che la popolazione residente al 1994 pari a 14.054 abitanti sia insediata nelle zone A-B e PEEP (escluso il PZ.04) con la utilizzazione totale delle relative capacità insediative e nelle sottozone CU.2.3, CU.4.1 e CU.4.4, considerandole utilizzate rispettivamente al 90%, 90% e 20% delle relative capacità insediative.

Nelle zone di nuovo insediamento il Piano prevede (confermando nelle zone già tipizzate nel P. di F. i carichi insediativi ivi previsti) il soddisfacimento del fabbisogno pregresso ed emergente al 2009 pari a 9.294 stanze, con il seguente riparto:

<u>sottozone</u>	<u>numero stanze</u>
CU.1	2.139
CU.2	577
CU.3	965
CU.4	924
C	2.362
CE	1.331
PZ.04	411
MD, MA, MP	623
MV1	43
MC	14
ER	993
Totale stanze	10.177
DIP previsione PIP 10% di 1.144	114
Tot. capacità residenziale PRG	10.291

Risulta un esubero 991 stanze pari al 10,6% rispetto al dato di proporzionamento.

In tale calcolo si continua a mantenere autonoma, rispetto alla dinamica insediativa del centro abitato, la zona CEE del "nucleo satellite" del PdF.

2.3.2 SETTORE PRODUTTIVO (ZONE D)

Il dimensionamento del settore produttivo porta ad una stima di 1558 nuovi posti lavoro al 2009; si prevede poi di riallocare 1652 posti di lavoro, dato rica-

vato secondo una stima percentuale, diversa a seconda delle diverse categorie di lavoro (industria, commercio, costruzioni, addetti al trasporto, addetti al credito, addetti pubblica amministrazione), per un totale di 3.210 posti lavoro.

Considerando 25 posti lavoro per ettaro il fabbisogno è di $(3.210/25)$ 128,40 ha.

In fase di dettaglio progettuale, con riferimento puntuale alle diverse categorie di attività e con attendibili ipotesi planovolumetriche (altezza virtuale di mt 3,50, $lft=0.75$ mc/mq), di superficie coperta/addetto (per terziario-direzionale e artigianato di servizio) e di addetti/ettaro (per artigianato di produzione ed industria), concretizzata in mq. 830.320 a fronte dei mq. 851.418 di progetto tale stima teorica viene nel PRG così ripartita:

<u>maglia</u>	<u>sup. sottozona di PRG - mq.</u>
MD.1	81.750
MD.2	64.168
MA.1	45.516
MA.2	24.568
MA.3	7.586
MP	25.380
MV.1	43.375
DIT	63.514
DIP.3	495.471
TOTALE	851.418

(risultando esaurite le sottozone DIP.1 e DIP.2)

2.3.3 INFRASTRUTTURE - SUPERFICI A STANDARD E DI INTERESSE GENERALE

Nel centro abitato (sottozone A - B - PZ e CU) la dotazione di piano di superfici per urbanizzazioni secondarie è di mq. 353.406 con mq. 65.516 per l'istruzione, mq. 60.319 per attrezzature, mq. 158.484 per verde e sport. mq. 69.087 per parcheggi.

A tale quantità vanno poi aggiunti mq. 83.716 rivenienti dalla zone C da attuarsi per un totale di mq. 437.122, pari a 22,10 mq./ab.

Nelle zone miste (M), alle aree per urbanizzazioni secondarie di pertinenza delle residenze vengono aggiunte le aree di pertinenza delle attività di lavoro organizzato nella misura di cui al D.M. 1444/68 di 80 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento degli edifici.

Per il nucleo residenziale satellite il rispetto degli standard è assicurato dal reperimento di mq. 108.000, mentre nelle zone per insediamenti produttivi gli standard saranno assicurati secondo il disposto del D.M. 1444/68.

Gli spazi per attrezzature di pubblico interesse (Zone F), proporzionati con lo standard di 17,5 mq/ab (1,5 mq/ab per l'istruzione superiore, 1 mq/ab per la sanità, 15 mq/ab per il parco e lo sport) hanno una superficie prevista nel PRG di mq. 567.567 a fronte dei mq. 346.027 necessari.

2.4 ZONE AGRICOLE - E

Le zone agricole "E" sono normate secondo esigen-

ze di triplice natura produttiva, di tutela e di "integrazione" tra abitato e campagna.

Da qui la loro distinzione in zone agricole normali (EN), zootecniche (EZ), di tutela (ET) e zone agricole miste con residenza estensiva (ER), agrituristiche e viavistiche (EA), sportive (ES).

Particolare attenzione va posta a tale classificazione delle zone "E" anche con una combinata lettura delle N.T.E. che regolano l'edificabilità in tali zone, in particolare si rileva quanto segue:

- zone agricole normali EN sono destinate in prevalenza all'agricoltura e alla forestazione;
- zone agricole per zootecnia EZ sono destinate in prevalenza agli insediamenti produttivi per attività zootecniche;
- zone agricole di tipo ET (Tutela) sono destinate in prevalenza all'agricoltura e alla tutela di caratteristiche naturali e paesaggistico/ambientali, sono articolate in "ambiti di valore distinguibile-ETC" e "ambiti di valore relativo ETD" e di fatto sono adeguate alle previsioni del PUTT/PBA regionale adottato;
- zone per attività primarie di tipo ER (Residenza estensiva), EA (Agriturismo), ES (Sport) sono prevalentemente destinate ad attività agricola ed in esse possono essere insediate attività complementari di tipo residenziale estensivo (zona ER), finalizzate al mantenimento delle caratteristiche paesaggistico-ambientali derivanti dalla conduzione agricola dei siti, di tipo agrituristico (zona EA) o sportivo/tempo libero (zona ES), finalizzate alla integrazione delle attività agricole ed al mantenimento e recupero di strutture esistenti.

3.0 TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

Il PRG del Comune di Casamassima risulta ammissibile sotto il profilo tecnico-urbanistico, per l'impianto generale, per il rispetto delle indicazioni della delibera d'intenti, per la ricucitura operata dell'edificio esistente e per la cura posta nella tutela delle zone del territorio sensibili alle emergenze naturalistico-ambientali- architettoniche ed archeologiche, con le seguenti prescrizioni:

3.1 SETTORE RESIDENZIALE

Come emerge dalle previsioni di PRG, si rileva un consistente esubero di insediamento previsto, che il progettista quantifica nel 10,6% circa, pari a 991 stanze anche la stima del 10% delle residenze nel DIP (114 stanze) risulta non giustificata e sottostimata.

In considerazione di quanto detto, il suddetto esubero si appiana con lo stralcio delle zone ER che comportano una edificabilità di 993 stanze, riconducendolo nell'alveo del dimensionamento secondo i Criteri della Delib. G.R. 6320/89.

3.2 SETTORE PRODUTTIVO (ZONE D)

La particolare realtà produttiva di Casamassima, relativa alle preesistenze ed all'equilibrato disegno di

Piano (zone DIT), consente la conferma delle nuove proposte, collegate funzionalmente con la rete ferroviaria, pur rilevandosi la singolare e particolare ipotesi di lavoro legata al parametro della cosiddetta "riallocazione" di ben 1.652 posti lavoro su un totale di 3.210.

3.3 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Nel presente elaborato si inserisce quanto segue:

1) Art. 2.05 (zone produttive - norme generali), comma 3.

Detto punto va correlato con quanto recepito nella osservazione n. 34, che recita testualmente: "Per gli insediamenti produttivi non connessi alle attività agricole, già presenti nelle zone EN alla data di adozione del PRG, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione; è consentito l'aumento del volume esistente nella misura massima del 10% per esigenze tecnologiche e/o di servizio."

2) Art. 2.05 (zone produttive - norme generali), comma 5.

Va così riformulato:

"Nelle zone E sono altresì consentiti gli interventi finalizzati al recupero ed al riuso del patrimonio edilizio esistente anche mediante ristrutturazione.

Per gli interventi su edifici sottoposti dal PRG a tutela paesaggistica (sono quelli individuati nella tavola D.1) oppure vincolati ai sensi delle leggi n. 1497/1939 e n. 1089/1939, vale quanto riportato al punto 2 dell'art. 2.07.

3) Art. 2.06 (zone EN), comma 4

Si prescrive quanto segue:

- IFF - indice di fabbricabilità fondiaria: 0,05 mc/mq, di cui 0,03 mc/mq destinati alla residenza di servizio.
- US - le aree per le urbanizzazioni secondarie e per i servizi alla residenza, nella misura di 6 mq. ogni 100 mc di volumetria destinata alla residenza, vanno monetizzate in sede di determinazione degli oneri di concessione edilizia (*vale per tutte le tipologie di zone E*).

4) Art. 2.06 (zone EN), comma 9.

Si elimina il comma "d".

5) Art. 2.08 (zone ER - EA- ES), punti 1 e 2.

La zona ER, configurandosi come una zona di espansione rada, non consentita dalla L.R. 56/80 art. 51 -comma g- non potendosi intendere, in particolare, gli interventi previsti come finalizzati "allo sviluppo ed al recupero del patrimonio produttivo", va riclassificata come zona EN.

6) Art. 2.08, comma 4 (Aree EA-Agriturismo, ES-Sport)

Si riclassificano le presenti zone come zone agricole normali EN.

7) Art. 2.09, comma 1 (Aree EZ-Zootecnia)

Si prescrive quanto segue:

- IFF - indice di fabbricabilità fondiaria: 0.5 mc/mq.

8) Art. 2.11 (zone DIT), comma 2.

Si prescrive quanto segue:

- P - parcheggi: min. 25% del lotto;

- il 2° capoverso viene così riformulato:

"Nell'ambito della volumetria prescritta è consentito in ogni lotto l'insediamento di un alloggio di servizio avente le caratteristiche di legge per l'edilizia e economica e popolare.";

- il 3° ed ultimo capoverso viene eliminato.

9) Art. 2.27 (zona edificata - zona omogenea di tipo B).

Si prescrive quanto segue:

- Iff - indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 5 mc/mq.

10) Art. 3.10 (comparti di intervento e fasi di attuazione).

L'ultimo capoverso va così modificato:

"Il rilascio delle concessioni edilizie è comunque subordinato alla esistenza delle urbanizzazioni primarie".

3.4 OSSERVAZIONI

Come già detto, avverso il P.R.G. risultano prodotte al Comune di Casamassima complessivamente n. 49 osservazioni, di cui 5 fuori termine, esaminate tutte dal C.C. con delibere n. 53/96 e n. 85/96.

Si concorda con quanto determinato dal Consiglio Comunale con le citate delibere, salvo per quanto sotto riportato:

- Osservazioni nn. 04) Savino Stefano, 11) Giacomina Viterbi/Barialto e 34) Michele Pastore (parzialmente accolte dal C.C.): si conferma l'accoglimento nei limiti della prescrizione di cui al punto 3.3.1.
- Osservazione n. 40) Ripartizione tecnica del Comune: l'osservazione, parzialmente accolta, è composta da numerosi punti per i quali il Consiglio Comunale dice "e sostanzialmente accoglibile" si concorda con le determinazioni assunte, per gli altri punti per i quali il disposto del Consiglio Comunale recita "il contenuto della osservazione può ritenersi non essenziale", salvo più chiara determinazione del Consiglio Comunale stesso in sede di controdeduzioni (attesa la genericità della espressione di volontà comunale), si esprime parere di rigetto.

Per quanto attiene inoltre ai ricorsi pervenuti direttamente all'Assessorato, non si prendono in esame gli stessi, in quanto non preventivamente esaminate dal Consiglio Comunale.

Bari, lì 23 Settembre 1999

Il Relatore
Ing. Claudio Conversano
Il Presidente
Assessore Nunziata Fiorentino
Il Segretario
Geom. Emanuele Moretti

I Componenti presenti
Arch. Giovanni Narracci
Ing. Carmine Sconosciuto
Arch. Ermanno Dellisanti
Ing. Nicola Giordano

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 7 dicembre 1999, n. 1642

Carovigno (Br) - Variante al P.F. per la localizzazione di aree da destinare ad insediamenti produt-

tivi ex art. 27 L.s. n. 865/71 - L.R. n. 56/80. Approvazione definitiva.

LA GIUNTA

Omissis

DELIBERA

- Di APPROVARE definitivamente ai sensi dell'art. 55 della L.R. n. 56/80, la Variante al P.F. vigente del Comune di Carovigno di cui alle delibere di C.C. n. 123 del 12-03-1990, n. 22 del 29-03-1995 e n. 35 del 24-5-1995 per il reperimento di nuove aree da destinarsi ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della L.s. n. 865/71, con l'inserimento negli atti delle prescrizioni e modifiche di cui alla delibera di G.R. n. 1618 del 20-5-1998;
- Di DICHIARARE che il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi dell'art. 17 comma 32 della legge statale del 15-5-1997, n. 127.

Il Segretario della Giunta
dr. Romano Donno

Il Vice Presidente della Giunta
dott. Rocco Palese

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 7 dicembre 1999, n. 1643

Monteroni di Lecce (Le) - Piano Regolatore Generale l.r. n. 56/80. Approvazione con prescrizioni e condizioni. Delibera di C.C. n. 80 dell'11-10-1996.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio confermata dal Dirigente dello stesso Ufficio e dal Dirigente del Settore Urbanistico riferisce quanto segue: "Il comune di Monteroni di Lecce, dotato di R.E. vigente, con delibera del Consiglio Comunale n. 80 dell'11-10-1996 (esecutiva) ha adottato il P.R.G. del proprio territorio Comunale, in adeguamento alle disposizioni dell'art. 55 - 1° comma - della l.r. n. 56/80, costituito da n. 50 elaborati e da n. 32 tavole grafiche, puntualmente riportati nella relazione - parere del C.U.R. allegato al presente provvedimento.

I suddetti atti sono stati regolarmente pubblicati a norma di legge e avverso gli stessi sono state presentate n. 51 osservazioni nei termini e n. 9 fuori termine, alle quali è stato controdedotto dal C.C. con delibera n. 12 del 14-3-1997.

Risultano inoltre presentate in tempi diversi altre n. 18 osservazioni dopo la delibera di C.C. di controdeduzione.

Per quanto attiene ai vincoli che interessano il territorio Comunale, dalle tavole del P.U.T.T. si rilevano i seguenti vincoli:

- Boschi;
- Ambiti territoriali estesi di tipo "E";
- Geomorfologici.

Gli atti del P.R.G. in parola, ai sensi della L.R. n. 24 del 4-7-1994, sono stati esaminati dal Comitato Urbanistico Ristretto (designato con nota Assessorile n. 9917/1° del 16-12-1997), il quale con propria relazio-

ne - parere in data 4-10-1999, parte integrante del presente provvedimento, ha ritenuto il Piano in parola meritevole di approvazione con l'introduzione negli atti delle prescrizioni di cui ai punti "A" (dimensionamento settore residenziale), "B" (aree di rispetto cimiteriale); "C" 1 - 2 - 3 - 4 (suddivisione del territorio Comunale); "D" (N.T.A.); "E" (regolamento edilizio). Dette previsioni sono tese ad adeguare il P.R.G. alla normativa vigente in materia, nonché a tutelare i valori ambientali del territorio Comunale; il tutto con richiesta all'Amministrazione Comunale di apposito provvedimento consiliare di controdeduzione e/o adeguamento di cui all'art. 16 della l.r. n. 56/80.

Per quanto attiene alle osservazioni, le stesse sono state esaminate e valutate dallo stesso Comitato Urbanistico ristretto come puntualmente riportato al punto "F - osservazioni del C.C. -" e punto "G - osservazioni privati -" della predetta relazione - parere del 4-10-1999.

Premesso quanto sopra, sulla scorta della relazione - parere del C.U.R. si propone alla Giunta, ai sensi dell'art. 16 della l.r. n. 56/80, l'approvazione del P.R.G. del Comune di Monteroni di Lecce con delibera del C. C. n. 80 dell'11-10-1996, con l'introduzione negli atti e grafici delle condizioni, prescrizioni e modifiche contenute nella relazione - parere del C.U.R. espresso nella seduta del 14-5-1998 (qui in toto condivisa) parte integrante del presente provvedimento.

In ordine alle osservazioni prodotte, si propone alla Giunta l'accoglimento e/o rigetto nei limiti e nei termini di cui al citato parere del Comitato Urbanistico ristretto del 14-5-1998 (punti "F" e "G").

Per quanto attiene alle osservazioni pervenute al Comune fuori termine e successivamente alla delibera di Controdeduzioni del C.C. n. 12/97 (n. 18) per le stesse il C.U.R. ha ritenuto di non poter entrare nel merito mancando le preventive valutazioni comunali e pertanto si ritiene di non poterle prendere in considerazione, risultando pervenute fuori termine.

Per quanto riguarda i vincoli territoriali, come richiamati nella relazione parere, in fase di controdeduzioni il Comune di Monteroni di Lecce dovrà acquisire il parere della Soprintendenza ai Monumenti e dell'Assessorato Regionale all'Agricoltura.

Infine si dà atto, sulla scorta degli atti d'Ufficio (PUTT/PBA), che il territorio Comunale di Monteroni di Lecce non risulta gravato da vincoli di uso civico e pertanto non sono applicabili le disposizioni della L.R. n. 7/98.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definita dall'art. 4, - comma 4, - lette. d) della l.r. n. 7/97.

Adeempimenti contabili di cui alla l.r. n. 17/77 e successive modifiche e integrazioni.

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 relatore sulla base delle risultanze

istruttorie come innanzi illustrate propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'assessore all'urbanistica ed E.R.P.;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dal Funzionario istruttore, dal Dirigente d'Ufficio e dal Dirigente di Settore;

A voti unanimi espressi nei modi di legge:

DELIBERA

- Di approvare la relazione sopra riportata;
- Di approvare, ai sensi dell'art. 16 - comma 10^o - della l.r. 31-5-1980 n. 56, il P.R.G. del Comune di Monteroni di Lecce adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 80 del 11-10-1996, per le motivazioni e condizioni esplicitate nella relazione - parere del Comitato Urbanistico Ristretto espresso nella seduta del 4-10-1998 e con l'introduzione negli atti delle condizioni, prescrizioni e modifiche contenute nella stessa relazione - parere punto "A" - "B" - "C 1 - 2 - 3 - 4" - "D" ed "E" parte integrante del presente provvedimento;
- Di decidere in ordine alle osservazioni prodotte nei limiti e nei termini di cui ai punti "F" e "G" della relazione - parere del Comitato Urbanistico Ristretto;
- Di richiedere all'Amministrazione Comunale di Monteroni di Lecce, in ordine alle condizioni, prescrizioni e modifiche innanzi formulate in merito all'approvazione del P.R.G., apposito provvedimento consiliare di adeguamento e/o controdeduzioni ai sensi dell'art. 16 della l.r. n. 56/80 - 11 comma;
- Di demandare al competente Settore Urbanistico la trasmissione al Comune di Monteroni di Lecce del presente provvedimento, nonché a provvedere alla pubblicazione dello stesso sul B.U.R. della Regione;
- Di dare atto che il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi della L. n. 127/1997.

Il Segretario della Giunta
dr. Romano Donno

Il Vice Presidente della Giunta
dott. Rocco Palese

COMUNE DI MONTERONI DI LECCE PROVINCIA DI LECCE

PIANO REGOLATORE GENERALE

1. PREMESSE ALL'ILLUSTRAZIONE DEL P.R.G.

1.0 ASPETTI GENERALI

Il Comune di Monteroni nel 1972 affidava l'incarico della redazione del P.R.G. all'arch. Antonio Ranzulli esteso, nel 1981 all'arch. Salvatore Errico e all'ing. Grassi, che in seguito si dimette. Nel corso degli anni e sino al 1989 i progettisti presentano tre boz-

ze del piano, ma l'unica bozza che viene adottata è del 1992 a seguito della nomina del Commissario Straordinario arch. Malatesta della Regione Puglia (delibera n. 1 del 30-6-1992).

Il piano, quindi, viene pubblicato e, a seguito della presentazione d'osservazioni da parte di cittadini ed Enti, i progettisti consegnano al Commissario le loro determinazioni in merito a dette osservazioni.

A seguito d'ordinanza del T.A.R., su ricorso di privati, la delibera commissariale n. 1/92 viene sospesa e con delibera di Consiglio Comunale n. 69/94 del 14-7-1994 il piano è riadottato.

A seguito di nuove osservazioni conseguenti alla nuova pubblicazione del piano - nell'occasione erano pervenute n. 73 osservazioni - e acquisiti ulteriori pareri della C.E.C., in data 9-11-1994 e 16-11-1994, e della Commissione Consiliare per il P.R.G. in data 6-12-1994, con delibera di Giunta Comunale n. 587/95 del 3-8-1995 veniva richiesto ai progettisti di rivedere il P.R.G. nonché di riadeguare la scala di progettazione dal 1:5000 al 1:2000.

Nel luglio del 1996 i progettisti depositavano la nuova stesura del P.R.G. Detto piano era esaminato dalla C.E.C. in data 18-9-1996 e dalla Commissione Consiliare per il P.R.G. in data 19-9-1996.

Con delibera di Giunta Comunale n. 920 del 4-10-1996 si proponeva al Consiglio Comunale la revoca della deliberazione di C.C. n. 69 del 14-7-1994 e l'adozione del nuovo P.R.G. acquisito in data 23-7-1996 con una serie di modifiche.

Con successiva delibera n. 921 del 7-10-1996 la Giunta Comunale proponeva un'integrazione alla precedente delibera n. 920 volendo estendere la zona A2 a parte della zona precedentemente tipizzata in B1.

Con delibera n. 80 del 11-10-1996 il Consiglio Comunale approvava la proposta della Giunta, formulata con deliberazioni n. 920/96 e n. 921/96, revocando così la deliberazione di C.C. n. 69 del 14-7-1994 d'adozione e adottando il P.R.G. acquisito in data 23-7-1996.

Con suddetta delibera n. 80 del 11-10-1996 il Consiglio Comunale deliberava anche alcune modifiche alle previsioni del P.R.G.

1.1 ELABORATI DEL P.R.G.

Il P.R.G. di Monteroni di Lecce è composto dai seguenti atti:

- ELAB. A: RELAZIONE
- ELAB. B: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- ELAB. C: REGOLAMENTO EDILIZIO
- ELAB. D: PLANIMETRAZIONI - SUPERFICI
- ELAB. E: INDAGINE GEOLOGICO-TECNICA
- TAV. A1: INTERRELAZIONE DEI PIANI DEI COMUNI CONTERMINI 1:25000
- TAV. A2a: STUDIO GEO-LITO-MORFOLOGICO - 1:5000

- TAV. A2b: STUDIO GEO-LITO-MORFOLOGICO - 1:5000
- TAV. A2c: STUDIO GEO-LITO-MORFOLOGICO - 1:5000
- TAV. A2d: STUDIO GEO-LITO-MORFOLOGICO - 1:10000
- TAV. A2e: STUDIO GEO-LITO-MORFOLOGICO - 1: 10000
- TAV. A3: STATO DI FATTO DEL TERRITORIO - ZONE FERTILI - PRODUTTIVE - VOCAZIONE - USO DEL TERRITORIO 1:5000
- TAV. A4: STATO DI FATTO DEL TERRITORIO - 1:5000
- TAV. A5: STATO DI FATTO DEL PERIMETRO URBANO - 1:2000
- TAV. A6: EDIFICI DI NOTEVOLE INTERESSE AMBIENTALE - 1:5000
- TAV. A8: CONCESSIONI RILASCIATE - 1:2000
- TAV. B0: QUADRO D'UNIONE - 1:5000
- TAV. B1: VIABILITÀ - PROGETTO FERROVIA - 1:5000
- TAV. B2: SERVIZI DI QUARTIERE - VERDE PUBBLICO - 1:5000
- TAV. B3: RAGGI D'INFLUENZA - 1:5000
- TAV. B4a: SERVIZI DI QUARTIERE - VERDE PUBBLICO - PLANIMETRAZIONI - 1:2000
- TAV. B4b: SERVIZI DI QUARTIERE - VERDE PUBBLICO - PLANIMETRAZIONI - 1:2000
- TAV. B4c: SERVIZI DI QUARTIERE - VERDE PUBBLICO - PLANIMETRAZIONI - 1:2000
- TAV. B4d: SERVIZI DI QUARTIERE - VERDE PUBBLICO - PLANIMETRAZIONI - 1:2000
- TAV. B5a: ZONIZZAZIONE - 1:2000
- TAV. B5b: ZONIZZAZIONE - 1:2000
- TAV. B5c: ZONIZZAZIONE - 1:2000
- TAV. B5d: ZONIZZAZIONE - 1:2000
- TAV. B6a: ZONIZZAZIONE - COMPARTI EDIFICATORI - 1:2000
- TAV. B6b: ZONIZZAZIONE - COMPARTI EDIFICATORI - 1:2000
- TAV. B6c: ZONIZZAZIONE - COMPARTI EDIFICATORI - 1:2000
- TAV. B6d: ZONIZZAZIONE - COMPARTI EDIFICATORI - 1:2000
- TAV. B7a: ZONIZZAZIONE - PLANIMETRAZIONI - 1:2000
- TAV. B7b: ZONIZZAZIONE - PLANIMETRAZIONI - 1:2000
- TAV. B7c: ZONIZZAZIONE - PLANIMETRAZIONI - 1:2000
- TAV. B7d: ZONIZZAZIONE - PLANIMETRAZIONI - 1:2000
- TAV. B8: ZONIZZAZIONE - PLANIMETRAZIONI - 1:5000

1.2 OSSERVAZIONI PRESENTATE

A seguito di deposito presso la Segreteria generale del Comune per 30 giorni consecutivi a partire dal 13-12-1996, dandone regolare avviso al pubblico nei termini di legge, sono pervenute al Comune entro il 12-2-1997 n. 51 osservazioni che, esaminate dall'Ufficio Tecnico Comunale in data 19-02-1997, nella stessa data sono state sottoposte all'esame della C.E.C. che ne ha condiviso il parere. Nell'occasione la C.E.C. proponeva n. 4 modifiche al P.R.G..

Il C.C. con deliberazione n. 12 del 14-3-1997 confermava le controdeduzioni predisposte dall'U.T.C. con due modifiche e accoglieva i suggerimenti formulati dalla C.E.C.. A seguito di ciò n. 23 osservazioni non erano accoglibili, n. 11 accoglibili, n. 3 parzialmente accoglibili e n. 14 rinviabili agli strumenti attuativi.

Le osservazioni prodotte nei termini sono di seguito elencate:

- 1) SPEDICATO Damiano - respinta
- 2) MARTENA Marco - accoglibile
- 3) GRECO Cosimo - rinviabile agli strumenti attuativi
- 4) CAPPELLO Pio Francesco, Vincenzo e Antonio - accoglibile
- 5) PERRONE Maria - respinta
- 6) QUARTA Albino - respinta
- 7) MELLO Carmelo - accoglibile
- 8) PELAGALLI Stefano - rinviabile agli strumenti attuativi
- 9) FRASSANITO Elvira - respinta
- 10) RENIS Antonio e MANCA Enzo - rinviabile agli strumenti attuativi
- 11) GUIDO Angelo Raffaele - rinviabile agli strumenti attuativi
- 12) GUIDO Giuseppe - rinviabile agli strumenti attuativi
- 13) D'ERRICO Piero, CARRIERO Giuseppa - rinviabile agli strumenti attuativi
- 14) SPEDICATO Damiano - respinta
- 15) MARTELLA Grazia - rinviabile agli strumenti attuativi
- 16) PALADINI Vittorio - accoglibile
- 17) VITOBELLO Anna Maria - respinta
- 18) CENTONZE Cosimo - accoglibile
- 19) FRASSANITO Giuseppe - accoglibile
- 20) QUARTA Albino e altri - respinta
- 21) RIZZO Luigi e IACCARINO Giuliana - respinta
- 22) COMUNE DI ARNESANO - accoglibile
- 23) CENTONZE Anna Maria - respinta
- 24) ISTITUTO SPERIMENTALE PER IL TABACCO - respinta
- 25) BIANCO Damiano - respinta
- 26) POLITI Crocefissa e altri - respinta
- 27) CALCAGNILE Anna - respinta
- 28) PUTIGNANO Roberto - respinta
- 29) MARCHELLO Ines e altri - parzialmente accoglibile

- 30) ANDRIOLO Giuseppe - parzialmente accoglibile
 31) CAIONE Osvaldo e altri - accoglibile
 32) PALADINI Maria Franca - parzialmente accoglibile
 33) MANCARELLA Antonio - rinviabile agli strumenti attuativi
 34) BARBA Vito Raffaele - rinviabile agli strumenti attuativi
 35) IACCARINO Massimo - rinviabile agli strumenti attuativi
 36) LONGO Anna e altri - rinviabile agli strumenti attuativi
 37) MANCA Mario - accoglibile
 38) NATALE Armando - respinta
 39) NATALE Franco - respinta
 40) FRASSANITO Filomena - respinta
 41) FRASSANITO Filomena - respinta
 42) PENNETTA Rita - rinviabile agli strumenti attuativi
 43) PALLARA Anna Maria e altri - respinta
 44) GUIDO Giovanna - respinta
 45) PANZERA Pier Carmine - respinta
 46) GUIDO Angelo Raffaele e altri - rinviabile agli strumenti attuativi
 47) PALLARA Arturo e altri - respinta
 48) MONTEDORO Giuseppe - accoglibile
 49) DELL'ANTOGLIETTA Antonio - accoglibile
 50) CARIGNANI G. Anna e altri - respinta
 51) GUIDO Angelo Raffaele - rinviabile agli strumenti attuativi

Le osservazioni prodotte fuori termini e trasmesse dal Comune con il P.R.G. sono di seguito elencate:

- 52) REALE Giovanni
 53) ALEMANNI Paolo
 54) CARRETTI Nicola
 55) MONA Martino
 56) MARTINO Carmine
 57) CAIANI Gina
 58) ROANIA Angelo e altri
 59) BRUNO Antonino
 60) LORUSSO Salvatore

Il Settore Urbanistica della Regione Puglia con protocollo n. 2707 del 9-05-1997 acquisiva agli atti gli elaborati e la suddetta documentazione inerente il P.R.G. in oggetto.

Sono state inoltre presentate fuori termine, allegate alla nota comunale n. 6225 del 15-10-1997, le seguenti n. 2 osservazioni:

- 1) LORENZO Giuseppa
 2) BRUNO Antonino

Sono state inoltre presentate fuori termine, allegate alla nota comunale n. 7279 del 3-12-1997, le seguenti n. 4 osservazioni:

- 1) BISCONTI Vittorio
 2) TARANTINO Salvatore e BISCONTI Silvana
 3) BISCONTI Luigi e CAMPILONGO Giuseppa
 4) BISCONTI Vittorio

Risultano inoltre inviati, direttamente all'Assessorato all'Urbanistica Regionale, le seguenti ulteriori n. 3 osservazioni:

- 1) BRUNO Antonino
 2) RAMPINO Oronzo
 3) ARPINO Quarta

Sono state inoltre presentate fuori termine e dopo la presentazione del P.R.G. al C.U.R., al Comune di Monteroni, le seguenti n. 9 osservazioni:

- Osservazione n. 1 - ADORNO Gisvelto e SOLAZZO Lucia pervenuta in data 31-08-1998.
- Osservazione n. 2 - ALBA Anna pervenuta in data 19-03-1999.
- Osservazione n. 3 - ATTANASIO Antonio, GUIDO Luigina, ATTANASIO Francesco, ATTANASIO Silvia pervenuta in data 19-03-1999.
- Osservazione n. 4 - NESTOLA Antonia pervenuta in data 19-03-1999.
- Osservazione n. 5 - TORNESE Mario pervenuta in data 19-03-1999.
- Osservazione n. 6 - QUARTA Generoso Antonio pervenuta in data 24-03-1999.
- Osservazione n. 7 - QUARTA Carmela pervenuta in data 22-03-1999.
- Osservazione n. 8 - QUARTA Franco pervenuta in data 22-03-1999.
- Osservazione n. 9 - RODIA Emanuele pervenuta in data 24-03-1999.

1.3 CONFINI

Il territorio del Comune di Monteroni di Lecce confina con i territori dei Comuni di Magliano, di Arnesano, di Lecce, di San Pietro in Lama, di Copertino ed è attraversato dall'asse viario Lecce/P.to Cesareo.

Esso fa parte dei Comuni della prima cintura disposti a semicorona nell'interno ovest di Lecce.

1.4 VINCOLI DEL P.U.T.T. Paesaggio Beni Ambientali

Nel territorio comunale si ritrovano aree sottoposte ai seguenti vincoli:

- boschi;
- ambiti territoriali estesi di tipo "C";
- geomorfologia.

In relazione a detti vincoli territoriali esistenti il Piano non risulta inviato dal Comune per il parere di competenza all'Assessorato Regionale all'Agricoltura e Foreste né alla Soprintendenza ai Beni AA.AA.AA. e Storici della Puglia per la perimetrazione del Centro storico o per i vincoli posti su alcune ville.

Il Comune di Monteroni con delibera di C.C. n. 104 del 8-2-1995 presentò delle osservazioni al P.U.T.T. Paesaggio Beni Ambientali affinché fosse "opportuna" modificato per tener conto dell'analisi puntuale del territorio condotta per la redazione del P.R.G. nel Comune di Monteroni di Lecce e per meglio salvaguardare l'area della "Valle della Cupa". In particolare si faceva riferimento ai vincoli da porre nella zona PIP, dove da tempo erano ubicati insediamenti produttivi, e all'area delle cave limitrofe il polo universitario, che non era tutelata.

1.5 INDAGINE GEOLOGICA

Nell'indagine geologico-tecnica condotta su parte del territorio comunale di Monteroni si perviene, inoltre, alle seguenti conclusioni:

1) le aree più idonee da destinare a un eventuale sviluppo urbano risultano quelle a sud, a sud-ovest e ovest rispetto all'attuale centro ("terreni buoni" della Carta delle penalità ai fini edificatori);

2) per le aree condizionate dall'affioramento di "terreni scadenti" dalla citata carta sarà opportuno non autorizzare l'edificazione di piani entroterra. È necessario, inoltre, far eseguire indagini sul terreno prima di consentire nuovi insediamenti o eventuali soprelevazioni;

3) l'esistenza di aree depresse nelle quali affluiscono le acque meteoriche suggerisce di non utilizzarle per i futuri insediamenti e dove attualmente questi insistono (zona 167) di prevedere adeguati progetti di bonifica;

4) la predisposizione di un'adeguata indagine idrogeologica per le acque di falda.

1.6 RICOGNIZIONE GIURIDICA

Secondo quanto riportato dai progettisti, in fase di redazione del P.R.G., si è tenuto conto anche dei seguenti piani urbanistici:

– Piano di Zona PEEP, adottato in variante al P di F. con delibera di C.C. n. 479 del 27-1972, è stato approvato con D.P.G.R. n. 955 del 30-5-1979. È stato modificato più volte con varianti ex art. 34 della Legge 865/1971, l'ultima delle quali approvata con delibera di C.C. n. 23 del 17-3-1997.

– Piano di Lottizzazione Dell'Anna Giuseppa è stato approvato con Delibera del Commissario Straordinario n. 98 del 22-2-1992. È stata stipulata la convenzione n. 69129 del 10-4-1995, prorogata, relativamente al termine per l'esecuzione di edifici privata, a tutto il 10-4-2001 con delibera di C.C. n. 83 del 28-11-1998.

– Piano di Lottizzazione Montinari-Bisconti è stato adottato con delibera di C.C. n. 476 del 25-10-1972 e approvato con D.P.G.R. n. 1665 del 19-10-1973. In seguito è stata adottata una variante con riduzione di volumetria con delibera di C.C. n. 38 del 26-7-1995 e n. 71 del 30-1-1995 approvata definitivamente con Deliberazione Consiliare n. 69 del 24-7-1996. la nuova convenzione non è stata ancora stipulata.

– Piano di Lottizzazione De Marinis Clara è stato adottato con delibera di C.C. n. 6 del 25-1-1998 ed acquisito il parere del C.U.R. n. 30 del 7-6-1991 con prescrizioni. Con delibera del Commissario Straordinario n. 97 del 21-2-1992 è stato preso atto del parere del C.U.R. e, con nota n. 3132 del 2-4-1992, è stata invitata la lottizzante ad adeguare il piano. Non è stata prodotta alcuna variante e il P.R.G. ha modificato l'assetto viario della zona.

– Piano di Lottizzazione Messa è stato presentato ma mai adottato.

– Variante al P. di F. per n. 3 Insediamenti Industria-

li (CITO, INDEN e ROYAL) è stata approvata con Delibera Consiliare di G.R. n. 5521 del 13-7-1981.

– Piano di Recupero isolati n. 7 e n. 8 del Centro Storico adottato dal C.C. con delibera del 8-10-1983 n. 16 e approvato in via definitiva, a seguito del parere n. 54/95 del C.U.R. nell'adunanza del 24-10-1995, dal C.C. con delibera del 23-01-1996 n. 4 con le prescrizioni della Soprintendenza ai Beni AA.AA.AA. e Storici della Puglia e del C.U.R..

Sono stati altresì recepiti ed organizzati tutti i programmi di opere pubbliche ed attrezzature già avviati dall'A.C..

2. OBIETTIVI DEL P.R.G.

Il Consiglio Comunale a partire dalla delibera n. 54/89 contenente gli obiettivi generali per la formazione del P.R.G. ha in seguito più volte deliberato sugli "intenti" da porre a base dello sviluppo di Monteroni. Dalla relazione tecnica si evincono i seguenti criteri e obiettivi del P.R.G. sui quali è in generale impostato il progetto del P.R.G., che nel susseguirsi delle varie bozze ha mantenuto, in linea generale, invariata la struttura delle direttrici territoriali di sviluppo:

- a) politica di difesa delle aree agricole a più alta produttività;
- b) rapporto organico tra città ed espansione dell'Università;
- c) salvaguardia per quanto possibile della programmazione esistente e in atto del vecchio P. di F;
- d) salvaguardia del patrimonio artistico-ambientale;
- e) attenzione al sistema dei servizi a livello generale;
- f) necessità di aree artigianali e produttive che tengano conto degli insediamenti esistenti;
- g) necessità di "ricucire" i tessuti residenziali nati spontaneamente e senza un piano.

3. ILLUSTRAZIONE DEL P.R.G.

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 Tavole Grafiche):

ZONE A: Tessuti urbani che rivestono carattere storico o storico-ambientale. Ambiti territoriali specifici, edifici isolati, o manufatti con particolari valori architettonico o storici.

- Zona A1: Centro antico
- Zona A2: Zona di rispetto al Centro antico
- Ambiti specifici individuati graficamente dal P.R.G.:
 - edifici con caratteristiche storico-ambientali nel centro urbano;
 - antiche ville urbane e suburbane con relative aree di pertinenza;
 - antiche cave di tufi;
 - antichi percorsi agricoli;
 - pagliare e costruzioni agricole con valore architettonico;

case a schiera o a cortina realizzate con una progettazione omogenea;
salvaguardia di antichi alberi di alto fusto;
aree a verde privato.

ZONE B: Tessuti residenziali esistenti

- Zone B1: Zona di completamento
- Zone B2: Zona di completamento
- ZONE C: Nuove zone di espansione
- Zone C: Zone di completamento: P.E.E.P e lottizzazioni in corso
- Zone C1: Zone di espansione
- Zone C2: Zone di espansione
- Zone C2A: Zone di espansione a carattere terziario-direzionale
- Zone C3: Zone di espansione - Agricolo speciale
- ZONE D: Destinate ad attività produttive secondarie

- Zone D1: Area industriale S.I.S.R.I. (ex A.S.I.)
- Zone D2: Artigianato e commercio
- Zone D3: Zone commerciali
- ZONE E: Destinate ad attività produttive primarie
- Zone E1: Attività primarie di tipo E1
- Zone E2: Attività primarie di tipo E2
- ZONE F: Aree per attrezzature di pubblico interesse
- Zone F1: Parco urbano
- Zone F2: Zone per attrezzature sportive e parco
- Zone F3: zone per servizi a livello urbano
- Zone F4: Zona universitaria
- Zone F16: Parcheggi pubblici

3.1 ATTREZZATURE CIMITERIALI

Con autorizzazione sindacale del 17-01-1990 è stato ampliato il cimitero sul lato nord ed est a distanza inferiore di 200 m previsti dalle disposizioni in vigore in conformità a quanto deliberato dal C.C. con atti n. 180 e n. 182 del 3-8-1989 e attenendosi a quanto previsto dal certificato di idoneità rilasciato dalla Commissione Provinciale per i cimiteri nonché dalla planimetria n. 13021 del 29-11-1989 controfirmata dai componenti della Commissione.

In detta autorizzazione sindacale, inoltre, si affermava: "L'Amministrazione Comunale di Monteroni è obbligata alla ridelimitazione dell'area di rispetto in quanto il presente provvedimento, che costituisce procedura di necessità in deroga alle disposizioni generali in materia di Polizia Mortuaria, concede solo la possibilità di ampliare il Cimitero al disotto della distanza regolamentare e non anche la riduzione dell'area di rispetto per l'ottenimento della quale è prevista altra procedura".

3.2 INFRASTRUTTURE STRADALI E FERROVIARIE

Il P.R.G., nel prendere atto della programmazione a scala territoriale nel contesto dei Comuni disposti a semicorona nell'interno ovest di Lecce, individua una direttrice di Corona e una direttrice radiale rispetto al capoluogo salentino.

La direttrice Lecce/P.to Cesareo viene potenziata e

organizzata come direttrice lineare di sviluppo territoriale nel P.R.G., con la conseguente strutturazione sul lato Ovest degli insediamenti di sviluppo territoriale quali l'Università, i centri di servizi territoriali, i centri commerciali, le aree sportive e quelle produttive dell'ex A.S.I.

È previsto il potenziamento della strada Lecce/P.to Cesareo, che dovendo attraversare un territorio compromesso dovrebbe correre in viadotto per un tratto di confine comunale a ovest, intesa come "Asse attrezzato".

Sullo stesso asse si ricorda un'interessante proposta di tracciato ferroviario che collegherebbe Monteroni sia con l'Università che con Lecce, che risolverebbe il problema del collegamento degli studenti tra Lecce e le attrezzature universitarie del Campus, nonché il collegamento, di tipo metropolitana leggera, di Monteroni con il suo capoluogo.

3.3. STRUTTURA TERRITORIALE E URBANA

Il Comune di Monteroni è uno dei comuni della prima semicorona posti a Ovest città di Lecce, a una distanza media di circa dieci chilometri, formando con Lecce una conurbazione in via di forte strutturazione territoriale.

La corona dei comuni e la città di Lecce aumentano il loro peso quasi parallelamente rispetto alla provincia; tuttavia non si può escludere che nei prossimi anni la città di Lecce perda popolazione a favore della 1° o 2° fascia dei centri minori. Dette possibilità di decentramento sono presenti nel P.R.G. di Lecce e nelle realizzazioni dei grandi servizi a livello urbano e regionale, basti pensare all'Università di Monteroni, alla zona industriale a Surbo, alle grandi strutture ospedaliere a Cavallino e P.to Cesario, ai parchi territoriali e archeologici a Ovest del centro urbano di Lecce, oltre alla creazione di infrastrutture primarie, necessarie per il sistema complessivo della conurbazione leccese, quali la circonvallazione Ovest.

Dall'analisi dell'attuale centro urbano di Monteroni, pur in evoluzione, si riscontrano le caratteristiche tipiche degli insediamenti salentini basati su un'urbanizzazione diffusa con un uso di tipologie prevalenti a case uni o bifamiliari costituite da un piano rialzato e un primo piano, con un piccolo orto e/o giardino di pertinenza.

Il centro urbano si articola su tre tipologie di sviluppo: il centro storico, il sistema a maglia e le ville.

Il centro storico di 9,20 Ha, su cui si addensano 670 abitazioni per circa 3.000 vani pari a 2.200 abitanti, con un abitato cresciuto intorno a un centro feudale baronale su assi viari spontanei e compatti, che incrociandosi creano la piazza. La tipologia edilizia è in gran parte seriale; uno o due vani originari si sono sviluppati sia in orizzontale sul retro che in altezza con il primo piano. In questo continuo urbano costruito generalmente con tufo e materiali poveri si ergono la Chiesa e il palazzo Baronale.

Il secondo sistema abitativo, che ha superficie com-

plexiva di 1601 Ha e vi è insediata la maggior parte della attuale popolazione, si sviluppa in concomitanza dell'abolizione delle leggi feudali e trova il suo modello di sviluppo nel modello a maglia tendenzialmente regolare appoggiata sui principali assi viari territoriali.

Lo sviluppo prevalente si è avuto sulla direttrice sud-est appoggiata alla strada per Copertino e in parte a est su quella per S. Pietro; poco sviluppo si ha nella direttrice di Lecce o in quella della vicina Amesano.

Il vecchio P. di F. prevedeva lo sviluppo lungo le direttrici principali non preoccupandosi molto di potenziare il sistema viario di penetrazione verso il centro, provocando poi lo strangolamento delle direttrici di Copertino e S. Pietro, che non sono più in grado di sopportare i carichi derivati dalle nuove espansioni.

La tipologia abitativa, prima monofamiliare, è cambiata a favore di un edificio in linea con ortale nel retro e in seguito, con un arretramento dal filo strada, con un piccolo giardino sul fronte strada.

La densità territoriale media, riferita alla somma delle zone A e B, è compresa tra lo 0,6 e lo 0,8 mc/mq.

L'ultimo sistema a "ville" si è sviluppato di recente su terreni poco produttivi nelle direttrici del Velodromo e in prosecuzione sulla direttrice di Copertino.

Questo sistema, nato con concessioni singole e con utilizzo dell'indice di fabbricabilità per zone agricole pari a $0,1 \text{ m}^3/\text{m}^2$, ha creato intere zone semiurbanizzate non molto ordinate, destinate a residenza in parte stagionale e in parte a residenza fissa. Le aree maggiormente interessate da questo fenomeno hanno una superficie di 80 Ha ed è necessario intervenire per rimettere un minimo di ordine e di servizi. Altre zone più esterne, pur con superficie eguale alla precedente, sono meno interessate da questo fenomeno.

La superficie urbanizzata a scopo residenziale del centro urbano di Monteroni, escludendo quest'ultime zone, è pari a 250 Ha con una densità urbana di $0,54 \text{ m}^3/\text{m}^2$ e, quindi, con una densità urbana di 54 abitanti a ettaro.

3.4. STRUTTURA DEL P.R.G.

La struttura di base del P.R.G. si fonda, per i progettisti, sulle analisi e ipotesi di base che seguono.

L'economia del territorio di Monteroni, relativamente all'agricoltura e all'industria, cambierà poco nei prossimi anni. Lo sviluppo è affidato al miglioramento dei sistemi esistenti e sullo sviluppo del terziario. In questa prospettiva l'artigianato e la piccola industria, legata in particolare con l'edilizia, continueranno ad avere il ruolo primario del motore economico.

Gli effetti di questa politica economica ha comportato un centro urbano degradato e di scarsa qualità nelle zone centrali, con zone estese periferie non qualificate, estesissime zone di case-rifugio (villette) e con una mancanza di infrastrutture e servizi notevolissime.

A fronte di un settore privato che ha investito per far circolare l'economia, in buona, parte del settore delle case, c'è stata un'economia pubblica asfittica e al seguito della prima Monteroni, a fronte di una popolazione di circa 14.014 abitanti, ha oltre 21.000 vani, e un indice di affollamento di 0,65 ab/vani.

Le maggiori necessità interessano il "recupero" urbano e poi quello residenziale, con tutti i problemi legati alla conduzione di un processo complesso di questo tipo da parte della mano pubblica.

La presa d'atto non solo dei processi in corso ma anche della situazione urbanistica vigente al fine di ritrovare un equilibrio nuovo dotando il centro esistente delle infrastrutture e aree per verde e servizi necessari. A ciò si è aggiunto un sistema urbano a Ovest, verso Arnesano, al fine di creare un asse attrezzato territoriale sulla direttrice Lecce/P.to Cesareo strutturato dalla serie di infrastrutture e servizi territoriali.

Il resto del P.R.G. prende atto della notevolissima zona costruita con indice basso agricolo e tenta di "recuperare" alla città queste aree, prevedendo non solo le aree per le urbanizzazioni primarie (verde e servizi) ma anche una rete viaria capace di ridare un minimo di ordine e di ridisegno urbano.

Per il centro storico è stato elaborato un Piano particolareggiato di recupero ed è sperabile che si avvii un processo di riqualificazione con la realizzazione delle infrastrutture di base e la creazione dei servizi previsti dal P.P. Importante è per il recupero al pubblico del Palazzo baronale con le omesse aree di giardini interni, che potrebbero diventare delle piazze verdi pedonali, da dove potrebbe iniziare un percorso pedonale che direttamente potrebbe arrivare alle aree dell'Università.

La zona B coincide in gran parte con le aree del vecchio P. di F; su queste sono state fatte operazioni tendenti a favorire spazi di sosta e parcheggi, per servizi e verde, di recinatura e riqualificazione urbana come per esempio il recupero al pubblico dell'intero Parco di Villa Misraghi e operazioni similari in tutte le situazioni in cui è stato possibile.

Le frange delle zone B sono state riqualificate per la previsione delle estese aree per il verde e servizi.

La zona B è stata divisa in due sottozone per tener conto di un differente regime del completamento, al fine di graduare la transizione tra le estese zone compatte e le ancor più estese zone a villette.

Le zone C1, che hanno Indice di fabbricabilità territoriale $1,3 \text{ m}^3/\text{m}^2$, sono disposte sul lato ovest verso la direttrice Lecce/P.to Cesareo e dovrebbero formare un fronte urbano architettonicamente definito.

Le zone C2, che hanno densità territoriale di piano di $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$, sono ubicate in massima parte sulla direttrice territoriale dell'asse Lecce/P.to Cesareo generalmente su terreni di roccia affiorante. In queste aree è previsto l'intervento attraverso i Piani attuativi al fine di riorganizzare le maglie ed è previsto anche l'utilizzo del "Comparto", ove questo fosse ritenuto opportuno.

Il P.R.G. individua due sottozone C2 caratterizzate

come zone miste, una a prevalente insediamento direzionale, la seconda zona C2, contrassegnata dall'asterisco, sulla via Lecce-Monteroni a destinazione alberghiera.

Le zone C3 sono ritenute zone di riserva di tipo agricolo e hanno una densità territoriale bassa. In queste zone si può intervenire con concessioni singole nel rispetto delle linee viarie e dei servizi previsti dal P.R.G.

Le aree per i grandi servizi, le zone commerciali e quelle direzionali, sono concentrate lungo la direttrice Lecce/P.to Cesario al fine di creare una struttura lineare.

Le aree artigianate sono state sistemate in parte, per le attività compatibili, nei tessuti urbani o in stretta coerenza con esse, mentre le zone industriali sono state concentrate nell'area prevista anche dal Piano A.S.I. sulla direttrice Ovest e opportunamente salvaguardata da aree di rispetto.

Lungo la direttrice principale del P.R.G. Lecce/P.to Cesario si succedono l'Università, il Parco urbano, i grandi servizi commerciali, le zone di saldatura del centro urbano, le zone a ville, il Velodromo fino ad arrivare alle aree industriali legate anche al tracciato ferroviario.

4. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

4.0 PROIEZIONE DELLA POPOLAZIONE ALL'ANNO 2011

Dai progettisti sono state elaborate tabelle, come previsto dalla Delibera G.R. 6320, che organizzano i dati anagrafici e i dati comunali censuari ISTAT.

La popolazione residente di Monteroni è risultata all'ultimo censimento del 1991 pari a 13.382 unità con un incremento di 745 unità rispetto al censimento del 1981 e di 2.414 unità rispetto al 1971. Ne consegue che nell'ultimo decennio si è registrata una flessione, rispetto al decennio precedente, del tasso medio annuo di crescita della popolazione (0,60% contro 1,43%). Il tasso medio annuo di crescita della popolazione residente di Monteroni, nel ventennio '71-'91, è risultato pari a 0,98%.

Il periodo che va dal 1991 al 1995 ha, inoltre, registrato un incremento progressivo sino ad arrivare ad una popolazione di 14.014 abitanti al 31-12-1995. Potrebbe essere quest'ultimo un fenomeno temporaneo, ma potrebbe anche indicare una ulteriore incremento della variazione totale della popolazione per l'accentuarsi del fenomeno della immigrazione dovuta all'insediamento dell'Università e dei grandi servizi urbani.

L'analisi sull'evoluzione della struttura dei nuclei familiari ha evidenziato emerge un loro aumento fra il 1981 e il 1991 di 480 unità, passando complessivamente da 3.712 a 4.192 unità.

Per un verso diminuiscono i nuclei familiari numerosi ma d'altra parte aumentano i nuclei mono e bi-componenti; in generale il numero medio di componenti per nucleo familiare si riduce dal 3,41 a 3,19.

È apparso plausibile ai progettisti un'ipotesi di cre-

scita della popolazione residente nella misura dello 0,95% all'anno, risultante da una fase di prolungamento del calo in atto del tasso di incremento ed una successiva fase di ripresa, il che ha portato a considerare entro il 2011 un incremento della popolazione residente di 4.000 abitanti.

4.1 CALCOLO DEL FABBISOGNO DI EDILIZIA RESIDENZIALE

Sulla base dei risultati precedenti i progettisti hanno proceduto a calcolare il fabbisogno di edilizia residenziale, inteso come calcolo del numero di stanze da costruirsi (o da recuperare) per perseguire accettabili livelli di affollamento, coabitazione e qualità dell'abitare. Si è fatto ricorso sia all'indice di affollamento (rapporto abitanti/stanze) che all'indice di coabitazione (rapporto famiglie/abitazioni), sviluppando un duplice metodo di calcolo del fabbisogno e mediando i due risultati.

Il fabbisogno di stanze così determinato tiene già conto del potenziale recupero dell'esistente e, pertanto, rappresenta il "nuovo edificato" da allocare nella zona omogenea di completamento (B) e nella zona omogenea di espansione (C).

Secondo il primo procedimento di calcolo riferito all'indice di affollamento, posto pari a 0,65 ab/st, il fabbisogno complessivo di stanze al 2011 è stimato in 7.717 stanze. Con il 2° procedimento di calcolo, ovvero riferendosi all'indice di coabitazione, posto pari a 1 nucleo familiare per abitazione, il fabbisogno di stanze al 2011 è stimato in 7.324 stanze.

I due procedimenti portano dunque a risultati diversi, per cui si è proceduto a ridefinire il fabbisogno, calcolando la media per le due ipotesi considerate.

Il calcolo del fabbisogno risulta così eseguito e giustificato dai progettisti:

1° PROCEDIMENTO

1. Popolazione residente nell'anno 2011 = N. 18.014
2. Indice di affollamento medio comunale = Occ./st.0,65
3. Dotazione necessaria al 2011 di stanze = St. 27.713
4. DOTAZIONE ESISTENTE al 1995
5. Totale stanze censite al 1991 = 20.084
6. Stanze costruite dal 1991 al 1995 = 1.590
- N. St. al 1995 = 21.674
7. Stanze inidonee (oppure perse negli interventi di recupero per esigenze tipologiche e tecnologiche) valutate in funzione dell'età delle costruzioni
 - il 20% di quelle costruite prima del 1919: $2.754 \times 0,20 = 551$
 - il 10% di quelle costruite tra il 1919 e il 1946: $1.747 \times 0,10 = 175$
 - il 10% di quelle costruite tra il 1947 e il 1960: $3.211 \times 0,10 = 321$
8. Stanze fisiologicamente non occupate rispetto al totale (3% delle stanze in totale): $21.674 \times 0,03 = 650$

N. Stanze (7+8) = 1.697

9. Stanze idonee al Dicembre 1995

N. Stanze 6- (7+8) = 19.997

10. Fabbisogno edilizia residenziale al 2011

N. Stanze (3-9) = 7.717

2° PROCEDIMENTO

1. Famiglie residenti nell'anno 2011 = N. 5.643

2. Indice di coabitazione = Ab./fam. 1,00

3. Dotazione necessaria al 2011 di abitazioni = Ab. 5.643

4. DOTAZIONE ABITAZIONI al 1995

5. Totale abitazioni censite al 1991 = 4.191

6. Totale abitazioni (occupate) costruite dal 1991 al 1995 = 332

a) N.Ab. = 4.523

7. Abitazioni inidonee (oppure perse negli interventi di recupero per esigenze tipologiche e tecnologiche) valutate in funzione delle stanze al censimento 1981, da detrarre:

— il 20% di quelle costruite da 1 stanza:
 $5 \times 0,20 = 1$

— il 10% di quelle costruite da 2 stanze:
 $96 \times 0,10 = 10$

— il 10% di quelle costruite da 3 stanze:
 $585 \times 0,10 = 59$

8. Abitazioni fisiologicamente non occupate rispetto al totale (3% delle abitazioni in totale):

$4.523 \times 0,03 = 136$

b) N.Ab. = 206

9. Totale abitazioni idonee al Dicembre 1995

a) - b) = 4.317

10. Fabbisogno di abitazioni al 2011

(1.- 9.)=(5.643-4.317) N. Abitazioni = 1.326

11. Fabbisogno di abitazioni per terziarizzazione e secondarizzazione dell'edilizia residenziale

— il 10% del fabbisogno di cui alle abitazioni al dicembre $4.317 \times 0,10 = 432$

12. Fabbisogno complessivo di abitazioni al 2011

N.Ab. = 1.758

13. Numero medio stanze per abitazioni al 2011

Stanze/abitazioni = 4,166

14. Fabbisogno complessivo di stanze al 2011

N. Stanze 7.324

I progettisti, come già detto, hanno fatto una media dei valori finali del primo e del secondo procedimento per cui è stato assunto come valore indice del fabbisogno abitativo complessivo per il prossimo quindicennio n. 7.520 vani per il dimensionamento del P.R.G..

La capacità insediativa assegnata alla zona omogenea A, che ha superficie superiore a 10 Ha (estensione di Ha 9,21 al paragrafo 5.7.), è stata assunta pari alla popolazione prevista dal Piano Particolareggiato del Centro Storico. Su detta superficie si addensano 670 abitazioni per circa 3.000 vani pari a 2.200 abitanti. (Detti dati a pag. 42 punto d) della relazione sono come di seguito riportati: estensione circa 11 Ha, abitazioni 671 per circa 2.150 vani residenziali. Nella Tabella A2 invece diventano: estensione 9,20 Ha e vani esistenti 2.240).

La capacità insediativa residua della zona di completamento è stata calcolata valutando, a campione, l'entità delle aree libere ivi presenti (che si prevede destinare a edificazione residenziale) e, quindi, attraverso l'indice di fabbricabilità fondiario, delle volumetrie realizzabili; la capacità residua in termini di abitanti è stata ottenuta attribuendo a ogni abitante 150 m^3 di volume ed attribuendo, per le zone di completamento, differenti indici di fabbricabilità fondiari per le varie zone "B" - sempre per i lotti liberi e fatte salve le sopraelevazioni delle abitazioni esistenti per il solo primo piano. Complessivamente la zona B ha estensione di 160,13 Ha; la B1 si estende per 122,93 Ha e la B2 per 37,20 Ha.

Se si considera che il D.M. 1444/68 prevede l'eventualità di una quota aggiuntiva per "destinazioni non specificatamente residenziali, ma strettamente connesse con l'abitazione", si può sicuramente affermare che il rapporto volume/ab. insediato pari a 150 m^3 , determinato con lo studio del P.R.G., è attendibile, in attesa che ulteriori indicazioni a livello nazionale e regionale, precisino questo importante parametro introdotto dal D.M.

Stimata la capacità insediativa residua delle zone omogenee A+B (108.500 m^3) e quindi, il numero delle nuove stanze che essa può recepire (1.085 vani); si è proporzionato la superficie territoriale della zona omogenea di espansione (C) avere definito, nel rispetto degli standards di norma, i carichi di urbanizzazione secondaria ($24,9 \text{ m}^2/\text{ab}$ oppure $18,3 \text{ m}^2/\text{vano}$) nonché le tipologie edilizie da adottare e cioè:

— zona C1 di 10,88 Ha per 825 vani insediabili e per 150 esistenti per un totale di 975 vani;

— zona C2 di 63,97 Ha per 3.515 vani insediabili e per 319 esistenti (occorre correggere il dato sulla tabella A2) per un totale di 3.834 vani;

— zone C2A di 7,82 Ha per 145 vani insediabili e per 0 esistenti per un totale di 145 vani;

— zona C3 di 106,10 Ha per 905 vani insediabili e per 156 esistenti per un totale di 1.061 vani;

— lottizzazioni nel centro urbano di 7,18 Ha per 1.045 vani;

per un totale di 6435 vani insediabili nelle zone di nuova urbanizzazione.

Il totale complessivo dei nuovi vani previsti dal P.R.G., pertanto, risulta essere di 7520 vani.

L'indice di fabbricabilità territoriale (o indice di comparto dove previsto) per le zone omogenee è il seguente:

C1: Ha = 10,88 - lft = $1,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ di cui $0,9 \text{ m}^3/\text{m}^2$ per le residenze e $0,3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ per le attrezzature terziarie ($108.800 \text{ m}^2 \times 0,9 \text{ m}^3/\text{m}^2/100 \text{ m}^3 = 979$ vani);

C2: Ha = 63,97 - lft = $0,9 \text{ m}^3/\text{m}^2$ di cui $0,6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ per le residenze e $0,3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ per le attrezzature terziarie ($639.700 \text{ m}^2 \times 0,6 \text{ m}^3/\text{m}^2/100 \text{ m}^3 = 3.838$ vani);

C2A: Ha = 7,82 - lft = $0,9 \text{ m}^3/\text{m}^2$ di cui $0,3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ per le residenze e $0,6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ per destinazioni direzionali ($78.200 \text{ m}^2 \times 0,3 \text{ m}^3/\text{m}^2/100 \text{ m}^3 = 234$ vani);

C3: Ha = 106,10 - lft = $0,1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ per le residenze e $0,6 \text{ n}^3/\text{m}^2$ (produt. - direz.) ($1.061.000 \text{ m}^2 \times 0,1 \text{ m}^3/\text{m}^2/100 \text{ m}^3 = 1.061$ vani).

Da quanto riportato, a parte una lieve discordanza per le zone C1, si rileva una non lieve differenza per la zona C2A, 234 vani a fronte di 145. Si fa inoltre presente che il dimensionamento delle aree a standard per il verde e servizi di quartiere è stato ottenuto computando $100 \text{ m}^3 = n. 1 \text{ vano}$.

Al paragrafo 5.7. della relazione sono contenuti i seguenti dati della perimetrazione delle aree di P.R.G.:

- comparti edificatori zone di espansione C1: totale 10,89 Ha
- comparti edificatori zone di espansione C2: totale 56,70 Ha
- zona agricola speciale C3: totale 108,35 Ha

Occorrerà, pertanto, che l'A.C. chiarisca in sede di controdeduzioni alcune discordanze con i suddetti dati.

4.2 FABBISOGNO DELLE AREE A STANDARD

4.2.1 CRITERI DI CALCOLO

Il dimensionamento delle aree a standards per verde e servizi di quartiere è basato sul rapporto m^2/vano e non in riferimento agli abitanti reali per tener conto, secondo i progettisti, del non risolto rapporto tra D.M. 2-4-1968 e la nuova metodologia di dimensionamento del P.R.G. regionali.

Questo tipo di dimensionamento dei servizi e verde risulta necessario soprattutto per effetto del tipo d'insediamento urbano diffuso di Monteroni, pertanto lo standard risulta essere di $18,3 \text{ m}^2/\text{vano}$ equivalente a $24,9 \text{ m}^3/\text{ab}$.

Il calcolo del fabbisogno di attrezzature a standard (ex. art. 51 della legge regionale n. 56/1980 e, quindi, ex artt. 3, 4 del DIM n. 1444/68), strettamente interrelato con il calcolo del fabbisogno di edilizia residenziale e di edilizia produttiva, è stato effettuato secondo lo schema seguente:

- definizione e caratterizzazione delle strutture;
- analisi della domanda al 2011;
- analisi della offerta al 1995;
- definizione del fabbisogno da soddisfare;
- localizzazione delle attrezzature.

4.2.2. ZONE OMOGENEE A-B-C: INSEDIAMENTI ABITATIVI

Le attrezzature (minime) a standards da localizzare all'interno delle zone omogenee A, B, C, sono quelle deducibili dall'art. 3 del DIM n. 1444/68:

- a) aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, per $\text{m}^2 4,5$ nei comuni con più di 10.000 abitanti e per $\text{m}^2 4,0$ per gli altri;
- b) aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociale, assistenziale, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici PT, protezione civile, ecc.), ed altre, per mq. 2,0 per abitanti;
- c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti, con esclusione di fasce di verde lungo le

- d) strade, pari a $\text{m}^2 9,0$ per abitante per i comuni con più di 10.000 abitanti ed a $\text{m}^2 3,5$ per gli altri, oppure a $\text{m}^2 15,0$ in particolari situazioni ambientali;
- d) aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della L. n. 765/67), pari a $\text{m}^2 2,5$ per abitante per un totale di $18 \text{ m}^2/\text{abitante}$, nei comuni con più di 10.000 abitanti e di $12 \text{ m}^2/\text{abitante}$ per gli altri.

Data la struttura morfologica desunta dalla cartografia, le zone omogenee A e B non possono essere disaggregate, riducendo così la suddivisione di dotazione di servizi alle zone A+B ed alla zona C.

I vani esistenti e insediabili nelle zone A + B, da quanto riportato a pag. 30 della relazione, risultano essere n. 22.759 (sulla Tab. A2 risultano 22.334); pertanto dimensionando il P.R.G. sullo standard di $18,3 \text{ m}^2/\text{vano}$, la superficie necessaria complessiva per soddisfare le necessità delle zone A + B risulta essere:

Vani $22.759 \times 18,3 \text{ m}^3/\text{vano}$	$\text{m}^2 416'490$
Superfici a standard esistenti	$\text{m}^2 100'694$
Necessità nuove aree	$\text{m}^2 315'996$
Aree destinate dal P.R.G.	
S2A Servizi di quartiere	$\text{m}^2 227'900$
S2B Verde di quartiere	$\text{m}^2 199'330$
Totale	$\text{m}^2 421'200$ ($>315'996$)

A queste aree necessarie per rendere omogenee le zone della città esistente (zone A + zone B) si aggiungeranno le aree inespresses delle zone C.

I nuovi vani previsti dal P.R.G. nelle zone C risultano essere n. 6.435, mantenendo lo standard di $18,3 \text{ m}^2/\text{vano}$ la superficie che verrà recuperata nei piani attuativi all'interno delle nuove aree residenziali risulta essere di $\text{m}^2 117.760$ ($6.435 \times 18,3$).

Pertanto la capacità complessiva di aree per standard urbanistici del P.R.G. ammonta a un valore pari a:

Aree esistenti destinate a standard	mq 100'694
Aree di P.R.G. Zone A + D	mq 421'200
Aree a standard Zone C	mq 117'760
TOTALE	mq 639'654

Tale quantità di aree a standard porta lo standard del P.R.G. a un livello superiore al minimo previsto dal D.M. 2-4-1968.

4.2.3. ZONE OMOGENEE A, B: INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI

Le attrezzature (minime) a standards per i nuovi insediamenti commerciali e direzionali sono fissate dal DIM n. 1444/68 per $\text{m}^2 40,0$ (escluse le strade) ogni 100 m^2 di superficie lorda di pavimento di edifici previsti (con attrezzature integrative) di cui almeno la metà destinata a parcheggio.

4.2.4. ZONE OMOGENEE C, D (ZONA MISTA): INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI

Le attrezzature (minime) a standards per i nuovi insediamenti commerciali e direzionali sono fissate dal

DIM n. 1444/68 per m² 80,0 (escluse le strade) ogni 100 m² di superficie lorda di pavimento di edifici previsto di cui almeno la metà destinata a parcheggio, tale standard é da intendersi di tipo funzionale e deve rimanere di uso pubblico e può rimanere di proprietà privata.

Le superfici a parcheggio possono essere realizzate anche in autosilo che non vanno computate come volumi.

4.2.5. ZONA OMOGENEA D

Le attrezzature (minime) a standards per gli insediamenti industriali e assimilati compresi nelle zone D sono fissate dal DIM n. 1444/68 nel 10% dell'intera superficie tipizzata, con destinazione a: spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico, a parcheggi.

4.2.6. ZONA OMOGENEA E

Le attrezzature prescritte dal DIM n. 1444/68 per le aree agricole sono:

- a) aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici PT, protezione civile, ecc.) e altre per complessivi 6 m² per abitante.

Da un lato la difficoltà di raggiungere la dimensione minima di superficie per un'adeguata localizzazione e, d'altro lato, l'attuazione del PRG per gli interventi edilizi diretti, può portare - nella generalità, salvo situazioni particolari (residenze sparse addensate, frazioni, nuclei) - a prevedere la monetizzazione di tali standards.

4.2.7. ZONA OMOGENEA F

Il DIM n. 1444/68 prescrive le "attrezzature pubbliche di interesse generale" quando "risulti l'esigenza" delle stesse e, in tale caso, gli standards sono:

- per le attrezzature per l'istruzione superiore (università esclusa), m² 1,5 per abitante;
- per le attrezzature sanitarie ed ospedaliere, m² 1,0 per abitante;
- per parco pubblico urbano e territoriale, m² 15 per abitante.

4.3 FABBISOGNO EDILIZIA PRODUTTIVA

Il numero degli addetti da insediare in aree produttive entro il 2011 è pari a 166 unità per l'industria-artigianato e a 524 unità per i servizi. A tali contingenti vanno aggiunte le quote di addetti esistenti che devono essere trasferiti in nuovo sito.

Nel complesso la superficie dei lotti industriali sufficienti a soddisfare il fabbisogno entro 2011 é stata dai progettisti così determinata:

1. Addetti da trasferire in nuovo sito (Totale addetti al 1991) Add. 1.952
2. Addetti previsti nel periodo 1991-2011 = Add. 166

3. Totale addetti da insediare (1 +2) = Add. 2.118
4. Standard medio di insediamento (addetti/ettaro) Add. 50
5. Addetti all'Artigianato = Add. 848
6. Artigiani in nuove Aree 82% Add. 700
7. Fabbisogno Aree per Artigianato (6.) x (4.) Ha 14,00

Il fabbisogno per gli addetti all'industria e compreso nella attuale disponibilità di 61,33 ettari dell'area ex A.S.I., che perciò è destinata a soddisfare una domanda di insediamento sovracomunale.

Il fabbisogno di nuove aree per le attività di commercio e di trasporto al 2011, in considerazione dello sviluppo atteso per il settore dei servizi e del peso che in tale ambito hanno le attività commerciali e di trasporto, è stato dai progettisti così determinato:

1. Percentuale addetti al commercio e trasporto (% sul totale addetti del settore terziario) = 51%
2. Quota di addetti al terziario previsti al 2011 Add. 2.196
3. Totale addetti da insediare (1x2) = Add. 1.120
4. Standard medio di insediamento = 100 mc/add.
5. Volume complessivo (3x4) mc. 112.000
6. Indice di fabbricazione territoriale: 0,8 mc/1mq
7. Superficie da destinare ad attività commerciali e di trasporto: Ha. 14,00
8. Superficie aggiunta per la grande distribuzione: Ha 10,00

5. CONSIDERAZIONI SUL P.R.G. IN ESAME

Si ritiene necessario introdurre le modifiche e prescrizioni che qui di seguito si andranno ad esplicitare, per adeguare il Piano alle disposizioni legislative vigenti in coerenza alla L.R. n. 56/80.

A) Dimensionamento del settore Residenziale

Il dimensionamento delle aree dovrà tener conto delle osservazioni prima formulate, eliminando una serie di incongruità sui dati relativi alla superficie delle aree.

B) Aree di rispetto cimiteriale

Negli elaborati grafici è riportata la riduzione dell'area di rispetto cimiteriale, senza però aver acquisito il parere delle autorità competenti. Di conseguenza si ritiene che il Comune in fase di controdeduzioni si adoperi a richiedere l'autorizzazione alle suddette autorità per la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale proposta dal P.R.G. adottato. Resta inteso, che se tale riduzione non sarà autorizzata, tutte le aree diversamente tipizzate dal piano adottato, comunque rientranti nella fascia di rispetto prevista dal P. di F. vigente, sono fin d'ora da considerarsi a tutti gli effetti aree di rispetto cimiteriale a cui applicare la relativa normativa di P.R.G..

In ogni caso in relazione alle previsioni di P.R.G. attinenti all'area di rispetto cimiteriale, ora proposte anche come standards urbanistici, dette previsioni sono stralciate e le relative aree ritipizzate zone di "rispetto cimiteriale".

C) Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee.

1) Zone "B"

In queste zone l'indice di fabbricabilità fondiaria (artt. 2.18 e 2.19 delle N.T.A.) in caso di concessione diretta dovrà uniformarsi a quello previsto nel caso di piano attuativo.

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.M. 2-4-1968 n. 1444, dette maglie sono ritipizzate d'ufficio quali zone omogenee di tipo C1, con applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale alle 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 P.R.G..

Di conseguenza l'individuazione dei comparti di via Arno (allegati A e B) proposti con la delibera G.M. n. 920 del 4-10-1996 e recepita in sede di adozione del P.R.G. va rivista in esito alle verifiche di cui innanzi.

2) Zone "C"

Le aree oggetto delle così dette "lottizzazioni in corso", così come definite sulle tavole di piano ma per le quali a tutt'oggi non è seguita alcuna definizione (adozione, approvazione, convenzione e concessioni edilizie), dovranno uniformarsi agli indici parametri previsti dalle N.T.A. del P.R.G.

Si prescrive inoltre che per le zone di espansione C3 (art. 2.25 delle N.T.A.):

- venga stralciata la dizione "Agricolo speciale" e le relative aree qualificate come zone di espansione rada C3;
- gli interventi per le nuove costruzioni siano solo subordinati a piani attuativi (P.P. e/o P. di L.) estesi a comparti di minimo intervento ex art. 51 L.R. 56/80 da definirsi in sede di controdeduzioni comunali;
- l'indice di fabbricabilità fondiario è fissato in 0.10 mc/mq massimo, come previsto dalle N.T.A., con reperimento degli standards ai sensi del D.M. 1444/68.

Resta inteso che in sede di controdeduzioni dovrà, in relazione ai suddetti parametri ed indici urbanistici, definirsi l'IFT.

Al fine di evitare la chiusura del cimitero nell'ambito dell'espansione dell'abitato nonché la continuità tra l'abitato e la zona produttiva ubicata lungo la via per Porto Cesareo, le zone omogenee di tipo C3 contraddistinte dai n. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 nonché i comparti edificatori contraddistinti dai n. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6, sono stralciati d'ufficio e le relative aree tipizzate zone omogenee di tipo E1.

In relazione alle suddette prescrizioni è superata, d'ufficio, la proposta di comparto per talune zone omogenee di tipo C3 di cui alla delibera G.M. 920 del 4-10-1996 e quindi del P.R.G. adottato.

3) Zona per attività secondaria.

Nelle zone per attività secondarie di tipo D1 (art. 2.27 delle N.T.A.) la superficie fondiaria minima del lotto dovrà essere elevata da 1.000 m² a 5.000 m² e l'intera maglia dovrà essere soggetta ad un piano urbanistico esecutivo.

Il Settore Urbanistico Regionale, con nota n. 88 del 15-1-1999, ha già rilevato che le aree D1 sono sovradimensionate rispetto alle reali esigenze del Comune, anche perché il P.R.G. ha ritenuto erroneamente talune aree incluse nel piano A.S.I. di Lecce. Il Comune di Monteroni con nota del 16-02-1999 prot. gen. 240299, ha riquantificato in n. 1.270 gli addetti all'industria e in 30,48 Ha il fabbisogno di aree PIP, ritenendo il solo comparto 4, che già include le industrie INDEN e ROYAL, idoneo a soddisfare le aree da destinare all'industria con riferimento al periodo di validità del P.R.G..

Ritenendo corretto quanto esposto nella suddetta nota comunale, si ritiene che la zona D1 lungo la strada per P.to Cesareo/Lecce denominata comparto 5 sulla tavola B7a in scala 1:2.000 (zonizzazione - perimetrazioni) dovrà essere ritipizzata come zona agricola E1, stante l'acclarato sovradimensionamento del settore produttivo.

4) Zona per attività primaria di tipo E1 ed E2

In queste zone sono anche consentiti gli interventi finalizzati al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente anche mediante ristrutturazione con la modifica delle destinazioni d'uso degli edifici che, fermo restando le destinazioni delle aree di pertinenza, possono assumere destinazioni residenziali (permanenti o stagionali), alberghiere o similari, per servizi della residenza (commercio, studi professionali, ecc.), per servizi alle attività produttive (laboratori, uffici, ecc.) e per il tempo libero (art. 2.26 delle N.T.A. - 7° comma).

Nello specifico, poi, si prescrive che:

- nelle zone di tipo E1 (art. 2.30 delle N.T.A.):
 - siano eliminate le seguenti parole dal secondo capoverso "... connesse con l'agricoltura e la residenza, piccole attività di ristoro e per il tempo libero, ...";
 - la superficie fondiaria minima Sf sia elevata da 5.000 m² a 10.000 m²;
 - sia concessa la possibilità di installare serre e, pertanto, l'articolato delle norme deve essere integrato con quanto stabilito dal successivo art. 2.31 dalle parole "In queste zone E..." sino a "...previsto per le zone.";
- nelle zone di tipo E2 (art. 2.31 delle N.T.A.):
 - siano eliminate le seguenti parole dal 1° comma "... e piccole attività di ristoro e per il tempo libero, ..."
 - la superficie fondiaria minima Sf sia elevata da 5.000 m² a 10.000 m².

D) Norme Tecniche di Attuazione

In detto elaborato, oltre alle precisazioni e prescrizioni innanzi operate, in sede di controdeduzioni co-

munali gli articoli dovranno essere adeguati alle specifiche disposizioni di legge regolamentanti i singoli contenuti, con particolare riferimento alle disposizioni e indicazioni previste dalla delibera G.R. n. 6320 del 23-11-1989 "Criteri per la formazione degli strumenti urbanistici e per il calcolo del fabbisogno residenziale e produttivo".

E) Regolamento Edilizio

Detto elaborato dovrà in sede di controdeduzioni essere verificato ed eventualmente modificato e/o integrato tenendo conto delle disposizioni previste dalla delibera G.R. n. 6320 del 23-11-1989 e dello schema di regolamento d'igiene e sanità regionale.

La normativa, inoltre, dovrà essere aggiornata in base alle nuove disposizioni legislative in materia di urbanistica ed edilizia.

F) Osservazioni del C.C.

Per le modifiche introdotte nel P.R.G. con deliberazioni G.M. n. 920 del 4-10-1996 e n. 921 del 7-10-1996 e C.C. n. 80 dell'11-10-1996 si puntualizza quanto segue:

- modifica non accoglibile: n. 1 per le motivazioni già espresse nella presente relazione;
- modifiche accoglibili in toto: n. 2-3-5-6-7;
- modifica necessitante di ulteriori integrazioni: n. 4, atteso che le planimetrie allegate alla delibera G.M. n. 920/96 (lettere F-G) propongono una riduzione che interessa parzialmente la viabilità cui le fasce di rispetto si riferiscono.

G) OSSERVAZIONI

— Osservazione n. 1 - SPEDICATO Damiano.

L'osservazione è tesa ad annullare la norma che prevede la superficie del lotto minimo di 5.000 m² nelle zone E1.

Controdeduzioni comunali: non accoglibile per la salvaguardia del territorio agricolo.

Controdeduzioni del CUR: l'osservazione tende a tutelare interessi esclusivamente privatistici ed in contrasto con la destinazione di zona, pertanto è respinta.

— Osservazione n. 2 - MARTENA Marco.

Si chiede di riconoscere sotto il profilo urbanistico un'area produttiva esistente.

Controdeduzioni comunali: accoglibile.

Controdeduzioni del CUR: l'osservazione è accoglibile.

— Osservazione n. 3 - GRECO Cosimo.

Si rileva che il P.R.G. non riporta una strada esistente al servizio di fabbricati abusivi condonati.

Controdeduzioni comunali: si ritiene che in sede di attuazione del comparto detta viabilità possa essere modificata, così come previsto all'art. 1.30 delle N.T.A., se ritenuto opportuno. Pertanto è rinviabile agli strumenti attuativi.

Controdeduzioni del CUR: si concorda con il Comune e, pertanto, l'osservazione è respinta.

— Osservazione n. 4 - CAPPELLO Pio Francesco, Vincenzo e Antonio.

Si chiede l'eliminazione di una strada di piano da tipizzare B2.

Controdeduzioni comunali: si ritiene accoglibile in quanto trattasi di viabilità non essenziale, fuori comparto, la cui esecuzione comporta oneri per il Comune (demolizione di fabbricato esistente).

Controdeduzioni del CUR: si concorda con il Comune stante anche la necessità di demolire il fabbricato esistente per la costruzione della strada e, pertanto, l'osservazione è accolta.

— Osservazione n. 5 - PERRONE Maria.

Si chiede la rimozione del vincolo di rispetto Cimiteriale per un'area di proprietà.

Controdeduzioni comunali: non accoglibile in quanto trattasi di lotto già incluso nel precedente perimetro dell'area di rispetto Cimiteriale.

Controdeduzioni del CUR: l'osservazione tende a tutelare interessi esclusivamente privatistici e in contrasto con gli obblighi di legge, pertanto è respinta.

— Osservazione n. 6 - QUARTA Albino.

Si chiede il prolungamento di via S. Filippo Neri.

Controdeduzioni comunali: non accoglibile trattandosi di zona B2 già ampiamente servita da viabilità in relazione ai lotti liberi.

Controdeduzioni del CUR: si concorda con le motivazioni espresse dal Comune e, pertanto, l'osservazione è respinta.

— Osservazione n. 7 - MELLO Carmelo.

Si chiede il riconoscimento urbanistico di un'attività artigianale esistente.

Controdeduzioni comunali: si ritiene accoglibile perché trattasi di insediamento in prossimità dell'area industriale.

Controdeduzioni del CUR: si concorda con il parere del Comune e, pertanto, l'osservazione è accolta, con l'introduzione nell'elaborato "Norme tecniche di attuazione" del seguente articolo 2.29 bis - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI SPARSI: sono definite zone produttive esistenti tutti gli insediamenti produttivi (artigianali, industriali e commerciali) costituiti da interventi puntuali sul territorio, esistenti e regolarmente autorizzati e/o regolarizzati alla data di adozione del P.R.G. e al di fuori di aree interessate da standards e servizi ex D.M. 2-4-1968 n. 1444.

Per detti insediamenti, previa deliberazione del C.C. tesa a verificare ed acclarare la compatibilità degli insediamenti stessi con la tutela dell'ambiente e della salute e con l'inquinamento, è consentito l'ampliamento dell'attività produttiva sino ad un massimo pari al 30% del volume esistente ed a condizione che le aree di pertinenza siano già di proprietà dei richiedenti alla data di adozione del P.R.G..

Detto intervento è consentito, inoltre, con il rispetto dei seguenti indici e parametri:

— Hm = altezza massima = 7.50 m, salvo per particolari impianti tecnologici;

— Dc = distanza dai confini = 10 m;

— Df distacco tra fabbricati = 10 m;

— Parcheggi e verde = minimo 30% dell'area in aggiunta alla superficie per parcheggio obbligatoria pari ad 1 mq per ogni 10 mc.

— Osservazione n. 8 - PELAGALLI Stefano.

Si chiede l'eliminazione di una strada di piano compresa fra un'area C3 e un'area E1.

Controdeduzioni comunali: poiché la strada è compresa in un comparto edificatorio individuato all'atto dell'adozione del P.R.G., si ritiene che in sede di attuazione del comparto detta viabilità, se ritenuto opportuno, possa essere modificata, così come previsto all'art. 1.30 delle N.T.A.. Pertanto è rinviabile agli strumenti attuativi.

Controdeduzioni del CUR: l'osservazione tende a tutelare interessi esclusivamente- privatistici e, pertanto, l'osservazione è respinta.

– Osservazione n. 9 - FRASSANITO Elvira.

Si chiede la modifica del tracciato della Circonvallazione.

Controdeduzioni comunali: non accoglibile in quanto la soluzione prospettata non è tecnicamente accettabile.

Controdeduzioni del CUR: l'osservazione tende a tutelare interessi esclusivamente privatistici e, pertanto, l'osservazione è respinta.

– Osservazione n. 10 - RENIS Antonio e MANCA Enzo.

Si chiede la modifica della viabilità di un comparto.

Controdeduzioni comunali: si ritiene che in sede di attuazione del comparto detta viabilità, se ritenuto opportuno, possa essere modificata. Pertanto è rinviabile agli strumenti attuativi.

Controdeduzioni del CUR: l'osservazione tende a tutelare interessi esclusivamente privatistici e, pertanto, l'osservazione è respinta.

– Osservazione n. 11 - GUIDO Angelo Raffaele.

Si chiede l'eliminazione di una strada di piano compresa fra un'area C3 ed un'area E1.

Controdeduzioni comunali: si ritiene che in sede di attuazione del comparto detta viabilità, se ritenuto opportuno, possa essere modificata. Pertanto è rinviabile agli strumenti attuativi.

Controdeduzioni del CUR: la presente osservazione è identica a quella n. 8 (Pelagalli Stefano); essa tende a tutelare interessi esclusivamente privatistici e, pertanto, l'osservazione è respinta.

– Osservazione n. 12 - GUIDO Giuseppe.

Si chiede l'eliminazione di una strada di piano compresa fra un'area C3 ed un'area E1.

Controdeduzioni comunali: si ritiene che in sede di attuazione del comparto detta viabilità, se ritenuto opportuno, possa essere modificata. Pertanto è rinviabile agli strumenti attuativi.

Controdeduzioni del CUR: la presente osservazione è identica a quella n. 8 (Pelagalli S.) e n. 11 (Guido A.R.); essa tende a tutelare interessi esclusivamente privatistici e, pertanto, l'osservazione è respinta.

– Osservazione n. 13 - D'ERRICO Piero, CARRIRO Giuseppa.

Si chiede l'eliminazione di una strada di comparto.

Controdeduzioni comunali: come per l'osservazione n. 3, si ritiene che in attuazione del comparto detta viabilità possa essere modificata. Pertanto è rinviabile agli strumenti attuativi.

Controdeduzioni del CUR: l'osservazione tende a tutelare interessi esclusivamente privatistici e, pertanto, l'osservazione è respinta.

– Osservazione n. 14 - SPEDICATO Damiano.

L'osservazione è tesa ad annullare la norma che prevede la superficie del lotto minimo di 5.000 m² nelle zone E1.

Controdeduzioni comunali: non accoglibile per la salvaguardia del territorio agricolo.

Controdeduzioni del CUR: l'osservazione tende a tutelare interessi esclusivamente privatistici ed in contrasto con la destinazione di zona, pertanto, è respinta.

– Osservazione n. 15 - MARTELLA Grazia.

Si chiede la modifica della viabilità di un comparto.

Controdeduzioni comunali: si ritiene che in sede di attuazione del comparto detta viabilità, se ritenuto opportuno, possa essere modificata. Pertanto è rinviabile agli strumenti attuativi.

Controdeduzioni del CUR: l'osservazione è respinta.

– Osservazione n. 16 - PALADINI Vittorio.

Si chiede l'eliminazione di una strada anche per la salvaguardia di alberi di alto fusto.

Controdeduzioni comunali: si ritiene accoglibile come da modifica riportata nella planimetria allegata.

Controdeduzioni del CUR: l'osservazione è accoglibile e, pertanto, l'area è da ritenersi tipizzata a Parco Urbano "F1".

– Osservazione n. 17 - VITOBELLO Anna Maria.

Si chiede la rimozione del vincolo di rispetto Cimiteriale per un'area di proprietà.

Controdeduzioni comunali: non accoglibile in quanto trattasi di lotto già incluso nel precedente perimetro dell'area di rispetto Cimiteriale.

Controdeduzioni del CUR: l'osservazione tende a tutelare interessi esclusivamente privatistici e in contrasto con gli obblighi di legge, pertanto è respinta.

– Osservazione n. 18 - CENTONZE Cosimo.

Si chiede la possibilità d'intervento diretto (concessione edilizia) per le modifiche di attività produttive esistenti, individuate singolarmente dal P.R.G..

Controdeduzioni comunali: si ritiene accoglibile modificando la normativa della zona D1 (esclusa l'area ex SISRI) così come segue: all'art. 2.27 delle N.T.A. è aggiunto il seguente articolo 2 bis: "per gli insediamenti produttivi esistenti alla data di adozione del P.R.G. è consentito l'intervento edilizio diretto con la normativa sopra indicata, limitatamente al lotto di proprietà e con esclusione del parametro relativo alle aree S2/A. Resta fattibile comunque il PIP per la parte rimanente della maglia di riferimento di P.R.G."

Controdeduzioni del CUR: l'osservazione è accolta con le indicazioni del Comune.

– Osservazione n. 19 - FRASSANITO Giuseppe.

Si chiede la rettifica del confine dell'area PEEP.

Controdeduzioni comunali: si ritiene accoglibile nell'interesse del Comune in quanto la nuova delimitazione non varia sostanzialmente il PEEP, comporta la ricostruzione del muro di confine rettificato senza oneri per il Comune e affranca il Comune dalla successiva espropriazione di aree.

Controdeduzioni del CUR: l'osservazione è accolta.
 - Osservazione n. 20 - QUARTA Albino e altri.

Si chiede il prolungamento di via S. Filippo Neri.

Controdeduzioni comunali: non accoglibile trattandosi di zona B2 già ampiamente servita da viabilità in relazione ai lotti liberi.

Controdeduzioni del CUR: l'osservazione tende a tutelare interessi esclusivamente privatistici, pertanto è respinta.

- Osservazione n. 21 - RIZZO Luigi e IACCARINO Giuliana.

Si chiede l'eliminazione della bretella parallela alla S.P. Lecce/P.to Cesareo.

Controdeduzioni comunali: non accoglibile in quanto trattasi di viabilità principale del P.R.G. che non danneggia la villa compresa in un'ampia zona tipizzata a verde privato.

Controdeduzioni del CUR: l'osservazione tende a tutelare interessi esclusivamente privatistici, pertanto è respinta.

- Osservazione n. 22 - COMUNE DI ARNESANO.

Si chiede la rettifica del P.R.G. in quanto per errore è stato interessato anche il territorio di Arnesano, già tipizzato B2, con una fascia di rispetto stradale.

Controdeduzioni comunali: l'osservazione è accoglibile e in conseguenza è da rettificare il perimetro del P.R.G. per renderlo congruente al feudo del Comune. La zona compresa fra la B2 del Comune di Arnesano e la B2 limitrofa a via Bernini è da tipizzare anche B2 come riportato in planimetria.

Controdeduzioni del CUR: l'osservazione è accolta.

- Osservazione n. 23 - CENTONZE Anna Maria.

Si chiede la riduzione dell'area PIP in corrispondenza dell'opificio "Centonze" e sia eliminata una strada di piano.

Controdeduzioni comunali: non accoglibile per mancanza d'interesse pubblico.

Controdeduzioni del CUR: l'osservazione tende a tutelare interessi esclusivamente privatistici, pertanto è respinta.

- Osservazione n. 24 - ISTITUTO SPERIMENTALE PER IL TABACCO.

Si chiede la conservazione della destinazione attuale (il PRG prevede la destinazione a parco urbano intervallato da strade).

Controdeduzioni comunali: non accoglibile perché trattasi di area di collegamento fra l'Università e il Centro urbano la cui viabilità è indispensabile.

Controdeduzioni del CUR: l'osservazione è accolta, con mantenimento dell'attuale consistenza dell'istituto sperimentale e ritipizzazione conseguente delle aree come verde agricolo E1.

- Osservazione n. 25 - BIANCO Damiano.

Si chiede la soppressione di una parte di viabilità di piano e l'abolizione della destinazione a verde privato.

Controdeduzioni comunali: non accoglibile per mancanza di interesse pubblico.

Controdeduzioni del CUR: l'osservazione tende a tutelare interessi esclusivamente privatistici, pertanto è respinta.

- Osservazione n. 26 - POLITI Crocefissa e altri.

Si chiede la soppressione della tipizzazione a verde privato.

Controdeduzioni comunali: non accoglibile per mancanza di interesse pubblico.

Controdeduzioni del CUR: l'osservazione tende a tutelare interessi esclusivamente privatistici, pertanto è respinta.

- Osservazione n. 27 - CALCAGNILE Anna.

Si chiede la soppressione della viabilità di piano e l'abolizione della destinazione a verde privato Vp e per attività secondaria D2.

Controdeduzioni comunali: non accoglibile per mancanza di interesse pubblico.

Controdeduzioni del CUR: l'osservazione tende a tutelare interessi esclusivamente privatistici, pertanto è respinta.

- Osservazione n. 28 - PUTIGNANO Roberto.

Si chiede la soppressione della bretella parallela alla S.P. Lecce/P.to Cesareo.

Controdeduzioni comunali: non accoglibile perché si tratta di viabilità principale di piano.

Controdeduzioni del CUR: l'osservazione tende a tutelare interessi esclusivamente privatistici, pertanto è respinta.

- Osservazione n. 29 - MARCHELLO Ines e altri.

Si chiede la modifica della viabilità in prossimità di via Arno.

Controdeduzioni comunali: si ritiene che in sede di attuazione del comparto detta viabilità, se ritenuto opportuno, possa essere modificata. La strada comunque risulta essere di grandezza eccessiva. L'osservazione, pertanto, è parzialmente accoglibile.

Controdeduzioni del CUR: è accolta solo l'osservazione del restringimento della viabilità a confine con le aree E1 e con il comparto n. 9 ma non il restringimento della bretella con la ritipizzazione a zona B2.

- Osservazione n. 30 - ANDRIOLO Giuseppe.

Si chiede la possibilità di realizzare sempre in zona E1 e che sia previsto l'accorpamento dei suoli in zona agricola.

Controdeduzioni comunali: si ritiene accoglibile limitatamente alla costruzione di serre, peraltro già possibile ai sensi della L.R. n. 19/1986 art. 4. Non si ritiene accoglibile l'accorpamento per tutela del territorio agricolo. L'osservazione, pertanto, è parzialmente accoglibile.

Controdeduzioni del CUR: si accoglie solo la possibilità di realizzare serre, come peraltro, evidenziato al punto 4 lettera C) Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee della presente relazione.

- Osservazione n. 31 - CAIONE Osvaldo e altri.

Si chiede la rettifica del P.R.G. in quanto per errore è stato interessato anche il territorio di Arnesano, già tipizzato B2, con una fascia di rispetto stradale.

Controdeduzioni comunali: l'osservazione è accoglibile e in conseguenza è da rettificare il perimetro del P.R.G. per renderlo congruente al feudo del Comune.

Controdeduzioni del CUR: l'osservazione è accolta.

– Osservazione n. 32 - PALADINI Maria Franca.

Si chiede l'eliminazione di un'area a servizi in prossimità della zona PIP a confine con una zona C3.

Controdeduzioni comunali: si ritiene accoglibile in quanto l'area a servizi in zona agricola è priva di utilità e poiché non è compresa nella zona PIP, il cui piano è in corso di elaborazione a cura del SISRI. Non accoglibile per quanto attiene alla viabilità.

L'osservazione, pertanto, è parzialmente accoglibile.

Controdeduzioni del CUR: l'osservazione tende a tutelare interessi esclusivamente privatistici, pertanto è respinta.

– Osservazione n. 33 - MANCARELLA Antonio.

Si chiede che la via Monte rimanga con le attuali caratteristiche.

Controdeduzioni comunali: si ritiene che le modifiche della via Monte saranno valutate in sede di attuazione del comparto introdotto in sede di adozione del P.R.G.

Controdeduzioni del CUR: l'osservazione è respinta.

– Osservazione n. 34 - BARBA Vito Raffaele.

Si chiede la modifica della normativa relativamente a un fabbricato "cerchiato" e all'area di pertinenza in zona agricola.

Controdeduzioni comunali: si ritiene che in caso di proposta d'uso di pubblico interesse possa valere il potere di deroga previsto dall'art. 30 della L.R. n. 56/80.

Controdeduzioni del CUR: si concorda con quanto affermato dal Comune.

– Osservazione n. 35 - IACCARINO Massimo.

Si chiede la modifica del comparto n. 11.

Controdeduzioni comunali: si ritiene che il verde previsto nel comparto sia inderogabile nella quantità perché connesso al dimensionamento del piano. Per quanto attiene alla localizzazione questa può essere modificata in sede di attuazione del comparto.

Controdeduzioni del CUR: si respinge l'osservazione per la stessa motivazione del Comune.

– Osservazione n. 36 - LONGO Anna e altri.

Si chiede la rettifica del prolungamento di via della Vite.

Controdeduzioni comunali: si ritiene che in sede di attuazione del comparto detta viabilità possa essere modificata. Pertanto è rinviabile agli strumenti attuativi.

Controdeduzioni del CUR: l'osservazione tende a tutelare interessi esclusivamente privatistici e, pertanto, l'osservazione è respinta.

– Osservazione n. 37 - MANCA Mario.

Si chiede che sia riportato nel P.R.G. un fabbricato esistente.

Controdeduzioni comunali: accoglibile.

Controdeduzioni del CUR: l'osservazione è accolta.

– Osservazione n. 38 - NATALE Armando.

Si chiede l'eliminazione dell'ampliamento a parco urbano previsto in adiacenza al Veleddromo degli Ulivi.

Controdeduzioni comunali: non accoglibile per mancanza di pubblico interesse.

Controdeduzioni del CUR: l'osservazione tende a tutelare interessi esclusivamente privati, pertanto è respinta.

– Osservazione n. 39 - NATALE Franco.

Si chiede l'eliminazione dell'ampliamento a parco urbano previsto in adiacenza al Veleddromo degli Ulivi.

Controdeduzioni comunali: non accoglibile per mancanza di pubblico interesse.

Controdeduzioni del CUR: l'osservazione tende a tutelare interessi esclusivamente privati, pertanto è respinta.

– Osservazione n. 40 - FRASSANITO Filomena.

Si chiede la modifica del tracciato della strada di P.R.G., in modo da ricalcare la viabilità esistente, e riconsiderazione della destinazione a verde privato.

Controdeduzioni comunali: non accoglibile per mancanza di interesse pubblico.

Controdeduzioni del CUR: l'osservazione tende a tutelare interessi esclusivamente privati, pertanto è respinta.

– Osservazione n. 41 - FRASSANITO Filomena.

Si chiede la modifica delle prescrizioni urbanistiche per un suolo agricolo e l'eliminazione di una strada.

Controdeduzioni comunali: non accoglibile per mancanza di interesse pubblico.

Controdeduzioni del CUR: l'osservazione tende a tutelare interessi esclusivamente privati, pertanto è respinta.

– Osservazione n. 42 - PENNETTA Rita.

Si chiede l'eliminazione di una strada di piano.

Controdeduzioni comunali: si ritiene che in sede di attuazione del comparto detta viabilità possa eventualmente essere modificata se opportuno. Pertanto è rinviabile agli strumenti attuativi.

Controdeduzioni del CUR: l'osservazione tende a tutelare interessi esclusivamente privatistici e, pertanto, l'osservazione è respinta.

– Osservazione n. 43 - PALLARA Anna Maria e altri.

Si chiede la modifica della congiungente via Mincio con via Brenta.

Controdeduzioni comunali: non accoglibile perché comporterebbe la riduzione di superficie del lotto di pertinenza della scuola media con conseguente demolizione del campo da basket.

Controdeduzioni del CUR: l'osservazione è respinta per la stessa motivazione del Comune.

– Osservazione n. 44 - GUIDO Giovanna.

Si chiede che venga classificata B2 un'area a verde privato.

Controdeduzioni comunali: non accoglibile per mancanza di interesse pubblico in analogia alle osservazioni n. 25 e n. 40.

Controdeduzioni del CUR: l'osservazione tende a tutelare interessi esclusivamente privati, pertanto è respinta.

– Osservazione n. 45 - PANZERA Pier Carmine.

Si chiede la modificazione della circonvallazione EST.

Controdeduzioni comunali: non accoglibile perché trattasi di viabilità principale di piano.

Controdeduzioni del CUR: l'osservazione è respinta con la stessa motivazione del Comune.

– Osservazione n. 46 - GUIDO Angelo Raffaele e altri.

In riferimento alla tipologia di zona agricola C3 classificata a edifici per attività parauniversitarie con area di pertinenza si chiede di intervenire direttamente.

Controdeduzioni comunali: si ritiene che in caso di pubblico interesse possa valere il potere di deroga previsto dall'art. 30 della L.R. n. 56/80.

Controdeduzioni del CUR: si concorda con quanto affermato dal Comune.

– Osservazione n. 47 - PALLARA Arturo e altri.

Si chiede l'eliminazione di un'area a servizi compresa in un P.L. ritenuto vigente.

Controdeduzioni comunali: non accoglibile in quanto trattasi di lottizzazione approvata anteriormente al 2 dicembre 1966 con delibera del C.C. n. 70 del 28 settembre 1959 senza convenzione, la cui viabilità è stata realizzata solo in parte e pertanto decaduta ai sensi dell'art. 28, 8° comma, della L. 1150/1942, come modificata ed integrata dalla L. 765/1967, per decorrenza del termine previsto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Controdeduzioni del CUR: si concorda con il parere del Comune, pertanto l'osservazione è respinta.

– Osservazione n. 48 - MONTEDORO Giuseppe.

Si chiede la tipizzazione di una zona E a zona C3.

Controdeduzioni comunali: si ritiene accoglibile in quanto trattasi di area avente le stesse caratteristiche delle limitrofe zone C3.

Controdeduzioni del CUR: si concorda con il parere del Comune, pertanto l'osservazione è accolta.

– Osservazione n. 49 - DELL'ANTOGLIETTA Antonio.

Si chiede che gli immobili cerchiati con il doppio cerchietto siano destinati ad usi diversi da quelli riportati all'art. 2.14 delle N.T.A..

Controdeduzioni comunali: si ritiene che l'art. 2.14 non limiti, ma estenda la possibilità d'uso degli immobili cerchiati.

Controdeduzioni del CUR: si ritiene che in caso di pubblico interesse possa valere il potere di deroga previsto dall'art. 30 della L.R. n. 56/80.

– Osservazione n. 50 - CARIGNANI G. Anna e altri.

Si chiede l'estensione della zona B2 in prossimità della circonvallazione SUD.

Controdeduzioni comunali: non accoglibile per mancanza di interesse pubblico.

Controdeduzioni del CUR: l'osservazione tende a tutelare interessi esclusivamente privati, pertanto è respinta.

– Osservazione n. 51 - GUIDO Angelo Raffaele.

Si chiede la modifica della normativa relativamente a un fabbricato "cerchiato" e all'area di pertinenza in zona agricola.

Controdeduzioni comunali: si ritiene che in caso di pubblico interesse possa valere il potere di deroga previsto dall'art. 30 della L.R. n. 56/80.

Controdeduzioni del CUR: si concorda con quanto affermato dal Comune.

6. PARERE DEL C.U.R.

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato Ristretto esprime parere favorevole all'approvazione del P.R.G. del comune di Monteroni subordinatamente all'introduzione negli atti delle prescrizioni e modifiche di cui ai punti A - B - C - D - E ed F della presente relazione parere.

In ordine alle osservazioni prodotte vale quanto riportato al punto G della presente relazione - parere.

Per quanto riguarda le osservazioni pervenute al Comune fuori termine (trasmesse in più riprese dall'Amministrazione Comunale) e quelle pervenute direttamente alla Regione, per le stesse si ritiene di non poter entrare nel merito, mancando le preventive valutazioni del Consiglio Comunale.

Il comune di Monteroni controdedurrà alle sopra riportate prescrizioni e modifiche con le modalità di cui all'art. 16 della L.R. n. 56/1980.

Bari, lì 4 ottobre 1999

I Componenti del C.U.R. presenti
arch. Luigi Mirizzi (Relatore)
arch. Giovanni Narracci
ing. Nicola Giordano

Il Segretario
geom. Giuseppe Lazazzera

Il Presidente della Seduta
ing. Luigi Longo

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 7 dicembre 1999, n. 1644

Lucera (Fg) - Variante P.R.G. "Riperimetrazione della zona industriale di nuovo insediamento (tipo b)". Approvazione con prescrizioni e modifiche.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica ed Assetto del Territorio ed E.R.P., sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio, confermata dal Dirigente dello stesso Ufficio e dal Dirigente di Settore, riferisce:

"Il Comune di Lucera, dotato di P.R.G. approvato con D.P.G. n. 1891 del 04-07-1974, con Delibera di C.C. n. 25 del 07-03-1996 ha adottato una variante inerente la "Riperimetrazione della Zona Industriale di nuovo insediamento (tipo B)".

Gli atti della variante, come innanzi adottata, sono stati trasmessi all'Assessorato all'Urbanistica con nota comunale prot n. 5630 del 24-02-1997 (successivamente integrata) e constano di n. 4 elaborati.

Gli atti della variante sono stati pubblicati a norma di legge (art. 16 della L.R. n. 56/80); ad esito delle pubblicazioni sono state presentate n. 6 osservazioni, controdedotte dal Consiglio Comunale con la Delibera n. 91 del 14-11-1996.

Il Consiglio Comunale, successivamente, con Delibera n. 68 del 09-10-1998 ha proceduto ad indicare quale nuova tipizzazione delle aree escluse dalla destinazione per insediamenti produttivi quella di "Zona Agricola".

Gli atti tecnico-amministrativi della variante, unitamente alla relazione del Settore Urbanistico n. 13/99,

sono sottoposti al parere del Comitato Urbanistico Regionale.

Il suddetto Comitato, con proprio parere n. 44/99, espresso nella seduta del 22-10-1999, facendo propria la relazione del Settore Urbanistico, ha ritenuto meritevole di approvazione la variante di cui trattasi, con l'introduzione nella relazione, negli atti e nei grafici delle prescrizioni e modifiche specificate nel citato parere, parte integrante del presente provvedimento unitamente alla citata relazione.

Dette prescrizioni, tese a ricondurre le scelte urbanistiche comunali nell'ambito delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia, sono come di seguito puntualizzate, in sintesi:

1. la "Riperimetrazione della Zona Industriale di Nuovo Insediamento (tipo B)" sia limitata esclusivamente alle aree oggetto di insediamento di altrettanti impianti industriali esistenti, nonché, in relazione ad eventuali ampliamenti e/o ristrutturazioni, alle aree immediatamente confinanti con detti impianti, di proprietà delle ditte insediate alla data di adozione della Delibera di C.C. n. 25/96;
2. in tali aree debba essere applicata la Normativa Tecnica di Attuazione del P.R.G. vigente (art. 24) nonché le disposizioni di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68 con il reperimento degli spazi pubblici destinati a verde pubblico, a parcheggi o ad attività collettive;
3. le rimanenti aree debbano essere riclassificate, così come peraltro previsto dalla Del. di C.C. n. 68 del 09-10-1998, quali aree destinate ad attività agricole.

Tutto ciò premesso e sulla scorta delle determinazioni assunte dal Comitato Urbanistico Regionale con il parere n. 44/99, qui in toto condiviso, si propone alla Giunta l'approvazione della variante al P.R.G. del Comune di Lucera, come sopra adottata, con l'introduzione negli atti e nei grafici della Variante stessa delle prescrizioni e modifiche riportate nella relazione del Settore Urbanistico n. 13/99 e nel parere del C.U.R. n. 44/99.

Il tutto con richiesta di controdeduzioni e/o adeguamento da parte del Comune di Lucera con apposito atto deliberativo consiliare ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/80.

Per quanto attiene alle osservazioni presentate, si propone alla Giunta di condividere le determinazioni del Comitato Urbanistico riportate nel parere innanzi citato.

In ordine, infine, alle disposizioni di legge in materia di beni soggetti ad "usi civici", si precisa che l'area oggetto della variante non risulta interessata (per quanto è stato possibile riscontrare dagli atti d'Ufficio) da vincolo di "uso civico", ai sensi della L.R. n. 7/98;

"Adempimenti normativi generali"

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come pun-

tualmente definite dall'art. 4, comma 4, lettera a), della L.R. n. 7/97.

"Adempimenti contabili di cui alla L.R. n. 17/77 e successive modifiche"

L'adozione del presente provvedimento non comporta alcun mutamento qualitativo e quantitativo di entità o di spesa né a carico del Bilancio Regionale né a carico degli Enti per cui i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione.

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

LA GIUNTA

Udita la relazione dell'Assessore all'Urbanistica;
Vista la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento da parte del funzionario istruttore e dal Dirigente del Settore, che ne attestano la conformità alla legislazione vigente;

A voti unanimi espressi nei modi di legge

DELIBERA

DI APPROVARE la relazione dell'Assessore all'Urbanistica;

DI APPROVARE, conseguentemente, ai sensi dell'art. 16, comma 10, della L.R. n. 56/80, per le motivazioni e considerazioni di cui alla relazione in premessa, la variante al P.R.G. del Comune di Lucera adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 07-03-1996, con l'introduzione degli atti delle prescrizioni e modifiche specificate nella relazione del Settore Urbanistico n. 13/99 e del parere del Comitato Urbanistico Regionale n. 44/99 (atti integranti del presente provvedimento). Il tutto con richiesta di controdeduzioni e/o adeguamento da parte del Comune di Lucera con apposito atto deliberativo consiliare ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/80.

DI DECIDERE, in ordine alle osservazioni presentate, in conformità con quanto proposto in merito dal Comitato Urbanistico Regionale nel citato parere, qui in toto condiviso;

DI DEMANDARE al competente Settore Urbanistico Regionale la comunicazione del presente provvedimento al Comune di Lucera;

DI DICHIARARE che il presente provvedimento non è soggetto al controllo ai sensi della legge 127/97.

Il Segretario della Giunta
dr. Romano Donno

Il Vice Presidente della Giunta
dott. Rocco Palese

Regione Puglia Comitato Urbanistico Regionale

ADUNANZA DEL 22-10-1999

COMPONENTI N. 20

PRESENTI N. 12

PARERE N. 44/99

OGGETTO: LUCERA (FG) - Variante al P.R.G. per ripermetrazione zona industriale di nuovo insediamento di tipo B. Delib. CC 25/96.

IL COMITATO

VISTI gli atti tecnici ed amministrativi della Variante al P.R.G. in epigrafe, rimessi per il parere di cui all'art. 16 della l.r. 56/80;

VISTA la relazione istruttoria dell'Ufficio n. 13/99 del 23-09-1999;

UDITO il relatore (Ing. Gioacchino MANZULLI);

**ESPRIME PARERE FAVOREVOLE
ALL'ARGOMENTO**

considerato che la variante proposta, nei termini prospettati nella relazione del SUR n. 13/99, mira in sostanza alla ricognizione ed al censimento degli insediamenti produttivi già esistenti nell'ambito della zona in questione e delle aree connesse e di proprietà alla data di adozione della variante medesima (delib. CC n. 25 del 07-03-1996).

Il C.U.R. fa propria pertanto l'allegata relazione istruttoria del SUR n. 13/99, con le seguenti precisazioni e rettifiche in ordine alla relazione stessa:

- al punto 1 delle "conclusioni" della relazione SUR n. 13/99, al secondo rigo si sostituiscono le parole ". . . di altrettanti . . .", con ". . . degli . . .";
- si condividono i punti 2 e 3;
- si inserisce il seguente nuovo punto 4:
"4) per la tutela del torrente Vulgano si applicano le prescrizioni della vigente legislazione in materia, ivi compresa la L. 431/85 e la L.r 30/90.";
- per quanto attiene all'osservazione n. 5 - VALENTE Rosa, non si accoglie la stessa in conformità alle decisioni e motivazioni comunali (delib. CC n. 91 del 14-11-1996) ed alle determinazioni assunte in ordine alla variante dal SUR e dal CUR stesso (approvazione limitatamente agli insediamenti produttivi preesistenti ed aree connesse e di proprietà alla data di adozione della variante);
- si condividono le ulteriori determinazioni per le altre osservazioni presentate, in accordo alle relative decisioni e motivazioni comunali.

Il Relatore
ing. Giacchino Manzulli

Il Presidente
assessore Nunziata Fiorentino
Il Segretario
geom. Emanuele Moretti

Regione Puglia
Assessorato Assetto del Territorio Urbanistico
E.R.P. - Settore Urbanistico
Ufficio Strumenti Urbanistici

**RELAZIONE ISTRUTTORIA
N. —**

OGGETTO: Lucera (FG). Variante P.R.G. - "Riperi-

metrazione della Zona Industriale di Nuovo Insediamento (tipo B)".

PREMESSA

Il Comune di Lucera, dotato di P.R.G. approvato con Decreto Presidente Regione Puglia n. 1891 del 04-07-1974, ha adottato, con Delibera di C.C. n. 25 del 07-03-1996, una "Riperimetrazione della Zona Industriale di Nuovo Insediamento (tipo B)" che costituisce variante al P.R.G. vigente.

ATTI TECNICO/AMMINISTRATIVI

Gli atti tecnici, relativi alla variante di che trattasi, redatti dall'arch. Bartolomeo D'Emilio, trasmessi con la nota comunale n. 5630 del 24-02-1997, risultano quelli in appresso elencati:

- Tav. n. 1 Relazione Introduttiva;
- Tav. n. 2 Previsioni di P.R.G.;
- Tav. n. 3 Variante di Riperimetrazione;
- Tav. n. 4 Piano Particellare.

Gli atti amministrativi, allegati alla citata nota comunale, risultano essere quelli in appresso riportati:

1. Delibera di C.C. n. 25 del 07-03-1996, relativa alla "rideterminazione del perimetro della zona industriale del P.R.G. vigente";
2. Delibera di G.M. n. 651 del 30-04-1996, relativa alla disposizione di "pubblicazione dell'avviso di deposito" degli atti di variante al P.R.G. su giornali locali;
3. Delibera di C.C. n. '91 del 14-11-1996, relativa alla "adozione definitiva e ripulsa/acoglimento delle osservazioni", completa della relazione, a firma del tecnico incaricato, e del parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, a firma del dirigente dello stesso;
4. Copia dell'Avviso di pubblicazione e deposito degli atti relativi alla Del. di C.C. n. 25 del 07-03-1996;
5. Copie delle pubblicazioni di giornali locali ("Centro" e "Meridiano 16") relative all'Avviso di pubblicazione e deposito.

OSSERVAZIONI

Con la Delibera di C.C. n. 91 del 14-11-1996, e con gli atti allegati alla stessa, si è certificato che gli elaborati della variante di P.R.G. sono stati regolarmente pubblicati per 30 giorni durante i quali sono state presentate le osservazioni, di seguito riportate:

- n. 1 Ditta CELAM;
- n. 2 Ditta SABA;
- n. 3 Ditta METALSIFA;
- n. 4 Sig. Curato Lucio ed altri;
- n. 5 Sig.ra Valente Rosa;
- n. 6 Sigg. Ingg. Di Marco Pierluigi e Palumbo Giovanni.

Con la stessa Deliberazione il Consiglio Comunale ha, altresì, esaminato le osservazioni citate ed ha convalidato alle stesse condividendo espressamente quanto riportato nelle relazioni del progettista incaricato e del responsabile dell'U.T.C., così come in appresso riportato:

Ditta o soggetto privato	Acquisizione (numero e data)	Oggetto	Determinazioni Comunali
CELAM	n. 11282 del 15-04-96	Mancato inserimento nella residua Zona Industriale	Accolta
SABA	n. 11284 del 15-04-96	Mancato inserimento nella residua Zona Industriale	Accolta
METALSIFA	n. 11284 del 15-04-96	Mancato inserimento nella residua Zona Industriale	Accolta
Sig. Curato Lucio ed altri	n. 15341 del 31-05-96	Mancata esclusione di aree dalla Zona Industriale	Accolta
Sig.ra Valente Rosa	n. 15341 del 31-05-96	Mancata esclusione di aree dalla Zona Industriale	Non accolta
Ingg. Di Marco P. e Palumbo G.	n. 15348 del 31-05-96	Inammissibilità della Variante	Non accolta

ULTERIORI DETERMINAZIONI COMUNALI

Con successiva nota, prot. n. 33817 del 16-11-1998, l'Amministrazione Comunale ha trasmesso la Delibera di C.C. n. 68 del 09-10-1998 relativa all'adozione di integrazioni e precisazioni inerenti la "Variante di ripermetrazione della Zona Industriale di Nuovo Insediamento (tipo B)", con le quali si è espressamente proceduto ad indicare quale nuova tipizzazione delle aree escluse dalla destinazione per insediamenti produttivi quella di "Zona Agricola", alla stessa risultano allegati gli elaborati di seguito riportati:

1. Relazione stato di fatto;
2. Stato di fatto su mappa catastale, Previsioni di P.R.G.;
3. Stato di fatto su mappa catastale. Ripermetrazione.

PROPOSTA DI VARIANTE

Inquadramento territoriale

In un quadro territoriale più ampio l'area oggetto della variante interessa una vasta zona ubicata tra la direttrice che collega il Comune di Lucera al Comune di Troia (S.S. n. 160) e la direttrice che collega il Comune di Lucera alla località "Borgo S. Giusto" ("Strada San Marcello"), orograficamente è caratterizzata dalle presenza delle prime "colline marginali del Tavoliere", è attraversata dal "Torrente Vulgano", è posta in modo marginale rispetto alle principali correnti di traffico, è interessata da ambiti di interesse archeologico ed è parzialmente interessata da interventi del Consorzio di Bonifica di Capitanata mediante la realizzazione di un bacino di raccolta di acque (regolarmente autorizzati dalla Regione Puglia).

Oggetto della variante

Nel merito della proposta di variante urbanistica è da rilevare che la stessa consiste sostanzialmente nella riduzione dell'estensione del territorio interessato dalla tipizzazione a "Zona Industriale di Nuovo Insediamento (tipo B)".

Difatti, a fronte di una originaria previsione del vigente P.R.G. che sottopone a detta zonizzazione una superficie pari a circa Ha 4.000, la riduzione proposta comporta che la tipizzazione di che trattasi sia estesa ad una superficie di circa Ha 440. La variante prevede due distinti ambiti; il primo, confina con la S.S. n. 160 tra il Km. 28 e il Km. 31 per una profondità media di circa mt. 800, interessa la località "Montaratro" per una superficie di circa Ha 202; il secondo, posto a cavallo della Strada Intercomunale "Lucera - S. Giusto" tra il Km. 6 e il Km. 8 con un ingombro di circa Km. 1,5 x Km. 1,5 interessa la località "Ripatetta" per una superficie di circa Ha 240.

Utilizzazione del suolo

Nell'area sottoposta a variante sono insediate n. 13 aziende industriali (di cui n. 11 in attività), ubicate in modo sparso e disordinato per la mancanza di uno strumento urbanistico esecutivo e di adeguate infrastrutture che verosimilmente non sono state realizzate sia in relazione alla enormità della superficie da attrezzare sia in relazione ai conseguenti elevati costi.

L'ambito territoriale interessato, per la quasi totalità, è utilizzato principalmente a scopi agricoli mentre marginalmente, è utilizzato per attività estrattiva (coltivazione di "cave di argilla") finalizzata alla fornitura delle "materie prime" per i laterifici presenti nella zona.

A fronte di tale utilizzazione è da sottolineare che le esorbitanti previsioni originarie furono già evidenziate nella relazione del Settore Urbanistico Regionale n. 60 del 06-09-1972 con la quale si proponeva un forte ridimensionamento della tipizzazione di che trattasi limitandola esclusivamente alla parte meridionale dell'area (tale ridimensionamento, in sede di approvazione definitiva, non è stato operato).

Di contro, dall'epoca di approvazione del P.R.G. a tutt'oggi, l'unico reale risultato derivante dalla tipizzazione di che trattasi è stato quello determinato da un diverso regime fiscale delle aree interessate, venendosi così a determinare una evidente disparità rispetto ad altri immobili ad uso agricolo ubicati nelle località limitrofe.

Esame della variante

Per quanto riguarda il merito tecnico degli elaborati allegati alla proposta di variante è da rilevare che gli stessi non sono corredati di un idoneo studio e/o valutazione del fabbisogno attuale di aree da destinare a "Zona Industriale". La proposta riduzione a Ha 440 sembra essere improntata alla sola considerazione di voler mantenere in ogni caso detta tipizzazione su una parte del territorio comunale.

Pertanto si ritiene che sia opportuno che le aree da destinare ad impianti industriali siano individuate con il nuovo P.R.G., la cui redazione risulta già essere stata affidata, così come si evince dalla relazione dell'U.T.C., che dovrà essere rispettosa dei regolamenti regionali (art. 51 L.R. n. 56780; Del. di G.R. n. 6320 del 13-11-1989).

CONCLUSIONI

In relazione a quanto sopra prospettato in ordine ai

profili amministrativi dei provvedimenti comunali in esame ed in particolare per gli aspetti tecnico-urbanistici e nelle more degli approfondimenti in merito al dimensionamento da operarsi in sede di predisposizione del Nuovo P.R.G. ovvero di idonea variante in conformità ai dettati legislativi e regolamentari (Del. di G.R. n. 6320/89 ed art. 51 L.R. n. 56/80), si ritiene che la variante al P.R.G. vigente proposta dal Comune di Lucera sia meritevole di approvazione a condizione che:

- 1) la "Riperimetrazione della Zona Industriale di Nuovo Insediamento (tipo B)" sia limitata esclusivamente alle aree oggetto di insediamento di altrettanti impianti industriali esistenti, nonché, in relazione ad eventuali ampliamenti e/o ristrutturazioni, alle aree immediatamente confinanti con detti impianti, di proprietà delle ditte insediate alla data di adozione della Delibera di C.C. n. 25/96";
- 2) in tali aree debba essere applicata la Normativa Tecnica di Attuazione del P.R.G. vigente (art. 24) nonché le disposizioni di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68 con il reperimento degli spazi pubblici destinati a verde pubblico, a parcheggi o ad attività collettive;
- 3) le rimanenti aree debbano essere riclassificate, così come peraltro previsto dalla Del. di C.C. n. 68 del 09-10-1998, quali aree destinate ad attività agricole.

Esame delle osservazioni

Per quanto riguarda il merito delle osservazioni presentate dai diversi soggetti si ritiene, sulla base delle considerazioni sopra fatte ed in relazione alle determinazioni da adottare da parte della Giunta Regionale, di poter esprimere quanto sotto riportato:

Ditta o soggetto privato	Oggetto	Proposta di Determinazioni Regionali
CELAM	Mancato inserimento nella residua Zona Industriale	Accoglibile. In adesione alle determinazioni e motivazioni comunali.
SABA	Mancato inserimento nella residua Zona Industriale	Accoglibile. In adesione alle determinazioni e motivazioni comunali.
METALSIFA	Mancato inserimento nella residua Zona Industriale	Accoglibile. In adesione alle determinazioni e motivazioni comunali.
Sigg. Curato Lucio ed altri	Mancata esclusione di aree dalla Zona Industriale	Accoglibile. In adesione alle determinazioni e motivazioni comunali.
Sig. Valente Rosa	Mancata esclusione di aree dalla Zona Industriale	Accoglibile. In difformità delle determinazioni e motivazioni comunali.
Ingg. Di Marco P. e Palumbo G.	Inammissibilità della Variante	Non accoglibile. In adesione alle determinazioni e motivazioni comunali.

Bari, 23 Settembre 1999

Visto: Il Dirigente del Settore
ing. Nicola Giordano

Il Funzionario Istruttore
arch. Fernando Di Trani

Il Segretario del CUR
geom. E. Moretti

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 7 dicembre 1999, n. 1647

Legge n. 203/91 - art. 18, legge n. 136/99 - art. 11 e legge 142/90 - Accordo di programma per la realizzazione nel Comune di Manfredonia di un programma straordinario di edilizia residenziale da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti delle Amministrazioni dallo Stato impegnati nella lotta alla criminalità organizzata. Soggetto proponente: "Consorzio Cooperative Costruzioni" di Bologna.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., prof.ssa Nunziata FIORENTINO, sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio e dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue:

"L'art. 18 del decreto - legge 13 maggio 1991 n. 152, convertito nella legge 12 luglio 1991 n. 203, recante "Provvedimenti urgenti in tema di lotta alla criminalità organizzata e di trasparenza e buon andamento dell'attività amministrativa", promuove e regola la realizzazione di un programma straordinario di edilizia residenziale da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti delle amministrazioni dello Stato impegnati nella lotta alla criminalità organizzata.

Ai sensi del 2° comma dello stesso art. 18 gli interventi rivolti all'attuazione del Programma straordinario di edilizia residenziale possono essere realizzati da Comuni, IACP, impresa di costruzione e cooperative, in forma singola, consortile o associata.

Per l'individuazione delle proposte di intervento e dei soggetti affidatari, il Ministero dei lavori pubblici, con decreto del 17 gennaio 1992, ha indetto un confronto pubblico concorrenziale, in conformità alle procedure di cui all'art. 3, comma 7-bis, del decreto - legge 7 febbraio 1985 n. 12, convertito dalla legge 5 aprile 1985 n. 118.

La procedura del confronto pubblico concorrenziale è stata completamente espletata e si è conclusa con la predisposizione di un elenco dei soggetti, affidatari e delle proposte di intervento, selezionati ad esito dei lavori della Commissione appositamente istituita con decreto del Ministero dei lavori pubblici del 4 marzo 1992.

Successivamente, ai sensi della legge n. 136/99 il Comitato per l'Edilizia Residenziale, ai fini dell'utilizzo dei finanziamenti accantonati ai sensi del comma 72 dell'art. 2 della legge 23-12-1996 n. 662 (concernente programmi di edilizia residenziale pubblica, in applicazione dell'art. 18 del D.L. 13-5-1991 n. 152, convertito nella legge 12-7-1991 n. 203, da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti delle Amm.ni dello Stato impegnati nella lotta alla criminalità organizzata) ha trasmesso alla Presidenza della Giunta Regionale la nota n. 801/99 del 24-06-1999 contenente "l'elenco delle proposte di attuazione dei programmi, cui si riferiscono i procedimenti pendenti aventi ad oggetto la localizzazione ed i contenuti urbanistici dei programmi e dei corrispondenti soggetti

attuatori o proponenti; il tutto al fine di attivare a livello regionale, le procedure di verifica ed eventuale sottoscrizione di Accordi di Programma relativi alle predette proposte di attuazione dei programmi di E.R.P., non definiti in seguito a contenziosi in atto.

La suddetta nota n. 801/99 in data 6-8-1999 veniva inviata dalla Presidenza della G.R. all'Assessorato Regionale all'Urbanistica per gli adempimenti di competenza.

L'Assessorato Regionale all'Urbanistica, stante le disposizioni della citata legge n. 136/99, che prevede la ratifica degli Accordi di Programma nel termine di 180 giorni dalla data di comunicazione del Segretariato Generale del C.E.R., con proprie note datate 3-9-1999, ha inviato, ai soggetti proponenti e attuatori inclusi nel suddetto elenco, copia della nota ministeriale n. 801/99 con invito a comunicare allo stesso Assessorato le eventuali decisioni in merito.

La predetta nota ministeriale, è stata inviata - anche - per opportuna e doverosa conoscenza al Sig. Prefetto ed al Sindaco del Comune rispettivamente competenti per il territorio interessato dall'elenco delle proposte di cui trattasi.

La richiesta di cui sopra, scaturisce dalle disposizioni dell'art. 11 della legge 136 del 30 Aprile 1999 che prevede per il Presidente della G.R. la facoltà, di concerto con il soggetto attuatore e proponente e con il Sindaco territorialmente competente di provvedere sia alla definizione dell'Accordo di Programma secondo la originaria localizzazione sia di rilocalizzare in ambito regionale lo specifico programma proposto.

Il Consorzio Cooperative Costruzioni con nota prot. n. 1988 del 10 novembre 1999, in esito alla comunicazione regionale innanzi richiamata, ha comunicato all'Assessorato Regionale all'Urbanistica di rilocalizzazione il programma, in origine previsto nel Comune di Bari, in altro ambito regionale.

Con successiva nota n. 2017 del 19 novembre 1999, il suddetto Consorzio Cooperative Costruzioni, ha comunicato la volontà di rilocalizzare il programma in questione nel Comune di Manfredonia (Fg).

In data 22-10-1999 il Presidente della G.R. ha delegato l'Assessore Regionale all'Urbanistica alla indizione di apposite Conferenze di Servizi finalizzate all'accertamento dei presupposti giuridici, amministrativi ed urbanistici sottesi alla sottoscrizione dei prescritti Accordi di Programma.

In data 4-11-1999 con nota prot. n. 1320/99 il Segretariato Generale del C.E.R. ha trasmesso all'Assessorato Regionale all'Urbanistica le schede di prefattibilità relative ai programmi, di cui all'elenco allegato alla nota ministeriale n. 801/99, contenute nei fascicoli depositati presso lo stesso C.E.R..

Al fine di accertare la possibilità di addivenire alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, previsto dall'art. 11 della legge n. 136/99, relativo alla realizzazione del programma di edilizia residenziale - ex art. 18 della legge n. 203/91, proposto dal soggetto attuatore o proponente, giusta comunicazione prot. n. 801/99 del 24-6-1999 del Ministero dei LL.PP., è stata

convocata, ai sensi del 3° comma dell'art. 27 della legge n. 142/90, per il giorno 24-11-1999 alle ore 16,30, apposita Conferenza di servizi, a cui hanno partecipato:

- il Sindaco e all'Assessore all'Urbanistica del Comune di Manfredonia;
- il Soggetto proponente.

La Prefettura di Foggia, pur non partecipando alla Conferenza di Servizi, ha inviato propria nota n. 3119/12.B.7/GAB del 24-11-99 con la quale il Prefetto evidenzia che la realizzazione di unità edilizie da concedere ai dipendenti delle Amministrazioni dello Stato per esigenze di lotta alla criminalità organizzata nel Comune di Manfredonia è quanto mai necessaria atteso che la situazione della criminalità, attentamente valutata in seno al Comitato Provinciale e Sicurezza Pubblica, ha evidenziato da tempo l'urgenza ed indifferibilità di un potenziamento di uomini e mezzi dei presidi di polizia sul territorio sopracitato, anche con riferimento all'attuazione delle iniziative industriali nel contratto d'area.

In sede di Conferenza di Servizi i rappresentanti dell'Amm.ne Comunale di Manfredonia presenti hanno dichiarato - in linea generale - il loro assenso al programma proposto, tenuto conto della sua ubicazione nell'ambito urbano, che peraltro fa salvo il disegno urbanistico di P.R.G., razionalizzando il sistema viario di previsione, riservandosi comunque di formalizzare - in tempi brevi - il proprio parere.

Con successiva nota datata 30-11-1999 prot. N. 48926/98 il Comune di Manfredonia ha, sulla scorta delle valutazioni tecniche operate dal Dirigente dell'U.T.C., espresso il proprio assenso all'adesione al programma costruttivo in questione, con le osservazioni qui di seguito esplicitate:

- in relazione alla volumetria non residenziale prevista dal "Programma" debba essere specificato, nello stesso - Accordo di Programma, che le attività commerciali insediabili debbano essere limitate a "esercizi di vicinato" e a "medie strutture di vendita", con la esclusione delle "Grandi strutture di vendita" come definite dal D.Leg.vo n. 114 del 31-3-1998;
 - a) il "programma" proposto dovrà comprendere anche le residue aree del comparto CB/2, ovvero per tali residue aree, non interessate al programma edilizio in argomento, dovrà riconoscersi una volumetria pari a quella risultante dall'applicazione dell'indice comprensoriale di 0,65 mc./mq. Alla superficie complessiva, previa adozione di apposito provvedimento;
 - b) il dimensionamento delle aree da riservare a standard dovrà tenere conto sia di quelle proprie del "programma" che della quota parte di quelle rivenienti dalle carenze del P. di F. e previste dal P.R.G. per i comparti CB/2 e CB/8 proporzionalmente alle aree interessate dal

"programma";

- c) il "programma" dovrà tenere conto della viabilità di P.R.G. ed in particolare dovranno essere rispettate le prescrizioni comunali in ordine alle caratteristiche e dimensioni delle sedi stradali;
- d) in sede esecutiva si dovrà prevedere l'integrazione degli edifici destinati all'edilizia sovvenzionata con quelli destinati all'edilizia libera;
- e) gli schemi tipologici devono ritenersi di massima in quanto in fase esecutiva dovranno rispettare le norme stabilite dalle N.T.A. del P.R.G.;
- f) in sede di redazione del progetto esecutivo, nella ubicazione degli edifici, si dovrà tenere in debito conto della presenza della "lama", dello stato piano-altimetrico della zona, ed inoltre, dovranno essere acquisiti i pareri delle autorità competenti come prescritto dall'art. 63 delle N.T.A..

Nel suddetto parere del Dirigente dell'U.T.C. si fa riferimento ad un programma costruttivo di edilizia pubblica, ai sensi dell'art. 51 della legge 865/71, interessante parte dei comparti CB/2 e CB/8, approvato dal Consiglio Comunale con delibera di C.C. n. 88 del 3-6-1998, con una capacità insediativa ammontante a n. 548 vani, che non risulta però oggetto del presente provvedimento.

Dall'esame degli atti si è riscontrato che la proposta di intervento in oggetto, comporta la realizzazione di un programma costruttivo per complessivi n. 292 alloggi di edilizia residenziale (di cui n. 86 alloggi di edilizia sovvenzionata, n. 50 alloggi di edilizia agevolata e n. 156 di edilizia libera) e di 35.000 mc. di edilizia non residenziale.

Le aree interessate dall'intervento, di che trattasi, della superficie complessiva di mq. 109.401,00, riportate in catasto alle particelle nn. 129, 131, 132, 133, 305, 523, 538, 543, 661 (parte), 613, 616, 637, 641, 643, 817 (parte), 819 (parte), 821, 840, 841 (parte), 842, 845, 846 e 847, del foglio n. 26, nel P.R.G. vigente nel Comune di Manfredonia, risultano tipizzate come zone:

- CB2 e CB8 Comparti residenziali e per servizi pubblici e privati;
- F16 e F21 aree per servizi pubblici, attrezzature collettive, verde e parcheggi di interesse urbano;
- RC area di Rispetto Cimiteriale;
- Zona omogenea "B/8".

Il programma di cui trattasi interessa un ambito compreso tra la nuova "167" a nord-ovest, l'area cimiteriale a sud-ovest e una zona già edificata ad est, le strade previste nell'intervento, che ripropongono quelle del P.R.G. vigente, consentono molteplici collegamenti radiali della città di Manfredonia verso le strade di grande comunicazione.

L'insediamento proposto è caratterizzato dai seguenti indici e parametri urbanistici:

<u>DATI GENERALI</u>		<u>DATI SCHEDA</u>	<u>DATI PROGETTO</u>
- Superficie area d'intervento	mq.	89.000	109.401
- Abitanti previsti	n.	1.356	1.356
- Densità territoriale	Ab/Ha	152	117
- Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq.	1,52	1,17
- Superficie per l'edilizia residenziale	mq.		26.579,38
- Superficie per l'edilizia non residenziale	mq.		8.834
- Cubatura residenziale	mc.	100.620	100.620
- Cubatura non residenziale	mc.	35.000	35.000
- Area a verde pubblico	mq.	35.000	32.610
- Area per l'istruzione	mq.	6.000	8.592
- Area per lo sport	mq.	5.000	5.006
- Area per distribuzione e commercio	mq.	7.000	7.004
- Area a parcheggio pubblico	mq.	320 p.a.	6.400 (320 p.a.)
- Totale superfici aree pubbliche	mq.		59.612

Dal confronto tra i dati riportati nel progetto di ricalizzazione dell'intervento e quelli contenuti nella scheda di prefattibilità agli atti del C.E.R. si rileva la conferma sia del numero degli alloggi previsti rispettivamente per edilizia residenziale libera, sovvenzionata ed agevolata, con correlate volumetrie, sia della volumetria afferente l'edilizia non residenziale (rispettivamente edilizia destinata ad attività commerciali, ad attività direzionali), il tutto riferito ad una maggiore superficie territoriale (mq. 109.401,00) rispetto a quella originaria (mq. 89.000,00), con una minore densità territoriale.

In relazione a quanto prospettato dalla Consorzio Cooperative Costruzioni di Bologna si può quindi accogliere sotto il profilo amministrativo la richiesta di Accordo di programma finalizzato alla realizzazione nel Comune di Manfredonia di un programma straordinario di edilizia residenziale da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti delle Amministrazioni dello Stato impegnati nella lotta alla criminalità organizzata.

Dal punto di vista tecnico-urbanistico quanto innanzi comporta variante allo strumento urbanistico vigente (P.R.G.) in relazione alla zonizzazione, agli indici e parametri urbanistico-edilizi regolanti l'edificazione nei comparti di tipo "CB", alla ubicazione nell'area di rispetto cimiteriale di parte degli standards pubblici ex D.M. 2-4-1968 n. 1444 (destinate rispettivamente a verde pubblico, sport, parcheggi ed aree pubbliche per la distribuzione commerciale).

La stessa variante risulta ammissibile dal punto di vista tecnico-urbanistico atteso che non configge con il disegno urbanistico complessivo del P.R.G. con particolare riferimento alla viabilità primaria e con la impostazione generale relativa alle previsioni residenziali, caratterizzate dai cosiddetti comparti di espansione di tipo CA e CB le cui finalità risultano ancora assicurate con le ulteriori precisazioni di seguito riportate.

In particolare si rileva un aumento del carico insediabile derivante dall'attuazione del programma costruttivo proposto, pari a n. 1.356 abitanti, in parte già rivenienti dalle previsioni dei comparti di P.R.G. interessati (comparti CB/2 e CB/8) ed in larga parte ora proposti e giustificabili in relazione alla eccezionalità

dello stesso programma costruttivo avente la finalità di sopperire ad esigenze abitative dei dipendenti delle Amm.ni dello Stato impegnati nella lotta alla criminalità organizzata.

Per quanto attiene agli standards ex D.M. n. 1444/68, si fa presente che a livello di dotazione complessiva di P.R.G. gli stessi risultano soddisfatti atteso che il loro dimensionamento complessivo consentirebbe l'insediamento di n. 24.000 abitanti (considerando un parametro pro-capite di 24 mq./ab.) nei comparti di tipo "CA" e "CB" a fronte dei n. 20.000 abitanti ritenuti ammissibili in sede di approvazione del P.R.G..

Nel caso di specie, il programma costruttivo prevede nei termini prospettati in variante al P.R.G., la dotazione complessiva di mq. 44 per abitante, in esubero di 20 mq/ab. rispetto alla dotazione prevista dal P.R.G. (24 mq/ab.); conseguentemente, la osservazione di cui alla lettera b) dell'istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale va puntualmente verificata ed accertata in sede comunale, attesi gli esuberi riscontrati in termini di standards urbanistici.

Resta inteso che per le aree localizzate nell'ambito delle aree aggregate Rc - rispetto cimiteriale - vanno rispettate le disposizioni del P.R.G. vigente con divieto assoluto di edificazione.

Per quanto attiene alle aree residue, incluse nei comparti di tipo "CB" e non interessate dal programma edilizio in argomento, resta inteso che alle predette aree spetta, secondo le norme di P.R.G., la volumetria pari a quella risultante dall'applicazione dell'indice comprensoriale fissato dallo stesso P.R.G., e secondo le modalità fissate dallo stesso P.R.G..

In ordine alle c.d. aree aggregate ai comparti CB/2 e CB/8 e non considerate nella quota parte di pertinenza nel programma costruttivo, le stesse potranno, con specifico ulteriore provvedimento da adottarsi in una fase successiva alla definizione del presente Accordo, essere ripartite nell'ambito dei restanti comparti di tipo "CB".

Nel merito tecnico-urbanistico si prescrive quanto segue:

- all'interno dell'area di intervento dovrà essere prevista: la realizzazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche, ex D.M. n. 1444/68, nelle quantità

previste negli elaborati progettuali, ed in precedenza riportate, previa verifica a livello comunale della rispondenza delle stesse quantità (44 mq/ab.), nei termini di dimensionamento, a quanto richiamato al punto b) della relazione dell'U.T.C. del 30-11-1999 innanzi riportato. La realizzazione di tali servizi dovrà essere assicurata dal soggetto attuatore contestualmente al programma edilizio.

- Le attività commerciali insediabili devono essere limitate a "esercizi di vicinato" e a "medie strutture di vendita" come definite dal D.Leg.vo n. 114 del 31-3-1998, nel rispetto delle norme contenute in detto decreto legislativo.
- In sede di attuazione del programma costruttivo preventivamente al rilascio delle CC.EE. dovrà osservarsi quanto richiamato al punto 9 della relazione dell'U.T.C. del 30-11-1999 innanzi riportato.
- In sede di attuazione dello stesso programma costruttivo dovranno osservarsi le ulteriori valutazioni operate dall'U.T.C. nella citata relazione del 30-11-1999.
- Il soggetto attuatore, contestualmente all'intervento, dovrà garantire la esecuzione di tutti gli allacciamenti ai pubblici servizi esistenti.

Gli effetti di natura urbanistica conseguenti alla conclusione del presente Accordo di Programma, nonché le specifiche finalità del precitato art. 18 costituiranno oggetto di apposita e specifica Convenzione tra il proponente ed il Comune di Manfredonia nel quale verranno puntualmente definite le rispettive obbligazioni che dovranno essenzialmente e principalmente riguardare:

- a) quanto previsto dalla vigente legislazione in materia di piani attuativi convenzionati;
- b) l'obbligo del proponente alla realizzazione dei collegamenti ai servizi a rete ed alla viabilità esterni all'area oggetto del programma proposto;
- c) la definizione delle opportune garanzie perché la realizzazione delle diverse parti dei programmi medesimi rispetti un'adeguata programmazione temporale con particolare riferimento al rapporto tra urbanizzazioni ed edificazione, nonché tra le diverse tipologie di edificazione;
- d) il divieto di trasferire ad altro soggetto gli oneri relativi alla realizzazione del programma escludendo, specificatamente, la possibilità di alienazione delle aree oggetto del programma stesso prima della loro edificazione.

Lo schema di Convenzione di cui sopra dovrà essere espressamente richiamato ed approvato nella delibera di C.C di ratifica del medesimo Accordo di Programma.

In relazione a quanto sopra riferito e con le precisazioni, le prescrizioni tecniche e condizioni di cui innanzi si ritiene che la Giunta Regionale, in attuazione dell'art. 18 della legge n. 203/91 e dell'art. 11 della legge n. 136/99, possa autorizzare il Presidente della G.R. alla sottoscrizione del prescritto Accordo di Programma finalizzato alla realizzazione nel Comune di Manfredonia di un programma straordinario di edilizia

residenziale da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti delle Amministrazioni dello stato impegnati nella lotta alla criminalità organizzata.

Il citato Accordo di Programma dovrà essere redatto sulla base dello schema allegato al presente provvedimento.

Le aree interessate dal programma costruttivo, risultano interessate dal vincolo sismico; pertanto è necessario prima dell'emissione del D.P.G.R., che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma, il rilascio da parte del Genio Civile di Foggia, del parere previsto dalla legge n. 64/74.

Il presente provvedimento fa salvi eventuali ulteriori vincoli territoriali insistenti sulle aree in questione, per i quali, ove sussistenti, vanno richiesti i prescritti pareri e/o nulla osta ai sensi di legge.

Infine si dà atto, sulla scorta degli atti d'Ufficio (PUTT/PBA) che le aree interessate dall'intervento non sono gravate da vincoli di uso civico e pertanto non sono applicabili le disposizioni della L.R. 7/98."

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della giunta regionale così come puntualmente definite dall'art. 4, comma 4°, lett. e) - della L.r. n. 7/97.

"ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N. 17/77 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI"

"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 sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la Relazione dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal funzionario responsabile del procedimento e dal dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e le precisazioni, e con le prescrizioni e condizioni di cui alla narrativa che qui per economia espositiva s'intendono integralmente trascritte e sulla base dello schema allegato, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 18 della legge n. 203/91 e dell'art. 11 della legge n. 136/99, per la realizzazione nel Comune di Manfredonia di un programma straordinario di edilizia residenziale da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti delle Amministrazioni dello

stato impegnati nella lotta alla criminalità organizzata.

- DI DICHIARARE che il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi della L. n. 127/1997.

Il Segretario della Giunta
dr. Romano Donno

Il Vice Presidente della Giunta
dott. Rocco Palese

REGIONE PUGLIA

SCHEMA ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale pro-tempore, e il Comune di Foggia, rappresentato dal Sindaco pro-tempore, avv. Gaetano PRENCIPE, per l'attuazione dei programmi di intervento di cui all'art. 18 del decreto-legge 13 maggio 1991 n. 152, convertito nella legge 12 luglio 1991 n. 203, stipulato ai sensi dell'art. 8 primo comma del decreto legge 5 ottobre 1993 n. 398 e legge 136 Aprile 1999.

Premesso che

- a) l'art. 18 del decreto - legge 13 maggio 1991 n. 152, convertito nella legge 12 luglio 1991 n. 203, recante "Provvedimenti urgenti in tema di lotta alla criminalità organizzata e di trasparenza e buon andamento dell'attività amministrative", promuove e regola la realizzazione di un programma straordinario di edilizia residenziale da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti delle amministrazioni dello Stato impegnati nella lotta alla criminalità organizzata;
- b) ai sensi del secondo comma dello stesso art. 18 gli interventi rivolti all'attuazione del Programma straordinario possono essere realizzati da Comuni, IACP, impresa di costruzione e cooperative, in forma singola, consortile o associata;
- c) per l'individuazione delle proposte di intervento e dei soggetti affidatari, il Ministero dei lavori pubblici, con decreto del 17 gennaio 1992, ha indetto un confronto pubblico concorrenziale, in conformità alle procedure di cui all'art. 3, comma 7- bis, del decreto-legge 7 febbraio 1985 n. 12, convertito dalla legge 5 aprile 1985 n. 118;
- d) la procedura del confronto pubblico concorrenziale è stata completamente espletata e si è conclusa con la predisposizione di un elenco dei soggetti affidatari e delle proposte di intervento, selezionati ad esito dei lavori della Commissione appositamente istituita con decreto del Ministero dei lavori pubblici del 4 marzo 1992;
- e) in attuazione e nei termini del quarto comma dell'art. 8 del decreto- legge 5 ottobre 1993 n. 398, il Segretario generale del CER ha provveduto, con nota del 30 dicembre 1993, alla trasmissione al Presidente della Giunta Regionale dell'elenco di cui alla precedente lett. d) e di conseguenza la Regione Puglia ha provveduto, in ordine a quanto richiesto, agli adempimenti di competenza;

- f) In data 28-07-1999 è pervenuta alla Presidenza di questa Regione Puglia la nota del ministero LL.PP. - Segretariato Generale del Comitato per l'Edilizia Residenziale - n. 801/99 del 24-06-1999 contenente "l'elenco delle proposte di attuazione dei programmi, cui si riferiscono i procedimenti pendenti aventi ad oggetto la localizzazione ed i contenuti urbanistici dei programmi, e dei corrispondenti soggetti attuatori o proponenti, in adempimento dell'art. 11 della legge 30 aprile 1999 n. 136;
- g) l'Assessorato Regionale all'Urbanistica, delegato per competenza, stante le disposizioni della citata legge n. 136/99, con nota datata 3-9-1999 prot. 10373/1 ha inviato, al soggetto proponente - Consorzio Cooperative Costruzioni di Bologna - incluso nel suddetto elenco, copia della nota ministeriale n. 801/99 con invito a comunicare le eventuali decisioni in merito;
- h) la richiesta di cui sopra, si basava sulla circostanza che l'art. 11 della legge 136 del 30 Aprile 1999 consente al Presidente della G.R. la facoltà, di concerto con il soggetto attuatore e proponente e con il Sindaco territorialmente competente di provvedere anche alla rilocalizzazione in ambito regionale del programma;
- i) il programma in oggetto è ricompreso nell'elenco delle proposte di intervento trasmesso dal Segretario generale del CER con nota 801/99;
- j) il programma in oggetto ha n. di progetto 1122/208 con soggetto proponente Consorzio Cooperative Costruzioni con sede in Bologna - via della Cooperazione n. 30;
- k) il programma di che trattasi era localizzato nel Comune di Bari;
- l) il Consorzio Cooperative Costruzioni di Bologna con prot. n. 2017 del 19 novembre 1999 ha comunicato al Presidente della Giunta Regionale della Puglia la volontà di rilocalizzazione il programma in oggetto nel Comune di Manfredonia;
- m) in data 22-10-1999 il Presidente della G.R. ha delegato il competente Assessore all'Urbanistica alla indizione di apposite Conferenze di Servizi finalizzate all'accertamento dei presupposti giuridici, amministrativi ed urbanistici sottesi alla sottoscrizione dei prescritti Accordi di Programma.
- n) al fine di accertare la possibilità di addivenire alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, previsto dall'art. 11 della legge n. 136/99, relativo alla realizzazione del programma di edilizia residenziale - ex art. 18 della legge n. 203/91, proposto dal soggetto attuatore o proponente in indirizzo, giusta comunicazione prot. n. 801/99 del 24-6-1999 del Ministero dei LL.PP., è stata convocata, ai sensi del 3° comma dell'art. 27 della legge n. 142/90, per il giorno 8-11-1999 alle ore 10,30, apposita Conferenza di servizi, a cui hanno partecipato:
 - Il Sindaco e l'Assessore all'Urbanistica del Comune di Manfredonia;
 - il Soggetto proponente.

o) La Prefettura di Foggia, pur non partecipando alla Conferenza di Servizi, ha inviato copia della nota n. 3119/12.B.7/GAB del 24-11-1999 con la quale il Prefetto evidenzia che la realizzazione di unità edilizie da concedere ai dipendenti delle Amministrazioni dello Stato per esigenze di lotta alla criminalità organizzata nel Comune di Manfredonia è quanto mai necessaria atteso che la situazione della criminalità, attentamente valutata in seno al Comitato Provinciale e Sicurezza Pubblica, ha evidenziato da tempo l'urgenza ed indifferibilità di un potenziamento di uomini e mezzi dei presidi di polizia sul territorio sopracitato, anche con riferimento all'attuazione delle iniziative industriali nel contratto d'area.

In sede di Conferenza di Servizi i rappresentanti dell'Amm.ne Comunale di Manfredonia presenti hanno dichiarato - in linea generale - il loro assenso al programma proposto, tenuto conto della sua ubicazione nell'ambito urbano, che peraltro fa salvo il disegno urbanistico di P.R.G., razionalizzando il sistema viario di previsione, riservandosi comunque di formalizzare - in tempi brevi - il proprio parere.

p) Con successiva nota datata 30-11-1999 prot. N. 48926/98 il Comune di Manfredonia ha, sulla scorta delle valutazioni tecniche operate dal Dirigente dell'U.T.C., espresso il proprio assenso all'adesione al programma costruttivo in questione.

CONSIDERATO

- a) che, al fine di assicurare la disponibilità delle aree necessarie alla realizzazione degli interventi in oggetto, il quinto comma dell'art. 18 del decreto - legge 13 maggio 1991 n. 152, convertito dalla legge 12 luglio 1991 n. 203, dispone l'applicazione dell'art. 8 nono comma del decreto - legge 15 dicembre 1979 n. 629, convertito dalla legge 15 febbraio 1980 n. 25;
- b) che il nono comma dell'art. 8 del decreto legge richiamato nella precedente lett. a) dispone che, nei casi in cui i programmi di intervento non ricadono nei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167 ovvero risultino difforni rispetto alle vigenti destinazioni urbanistiche, la delibera comunale di adozione degli stessi programmi equivale, in applicazione degli effetti dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 che, pertanto, non impone né le procedure né i limiti previsti dallo stesso art. 51, a definitiva individuazione delle aree di intervento, a variante degli strumenti urbanistici vigenti ed adottati e a dichiarazione di pubblica utilità, urgenza e indifferibilità delle opere previste;
- c) che, al solo fine di adottare i provvedimenti di cui alle precedenti lett. a) e b), e la eventuale determinazione della variante urbanistica, l'art. 11 della legge n. 136/99 prevede che il Presidente della Giunta Regionale, promuova la conclusione di un accordo di programma, da stipulare ai sensi dell'art. 27 della legge 8 giugno 1990 n. 142 e da

ratificare da parte del Consiglio Comunale entro 180 giorni dalla comunicazione del Segretariato Generale del C.E.R.;

- d) che, ai sensi del quarto e quinto comma dell'art. 27 della legge 8 giugno 1990 n. 142, l'accordo di programma, se adottato con decreto del Presidente della Regione e ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio comunale, produce gli effetti dell'intesa di cui all'art. 81 decreto del Presidente della Repubblica del 24 luglio 1977 n. 616, determinando le eventuali e conseguenti variazioni degli strumenti urbanistici;

PRESO ATTO

- a) che nell'elenco delle proposte di intervento trasmesso dal Segretariato generale del CER con nota 801/99 è inserito, con numero di identificazione 1122/208, la proposta di intervento proposto dal soggetto denominato Consorzio Cooperative Costruzioni con sede in Bologna via della Cooperazione, 30;
- b) che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 del decreto - legge 152/91 e del Decreto del Ministero dei lavori pubblici 17 gennaio 1992, citati in premessa, i soggetti proponenti di cui alla precedente lett. a) sono designati dal CER quali soggetti affidatari della realizzazione delle proposte di intervento;
- c) che la scheda di prefattibilità costituente la proposta di intervento di cui precedente lett. a) è stata dal CER resa disponibili per la visione e la valutazione delle amministrazioni firmatarie del presente accordo di programma;
- d) che la proposta di intervento in oggetto, come risulta degli stessi elaborati, comporta la realizzazione di un programma costruttivo per complessivi n. 292 alloggi di edilizia residenziale (di cui n. 86 alloggi di edilizia sovvenzionata, n. 50 alloggi di edilizia agevolata e n. 156 di edilizia libera) e di 35.000 mc. di edilizia non residenziale;
- e) che le aree interessate dall'intervento di che trattasi, nel P.R.G. vigente in Manfredonia risultano destinate rispettivamente a zona:
- CB2 e CB8 Comparti residenziali e per servizi pubblici e privati;
 - F16 e F21 aree per servizi pubblici, attrezzature collettive, verde e parcheggi di interesse urbano;
 - RC area di Rispetto Cimiteriale;
 - Zona omogenea "B8".
- f) che per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento al presente Accordo di Programma vengono allegati i seguenti elaborati grafici:
- Tav. n. 0 - Corografia generale - scala 1:2.000;
 - Tav. n. 1 - Destinazione Urbanistica - scala 1:1.000;
 - Tav. n. 2 - Connessione Territoriale - scala 1:2.000;
 - Tav. n. 3 - Stralcio catastale - scala 1:2.000;
 - Tav. n. 4 - Planimetria dell'intervento - scala 1:1.000;

- Tav. n. 5 - Zonizzazione - scala 1:1.000;
- Tav. n. 6 - Profili altimetrici e sezioni - scala 1:500;
- Tav. n. 7 - Viabilità e sezioni stradali - scale 1:500;
- Tav. n. 8 - Planimetria di progetto - scala 1:500;
- Tav. n. 9 - Tipi Edilizi: Edificio A1-A2 (Piante Prospetti e Sezioni) - scala 1:200;
- Tav. n. 10 - Tipi Edilizi: Edificio S1 (Piante Prospetti e Sezioni) - scala 1:200;
- Tav. n. 11 - Tipi Edilizi: Edifici S2 S3 (Piante Prospetti e Sezioni) - scala 1:200;
- Tav. n. 12 - Tipi Edilizi: Edifici L1 - L2 (Piante Prospetti e Sezioni) - scala 1:200;
- Tav. n. 13 - Tipi Edilizi: Edifici L3 (Piante Prospetti e Sezioni) - scala 1:200;
- Tav. n. 14 - Tipi Edilizi: Ville 7x10 (Piante Prospetti e Sezioni) - scala 1:200;
- Tav. n. 15 - Tipi Edilizi: Ville 8x10 (Piante Prospetti e Sezioni) - scala 1:200;
- Tav. n. 16 - Tipi Edilizi: Ville 10x10 (Piante Prospetti e Sezioni) - scala 1:200;
- Tav. n. 18 - Planovolumetrico - scala 1:500;
- Tav. n. 19 - Schizzi Prospettici - scala 1:500;
- Tav. n. 20 - Relazione Tecnico Illustrativa;
- Tav. n. 21 - Norme Tecniche di Esecuzione;
- Tav. n. 23 - Elenchi Catastali.

VISTA:

- La circolare CER prot. n. 3578/A del 7 marzo 1994 con la quale sono stati forniti criteri ed indirizzi applicativi per la realizzazione dei programmi previsti dall'art. 18 della legge 12 luglio 1991 n. 203;
- la deliberazione n. del con la quale la G.R. ha autorizzato - con prescrizioni e condizioni - il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma con il Sindaco del Comune di Manfredonia ai sensi della legge n. 142/90 per la realizzazione di un programma straordinario di edilizia residenziale da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti delle Amministrazioni dello stato impegnati nella lotta alla criminalità organizzata.

Tutto ciò premesso

CONVENGONO QUANTO SEGUE

1. Le premesse costituiscono parte integrante del presente accordo di programma.

2. In attuazione dell'art. 8 primo comma del decreto - legge 5 ottobre 1993 n. 398, convertito dalla legge 4 dicembre 1993 n. 493, con le modalità di cui all'art. 27 della legge 8 giugno 1990 n. 142, con gli effetti dei provvedimenti i cui all'art. 8 nono comma del decreto - legge 15 dicembre 1979 n. 629 convertito dalla legge 15 febbraio 1980 n. 25 e ai sensi dell'art. 11 della legge 30-4-1999 n. 136, le parti firmatarie del presente accordo assumono le seguenti determinazioni rivolte ad assicurare la realizzazione della proposta di intervento identificata in premessa.

3. È preso atto del Programma di intervento di cui al n. di identificazione 451/93 dell'elenco trasmesso dal Segretario generale del CER, giusta nota 801/99 del 24 giugno 1999 che prevede l'affidamento al soggetto denominato Consorzio Cooperative Costruzioni - con sede in Bologna;

4. All'interno dell'area di intervento dovrà essere prevista la realizzazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche, ex D.M. n. 1444/68, nelle quantità previste negli elaborati progettuali, previa verifica a livello comunale della rispondenza delle stesse quantità (44 mq/ab.), nei termini di dimensionamento, a quanto richiamato al punto b) della relazione dell'U.T.C. del 30-11-1999 prot. 48926/98. La realizzazione di tali servizi dovrà essere assicurata dal soggetto attuatore contestualmente al programma edilizio.

5. Le attività commerciali insediabili devono essere limitate a "esercizi di vicinato" e a "medie strutture di vendita" come definite dal D.Leg.vo n. 114 del 31-3-1998, nel rispetto delle norme contenute in detto decreto legislativo.

6. In sede di attuazione del programma costruttivo preventivamente al rilascio delle CC.EE. dovrà osservarsi quanto richiamato al punto f) della relazione dell'U.T.C. del 30-11-1999 innanzi citata.

7. In sede di attuazione dello stesso programma costruttivo dovranno osservarsi le ulteriori valutazioni operate dall'U.T.C. nella citata relazione del 30-11-1999.

8. La realizzazione di tali servizi dovrà essere assicurata dal soggetto attuatore contestualmente al programma edilizio;

9. Il soggetto attuatore, contestualmente all'intervento, dovrà garantire la realizzazione di adeguata viabilità di accesso all'area, o in conformità degli strumenti urbanistici, se previsto, ovvero con l'ampliamento della viabilità esistente; inoltre, dovrà provvedere alla esecuzione di tutti gli allacciamenti ai pubblici servizi esistenti.

10. Nella realizzazione del programma edilizio dovranno rispettarsi le tipologie previste negli elaborati allegati al presente Accordo di Programma, fatti salvi eventuali adeguamenti e/o modifiche richiesti dagli Organi Comunali in dipendenza di disposizioni di legge e/o regolamenti. Detti elaborati dovranno, altresì, essere allegati alla convenzione che sarà stipulata fra il Comune e l'operatore e comunque conformi alle schede di prefattibilità.

11. Gli effetti di natura urbanistica conseguenti alla conclusione del presente Accordo di Programma, nonché le specifiche finalità del precitato art. 18 costituiranno oggetto di apposita e specifica Convenzione tra il proponente ed il Comune di Manfredonia nel quale verranno puntualmente definite le rispettive obbligazioni che dovranno essenzialmente e principalmente riguardare:

- quanto previsto dalla vigente legislazione in materia di piani attuativi convenzionati;
- l'obbligo del proponente alla realizzazione dei collegamenti ai servizi a rete ed alla viabilità esterni all'area oggetto del programma proposto;

- la definizione delle opportune garanzie perché la realizzazione delle diverse parti dei programmi medesimi rispetti un'adeguata programmazione temporale con particolare riferimento al rapporto tra urbanizzazioni ed edificazione, nonché tra le diverse tipologie di edificazione;
- il divieto di trasferire ad altro soggetto gli oneri relativi alla realizzazione del programma escludendo, specificatamente, la possibilità di alienazione delle aree oggetto del programma stesso prima della loro edificazione.

Lo schema di Convenzione di cui sopra dovrà essere espressamente richiamato ed approvato nella delibera di CC di ratifica del medesimo Accordo di Programma.

12. L'indicazione della variata area di intervento che dovrà essere espressamente accettata dall'Amministrazione comunale con la delibera di C.C. di ratifica del presente Atto, è effettuata ai sensi degli effetti dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, e costituisce perciò, ai sensi dell'art. 52 della stessa legge, dichiarazione di pubblica utilità urgenza e indifferibilità delle opere previste dal programma di intervento adottato.

13. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 nono comma della legge 15 febbraio 1980 n. 25 e dell'art. 27 quarto comma della legge 8 giugno 1990 n. 142, le determinazioni assunte nei precedenti punti costituiscono variante agli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti ed adottati, nonché al Programma pluriennale di attuazione.

14. Al fine di rendere definitivi (esecutivi) gli effetti di cui ai precedenti punti, il presente accordo di programma dovrà essere ratificato dal Consiglio Comunale di Manfredonia entro e non oltre 30 giorni dalla data di sua sottoscrizione; la delibera del consiglio comunale potrà contenere la dichiarazione di immediata esecutività, ai sensi di legge.

Con successivo decreto del Presidente della Regione il medesimo accordo verrà adottato ai fini ed agli effetti di cui all'art. 81 del D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616 determinando le conseguenti variazioni dello strumento urbanistico vigente.

15. In ragione dell'urgenza e dell'indifferibilità delle opere previste dal Programma di intervento approvato l'Amm.ne Comunale di Manfredonia rilascia entro 60 gg. dalla data presentazione della domanda di concessione e dei relativi elaborati progettuali esecutivi, la concessione edilizia al soggetto affidatario, laddove le condizioni preliminari (Convenzione con il CER, Convenzione con il Comune di cui al precedente punto 7, acquisizione del finanziamento, la esibizione del titolo di proprietà di tutte le aree di cui all'intervento proposto) siano state tutte formalmente conseguite).

Al fine di acquisire in modo contestuale, ove necessario ed entro il suddetto termine di 60 gg, da altre amministrazioni - pareri, nulla osta, autorizzazioni, approvazioni - resi obbligatori dalle norme dello Stato e regionali vigenti, il Sindaco convoca e presiede una

conferenza di servizi, ai sensi dell'art. 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

16. Nel caso in cui il presente accordo di programma non abbia attuazione ovvero l'intervento non sia eseguito e il soggetto affidatario non stipuli la convenzione con il CER, le determinazioni assunte ai sensi dei precedenti §§ si intendono caducate di diritto e conseguentemente poste nel nulla e conseguentemente l'area interessata come innanzi individuata riacquista l'originario regime urbanistico.

17. Il presente accordo ha rilevanze esclusivamente ai fini urbanistici e non comporta alcun onere finanziario a carico dell'amministrazione regionale.

18. Il Comune di Manfredonia provvederà a far sottoscrivere il presente Accordo di Programma, per presa visione ed accettazione incondizionata, da parte del soggetto proponente l'intervento, costituendo detta accettazione formale rinuncia all'azione ed agli atti pendenti innanzi alla giurisdizione amministrativa ai sensi dell'art. 11 della legge n. 136/99.

Bari, lì

Il Sindaco del Comune
di Manfredonia
avv. Gaetano Prencipe

Il Presidente Della
Regione Puglia
prof. Salvatore Distaso

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 7 dicembre 1999, n. 1668

Brindisi - Approvazione della variante al P.R.G. per la ritipizzazione delle aree di proprietà del Sig. Rubino Tommaso site in Brindisi, località Casale, catastalmente riportate nel foglio 34, particelle nn. 7-299, in esecuzione della Ordinanza n. 224/96 del Tar Puglia - 1 Sezione di Lecce. Delibere Commissariali n. 2 del 04-03-19997 e n. 3 del 21-04-1998.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio e di seguito esplicitata, confermata dal Coordinatore di Settore, riferisce:

““Con delibera n. 2 del 4 marzo 1997, il Commissario ad acta, prof. Giovanni FUZIO, in esecuzione della Ordinanza n. 424/96 del TAR PUGLIA - 1ª Sezione di Lecce, ha adottato la “Variante al P.R.G. per la ritipizzazione delle aree di proprietà del sig. Rubino Tommaso site in Brindisi, località Casale, catastalmente riportate nel foglio 34, particelle nn. 7-299”, tipizzate nel P.R.G. vigente come zona omogenea “F2” attrezzature di quartire, variante costituita dal seguente articolo da inserire nelle NTA e nella tavola di zonizzazione del PRG.

“ART 45/BIS.2 - ZONA B3 SPECIALE P2

– Le aree di proprietà del sig. Rubino Tommaso, site in Brindisi, località Casale, riportate in catasto nel foglio 34 particelle nn. 7-299, oggetto dell'Ordinanza n. 424 del 11-04-1996 del TAR Puglia, la Sezione Lecce, formano comparto ai sensi della legge regionale n. 6/1979 e s.m.;

– Le aree ricadenti in tale comparto, già destinate nel P.R.G./1989 a (zona F2), vengono tipizzate (zona

B3), così come disciplinata dall'art. 45 delle Norme di Attuazione del P.R.G. (vigente alla data della presente delibera);

– Nella applicazione del comparto in oggetto, nella norma sopra richiamata viene cancellata la prescrizione di densità fondiaria in base a interventi diretti 2 mc/mq, e viene introdotta la prescrizione (Il comparto è sottoposto a lottizzazione con una dotazione di superficie a standards (DIM 1444/68) pari a 20 mq ogni 100 mc di edificazione);

– In sede di convenzionamento della lottizzazione del comparto, è fatto obbligo della cessione non onerosa delle superfici per le urbanizzazioni secondarie”.

Il provvedimento del Commissario ad acta in parola è stato attivato dal proprietario delle aree in questione che, decaduti i vincoli a valenza espropriativa (art. 2 l.s. 1187/68), con nota del 08-04-1995 ha invitato il comune ad adottare gli atti volti ad apportare una modifica al P.R.G. le aree in questione la destinazione di zona residenziale. Tale richiesta è rimasta alle Ordinanze n. 476/95 del 26-07-1995 e n. 862/95 del 19-10-1995 con le quali il tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia - 1ª Sezione di Lecce - aveva ordinato al Sindaco di Brindisi di provvedere in ordine alla diffida formulata dai ricorrenti.

Perdurando l'inerzia del Comune di Brindisi, come si è detto, il ricorrente ha richiesto al Tar di provvedere; il TAR PUGLIA - 1ª Sezione di Lecce - con Ordinanza n. 424 del 11-04-1996 ha nominato il prof. ing. Giovanni FUZIO quale Commissario ad acta per la ritipizzazione delle aree oggetto di ricorso.

La deliberazione commissariale in questione n. 2/97 insieme agli allegati (Tavv. 1/9) è stata regolarmente pubblicata ed avverso la stessa sono state presentate n. 2 osservazioni di seguito riportate, singolarmente controdedotte dal Commissario ad acta con delibera n. 3 del 21-04-1998:

- Osservazione n. 1 - a firma dell'Assessore all'Urbanistica Comune di Brindisi (respinta)
- Osservazione n. 2 da parte del sig. Tommaso Rubino (respinta).

Ancora, con nota comunale n. 47872 del 16-9-1999, a firma del dirigente del Settore Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Brindisi, sono stati comunicati al SUR dati esplicativi in merito all'incidenza della ritipizzazione in oggetto nella dotazione di aree per standards urbanistici limitatamente al quartiere Casale e per l'intera città, il tutto alla luce dello Studio Particolareggiato dei Servizi Cittadini (SPS), adottato in variante al P.R.G. con deliberazione di C.C. n. 33 del 19-3-1999.

La Variante in questione, unitamente alla nota comunale 47872/99 è stata sottoposta all'istruttoria tecnica del SUR che, con propria relazione n. 12/99 del 08-07-1999, ha ritenuto ammissibile la proposta commissariale.

Il S.U.R., inoltre, ha esaminato le osservazioni prodotte e la delibera commissariale di controdeduzioni alle stesse n. 3 del 21-04-1998, ed in merito si prospetta quanto segue:

– Per quanto riguarda l'osservazione a firma dell'Assessore all'Urbanistica del Comune di Brindisi respinta dal Commissario ad acta (del. n. 3/98), la stessa è stata ritenuta dal SUR superata alla luce degli ulteriori approfondimenti ed accertamenti effettuati dagli Uffici Comunali competenti.

– Per quanto riguarda l'osservazione a firma del dott. Rubino Tommaso la stessa è stata respinta dal Commissario ad acta (del. n. 3/98) e dal SUR che ha ritenuto di poter concordare con le valutazioni del Commissario ad acta.

Successivamente gli atti in questione, unitamente alla relazione del Settore Urbanistico Regionale, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Urbanistico Regionale, che con parere n. 37/99 del 23-07-1999, ha espresso parere favorevole circa l'approvazione della Variante in argomento, il tutto facendo propria la relazione istruttoria del SUR n. 12/99 del 08-07-1999 e con la raccomandazione che “nelle norme tecniche di attuazione sia prescritta una scadenza di mesi 12 per l'iniziativa privata in ordine allo strumento esecutivo e che a tale scadenza l'iniziativa ritorni all'Amm.ne Com.le”.

In ordine alle osservazioni prodotte, il CUR ha fatto proprie le determinazioni prospettate nella relazione del SUR n. 12/99.””

Premesso quanto sopra, e sulla scorta del parere del C.U.R. n. 37/99 del 23-07-1999, propongo alla Giunta, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80, l'approvazione della (Variante al P.R.G. per ritipizzazione aree in loc. Casale, ditta Rubino Tommaso, in esecuzione della Ordinanza n. 424/96 del T.A.R. Puglia - sez. 1ª Lecce adottata con delibera commissariale n. 2 del 04-03-1997; il tutto per le motivazioni di cui alla relazione del SUR n. 12/99 e al parere del CUR n. 37/99, qui in toto condivisi e parte integrante del presente provvedimento, ivi compresa la introduzione negli atti della raccomandazione formulata dal CUR e richiamata nello stesso parere n. 37/99.

“ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N. 17/77 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI”

“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.”

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

L'Assessore sulla base 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;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento da parte del funzionario istruttore, del dirigente dell'Ufficio e del Dirigente di Settore;

A voti unanimi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

• DI APPROVARE la (Variante al P.R.G. per la ritipizzazione delle aree di proprietà del sig. Rubino Tommaso site in Brindisi, località Casale, catastalmente riportate nel foglio 34, particelle nn. 7-299), in esecuzione delle Ordinanze n. 1090/93 e n. 203/94 del TAR PUGLIA - 1ª Sezione di Lecce, adottata con delibera di Commissario ad acta n. 2 del 04-03-1997; il tutto per le motivazioni di cui alla relazione del SUR 12/99 e al parere del CUR 37/99, qui in toto condivisi e parte integrante del presente provvedimento, ivi compresa l'introduzione negli atti della raccomandazione di cui al parere del CUR n. 37/99 che qui per economia espositiva si intende integralmente riportati.

• DI DECIDERE in ordine alle osservazioni prodotte, in conformità a quanto prospettato nella relazione del SUR n. 12/99, fatta propria dal CUR.

• DI DICHIARARE che il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi dell'art. 17 comma 32 della legge statale del 15-5-1997, n. 127.

Il Segretario della Giunta
Dr. Romano Donno

Il Vice Presidente della Giunta
Dott. Rocco Palese

Regione Puglia
Comitato Urbanistico Regionale

ADUNANZA DEL 23-07-1999

COMPONENTI N. 20

PRESENTI N. 11

PARERE N. 37/99

OGGETTO: BRINDISI - Ritipizzazione aree in loc. Casale, ditta Rubino T. - Ord. TAR 424/96. - Delib. Comm. ad acta n. 2/97

IL COMITATO

VISTI gli atti tecnici ed amministrativi del Piano in epigrafe, rimessi per il parere di cui all'art. 16 della l.r. 31-5-1980 n. 56;

UDITO il relatore (Ing. Claudio CONVERSANO);
ESPRIME PARERE FAVOREVOLE ALL'ARGOMENTO

facendo propria la relazione istruttoria del SUR n. 12/99 del 08-07-1999 allegata, con la raccomandazione che nelle norme tecniche di attuazione sia prescritta una scadenza temporale di mesi 12 per l'iniziativa privata in ordine allo strumento esecutivo e che a tale scadenza l'iniziativa ritorni all'Amm.ne Com.le.

Il Relatore
Ing. C. Conversano

Il Presidente
Assessore N. Fiorentino
Il Segretario
Geom. Emanuele Moretti

Regione Puglia

**ASSESSORATO ASSETTO DEL TERRITORIO
- URBANISTICA - E.R.P.
-Settore Urbanistico-
Ufficio Strumenti Urbanistici Generali**

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO: BRINDISI (BR) - Ritipizzazione delle aree di proprietà del sig. Rubino Tommaso site in Brindisi, località Casale, catastalmente riportate nel foglio 34, particelle nn. 7-299. Delibera di Commissario ad acta n. 2 del 04-03-1997, in esecuzione Ordinanza n. 424 del 11-04-1996 del TAR PUGLIA - 1ª Sezione di Lecce.

Con delibera n. 2/97, il Commissario ad acta, in esecuzione della Ordinanza n. 424 del 11-04-1996 del TAR PUGLIA - 1ª Sezione di Lecce, ha provveduto alla ritipizzazione dei suoli di proprietà del sig. Rubino Tommaso site in Brindisi, località Casale, catastalmente riportate nel foglio 34, particelle nn. 7-299 della superficie catastale di circa mq. 4.325, tipizzati nel P.R.G. vigente come zona omogenea "F2" attrezzature di quartiere.

Il provvedimento del Commissario ad acta risulta attivato dal proprietario delle aree in questione che, decaduti i vincoli a valenza espropriativa (art. 2 l.s. 1187/68), con nota del 08-04-1995 ha invitato il Comune ad adottare gli atti volti ad apportare una modifica al P.R.G. chiedendo per le aree zona residenziale. Tale richiesta è rimasta inevasa insieme alle Ordinanze n. 476/95 del 26-07-1995 e n. 862/95 del 19-10-1995 con le quali il Tribunale Puglia - 1ª Sezione di Lecce - aveva ordinato al Sindaco di Brindisi di provvedere in ordine alla diffida formulata dai ricorrenti.

Perdurando l'inerzia del Comune di Brindisi, come si è detto, il ricorrente ha richiesto al Tar di provvedere; il TAR PUGLIA - 1ª Sezione di Lecce - con Ordinanza n. 424 del 11-04-1996 ha nominato il prof. ing. Giovanni FUZIO quale Commissario ad acta per la ritipizzazione delle aree oggetto di ricorso.

Il Commissario ad acta ha posto a base del provvedimento adottato (delib. Commissario n. 2/97), le seguenti considerazioni che si riportano integralmente:

“- che le aree oggetto del ricorso si trovano in una maglia definita da strade esistenti ed urbanizzate, con all'interno parti utilizzate da un edificio scolastico (p.lla 201) e da ufficio pubblico (p.lla 457) e la restante parte (p.lle 7 - 299) tipizzata a zona F2 (attrezzature di quartiere);

- che i vincoli di P.R.G. sulle aree di proprietà del sig. Rubino Tommaso site in Brindisi, località Casale, in fregio alla via Duca degli Abbruzzi, catastalmente riportate nel foglio 34, particelle nn. 7-299, come da stralcio catastale allegato al n. 9, sono caduti in prescrizione;

- che le dettagliate e documentate elaborazioni statistiche e cartografiche, eseguite su richiesta del Com-

missario ad acta in preparazione della presente delibera (ed allegate dal n. 1 al n 9) dal Servizio al P.R.G. della Ripartizione urbanistica ed Assetto del territorio del Comune di Brindisi, attestano come nel quartiere Casale esiste una enorme differenza tra la dotazione di aree a standards richiesta per attrezzature di quartiere dal DM 1444/68 e la dotazione individuata dal P.R.G. adottato;

– che il Settore Urbanistico Regionale, nella Relazione 01-02-1985 istruttoria sul P.R.G. adottato e controdedotto, nel dare atto dell'accoglimento di alcune osservazioni da parte del Consiglio Comunale (pag. 43) e nel dividerne la decisione, precisa (pag. 44) che "... Va precisato che l'accoglimento di talune osservazioni (in toto o parzialmente) ha comportato, per quanto attiene gli standards urbanistici di cui al DM 2-4-1968 n. 1444, una diminuzione dello standards previsto in origine dal P.R.G. stesso in misura di 22 mq/ab. Tale diminuzione, a parere dell'Ufficio scrivente, è da ritenersi di scarso apprezzamento soprattutto se correlata all'impostazione generale del Piano che contiene comunque il rispetto degli standards urbanistici ...";

– che considerati i grandi numeri al riguardo esplicitati dalla Ripartizione Urbanistica del Comune (allegati nn. 6, 7, 8) e già a suo tempo rilevati dal Settore Urbanistico Regionale, la sottrazione di dette aree alla dotazione di P.R.G. ad aree F2 dà effetti del tutto trascurabili per il pubblico interesse;

– che, di contro, permane l'interesse pubblico alla localizzazione, in un sito che ha evidenti requisiti funzionali, di una attrezzatura di quartiere;

– che le aree contermini a quelle in oggetto sono tipizzate come "zona B3" e disciplinate (ex art. 45 NTA così come modificato e integrato dalla Del. C.C. n. 251/82) da: "area di intervento minimo: mq 1000 con quantità minore per lotti interclusi, numero massimo dei piani: 3; altezza massima degli edifici: mt: 10,50; distanza minima dal filo stradale: int 4; distanza minima dal confine di proprietà: mt 5; distanza minima fra edifici diversi nel lotto o isolato: mt 10; densità fondiaria in base a pianificazione particolareggiata: 3 mc/mq; densità fondiaria in base a interventi diretti: 2 mc/mq; sono fatte salve le norme particolari previste nel precedente art. 5";

– che non esiste alcun apprezzabile pubblico interesse ostativo alla ritipizzazione delle aree di che trattasi con la finalità di salvaguardare il residuale interesse pubblico sopra evidenziato ed il diritto del proprietario sorto con la decadenza del vincolo di P.R.G.;

– che la parziale ritipizzazione in zona di completamento B3 di dette aree, con l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria previsto dal P.R.G. pari a 3,0 mc/mq, comporta all'interno del quartiere un carico insediativo relativamente trascurabile e, comunque, comporta il soddisfacimento all'interno delle stesse aree dello standards emergente per il quale è assumibile l'entità (che le stesse NTA del P.R.G. prevedono per la zona B4) di 20 mq per abitante con la conseguente cessione non onerosa al Comune della corri-

spondente superficie (all'incirca pari al 50% di quella complessiva)."

Di conseguenza, con la predetta delibera n. 2 del 4 marzo 1997, il Commissario ad acta ha adottato la "Variante al P.R.G. per la ritipizzazione delle aree di proprietà del sig. Rubino Tommaso site in Brindisi, località Casale, catastalmente riportate nel foglio 34, particelle nn. 7-299" costituita dal seguente articolo da inserite nelle NTA e nella tavola di zonizzazione del P.R.G.:

"ART. 45/BIS.2 - ZONA B3 SPECIALE P2

– Le aree di proprietà del sig. Rubino Tommaso, site in Brindisi, località Casale, riportate in catasto nel foglio 34 particelle nn. 7-299, oggetto dell'Ordinanza n. 424 del 11-04-1996 del TAR Puglia, la Sezione Lecce, formano comparto ai sensi della legge regionale n. 6/1979 e s.m.;

– Le aree ricadenti in tale comparto, già destinate nel P.R.G./1989 a "zona F2", vengono tipizzate "zona B3", così come disciplinata dall'art. 45 delle Norme di Attuazione del P.R.G. (vigente alla data della presente delibera);

– Nella applicazione del comparto in oggetto, nella norma sopra richiamata viene cancellata la prescrizione di densità fondiaria in base a interventi diretti 2 mc/mq, e viene introdotta la prescrizione "Il comparto è sottoposto a lottizzazione con una dotazione di superficie a standards (DIM 1444/68) pari a 20 mq ogni 100 mc di edificazione";

– In sede di convenzionamento della lottizzazione del comparto, è fatto obbligo della cessione non onerosa delle superfici per le urbanizzazioni secondarie".

La deliberazione in questione insieme agli allegati (Tavv. 1/9) risulta pubblicato ed avverso la stessa risultano presentate le n. 2 osservazioni, singolarmente controdedotte dal Commissario ad acta con delibera n. 3 del 21-04-1998, di seguito riportate:

- Osservazione n. 1 - a firma dell'Assessore all'Urbanistica Comune di Brindisi (respinta)
- Osservazione n. 2 - da parte del sig. Tommaso Rubino (respinta)

Entrando nel merito specifico delle determinazioni del Commissario ad acta, questo Ufficio precisa quanto segue.

Come è noto la problematica della caducazione dei vincoli di P.R.G., sia procedurali che preordinati alla espropriazione, conseguente alla legge 19 novembre 1968 n. 1187, risulta ampiamente e a più riprese discussa dal Consiglio di Stato.

Lo stesso C. di S. è addivenuto alla conclusione (vedasi decisioni n. 7 della adunanza plenaria del 2 aprile 1984) che "poiché i Comuni sono obbligati a dotarsi di uno strumento urbanistico generale che copra l'intero territorio, la situazione di inedificabilità conseguente alla sopravvenuta inefficacia di talune destinazioni di Piano è per sua natura provvisoria, essendo destinate a durare fino alla obbligatoria integrazione del Piano (o Programma di Fabbricazione), divenuta parzialmente inoperante".

In relazione al contenzioso instauratosi tra

l'Amm.ne com.le di Brindisi e il sig. Rubino Tommaso, relativo proprio alla caducazione dei vincoli preordinati alla espropriazione, gravanti sulle aree di proprietà, il Commissario ad acta, officiato dal Tar Puglia - 1^a sez. di Lecce -, con delibera commissariale n. 2/97 ha inteso integrare il P.R.G. di Brindisi nelle parti con destinazione d'uso pubblico caducata, proponendo le ritipizzazioni nei termini in precedenza esposti.

A tal proposito v'è innanzitutto da rilevare che se da un lato non può negarsi al privato il diritto di edificare sulle sue proprietà (a tempo indeterminato e senza indennizzo), d'altro canto vanno altresì valutate le singole situazioni che si prospettano e ciò con riferimento ai profili di tutela dell'interesse pubblico insiti nel disegno urbano complessivo di uno strumento urbanistico generale vigente.

In particolare, nel caso di specie, le determinazioni complessive adottate dal Commissario ad acta si basano sulla valutazione della rispondenza agli standards per ogni singolo quartiere, prescindendo da una verifica globale degli standards dell'intera città così come previsto dal DM 1444/68 e dalla DGR 6320/89 e verosimilmente nel presupposto della esistenza di una norma che sancisce l'obbligo da parte dell'autorità comunale di riqualificare le aree soggette a vincolo di piano, ormai decaduti, con una tipologia che non reiteri il vincolo di destinazione ad uso pubblico imposto precedentemente.

Le integrazioni agli strumenti urbanistici generali in caso di caducazione dei vincoli di P.R.G. non possono avvenire automaticamente, cioè colmando il vuoto lasciato nella disciplina urbanistica con il conferimento delle destinazioni d'uso impresse alle zone limitrofe e/o a caso (zone residenziali) potendo comportare detta operazione, se estesa a tutte le aree già destinate alle realizzazioni di servizi pubblici e con vincoli caducati, risultati preoccupanti, cioè la permanenza di quartieri e/o parti di città totalmente sprovviste di aree ed attrezzature di quartiere.

Nel caso di specie, occorre innanzitutto verificare, in conseguenza della ritipizzazione proposta, la quantità di standards urbanistici per il soddisfacimento dei parametri minimi fissati dall'art. 3 del DM 2-4-1968 n. 1444 in riferimento al fabbisogno delle zone A e B di P.R.G.; ciò al fine di accertare la effettiva necessità o meno al mantenimento della destinazione d'uso pubblica delle aree oggetto di ritipizzazione.

Al proposito, con successiva nota n. 47872 del 16-6-1999, a firma del dirigente del Settore Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Brindisi, sono stati comunicati dati esplicativi in merito all'incidenza della ritipizzazione in oggetto nella dotazione di aree per standards urbanistici limitatamente al quartiere Casale e sia per l'intera città, il tutto alla luce dello Studio Particolareggiato dei Servizi Cittadini (SPS), adottato in variante al P.R.G. con deliberazione di C.C. n. 33 del 19-3-1999, e che di seguito si riportano in sintesi:

• **Verifica standard per il quartiere Casale** (abitanti n. 7.111 all'anno 2.002)

- superficie destinata dal P.R.G. come F2 e F3 in totale mq. 268.746
- superficie interessata da servizi esistenti mq. 53.698
- superficie a standard a saturazione della dotazione minima (18 mq/ab) mq. 79.200
- superficie tipizzate dal P.R.G. in esubero rispetto alla dotazione minima mq. 135.848
- standard sulle superfici destinate dal P.R.G. come F2 - F3:
 - * sul totale $268.746/7.111 = \text{mq/ab } 37,80$
 - * con l'incidenza della ritipizzazione $264.391/7.111 = \text{mq/ab } 37,18$

• **Verifica standard per l'intera città** (abitanti n. 96.760 all'anno 2.002)

- standard sulle superfici destinate dal P.R.G. come F2 - F3:
 - * sul totale $2.122.423/96.750 = \text{mq/ab } 21,94$
 - * con l'incidenza della ritipizz. $2.122.423-4.325 = 2.118.098/96.750 = \text{mq/ab } 21,89$

Nella stessa nota Comunale n. 47872/99 si fa rilevare che la scuola elementare esistente, limitrofa al lotto "Rubino" identificata dallo SPS come subcomparto F2/11 è composta da 10 classi per complessivi 200 alunni e pertanto avrebbe necessità di un'area di pertinenza di circa 5.670 mq. (tabelle ministeriali).

Tutto ciò premesso, e sulla scorta delle valutazioni operate dal Commissario ad acta e degli accertamenti effettuati con la citata nota del 16-6-1999 del Settore Urbanistico del Comune di Brindisi, questo Ufficio ritiene ammissibile la ritipizzazione proposta dal punto di vista tecnico, rilevando dal punto di vista urbanistico carenze di valutazioni in rapporto alla possibilità o meno di utilizzazione delle aree in questione ai fini del miglioramento qualitativo e quantitativo delle infrastrutture esistenti della maglia urbanistica di riferimento (scuola elementare e uffici pubblici), come peraltro rilevato dai competenti Uffici Comunali.

Avverso la Variante di cui trattasi risultano prodotte n. 2 osservazioni esaminate dal Commissario ad acta con deliberazione n. 3 del 21-4-1998.

Anche l'Ufficio scrivente ha esaminato le osservazioni in questione ed in merito si prospetta quanto segue:

- Per quanto riguarda l'osservazione a firma dell'Assessore all'Urbanistica del Comune di Brindisi (relazione n. 3886/31810 del 3-5-1997) la stessa, premettendo che il P.R.G. vigente individua aree da destinare a standards (per il soddisfacimento delle necessità pregresse ed emergenti delle zone omogenee A e B) principalmente nei quartieri periferici, contesta il metodo seguito dal Commissario ad acta e cioè la valutazione della rispondenza agli standards per ogni singolo quartiere, prescindendo da una verifica globale degli standards dell'intera città così come previsto dal DM 1444/68 e dalla GR 6320/89.

Tale osservazione non è stata accolta dal Commis-

sario ad acta per le motivazioni che testualmente si riportano:

“- che la impossibilità di verificare la rispondenza dello standards a livello dell'intera città evidenziata dall'Assessore è derivata proprio dall'inerzia dell'Amministrazione e che su tale inerzia è intervenuto il provvedimento del giudice amministrativo;

- che la Variante al P.R.G. adottata dal Commissario ad acta determina la reale formazione, in modo non oneroso per il Comune, di dotazione di superfici da destinare a standards e di opere di urbanizzazione primaria di interesse urbano;

- che, mentre l'atto deliberativo di adozione è tecnicamente supportato da oggettive e complete documentazioni tecniche elaborate dall'UTC, il suo supposto inficiamento di legittimità, prospettato nella osservazione, non è suffragato da alcuna valutazione tecnica di merito e che lo stesso non si pone nella direzione del perseguimento di un reale interesse pubblico;

- che nel merito della verifica degli standards si è espresso anche il Settore urbanistico Regionale nella Relazione 01-02-1985 sopra citata, in termini opposti a quanto osservato.”

L'ufficio scrivente nel merito della osservazione di cui trattasi ritiene la stessa superata alla luce degli ulteriori approfondimenti, ed accertamenti, innanzi riportati, effettuati dagli Uffici Comunali competenti.

- Per quanto riguarda l'osservazione, a firma del dott. Rubino Tommaso proprietario delle aree che chiede una modifica della normativa adottata in modo da eliminare la necessità dello strumento attuativo urbanistico, la stessa osservazione non è stata accolta dal Commissario ad acta per le motivazioni che testualmente si riportano:

“- che la cessione delle aree a standards va regolata con specifica convenzione preventivamente definita dal Comune in sede di approvazione dello strumento esecutivo;

- che la procedura approvativa dello strumento urbanistico esecutivo da ogni garanzia di tutela degli interessi pubblici e privati.”

L'ufficio scrivente nel merito della osservazione di cui trattasi ritiene di poter concordare con le valutazioni del Commissario ad acta.

Quanto innanzi si rimette al C.U.R. per le valutazioni di competenza.

Il Funzionario
Arch. Vito Laricchiuta

Il Dirigente del Settore
Ing. Nicola Giordano

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 7 dicembre 1999, n. 1669

Brindisi - Approvazione della variante al P.R.G. per la ritipizzazione delle aree di proprietà dei Sigg. Cristofaro Angelo e Cristofaro Giuseppe site in Brindisi, località Casale, catastalmente riportate nel foglio 31, particelle nn. 8-9-11-51-69-297-299, in esecuzione della Ordinanza n. 408/94 del Tar Pu-

glia - 1 Sezione di Lecce. Delibere Commissariali n. 1 del 04-03-1997 e n. 2 del 21-04-1998.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio e di seguito esplicitata, confermata dal Coordinatore di Settore, riferisce:

“Con delibera n. 1 del 4 marzo 1997, il Commissario ad acta, prof. Giovanni FUZIO, in esecuzione delle Ordinanze n. 1090/93 e n. 203/94 del TAR PUGLIA la Sezione di Lecce, ha adottato la <Variante al P.R.G. per la ritipizzazione delle aree di proprietà dei sigg. Cristofaro Angelo e Cristofaro Giuseppe site in Brindisi, località Casale, catastalmente riportate nel foglio 31, particelle nn. 8-9-11-51-69-297-299>, tipizzate nel P.R.G. vigente come sede viaria di P.R.G., rispetto stradale zona omogenea “F2” attrezzature di quartiere, variante costituita dal seguente articolo da inserire nelle NTA e nella tavola di zonizzazione del PRG.:

“ART. 45/BIS.2 - ZONA B3 SPECIALE P1

— Le aree di proprietà del sigg. Cristofaro Angelo e Cristofaro Giuseppe site in Brindisi, località Casale, catastalmente riportate nel foglio 31, particelle nn. 8-9-11-51-69-297-299, oggetto dell'Ordinanza n. 408 del 11-04-1996 del TAR Puglia, la Sezione Lecce, formano comparto ai sensi della legge regionale n. 6/1979 e s.m.;

— Le aree ricadenti in tale comparto, già destinate nel P.R.G./1989 a <viabilità di P.R.G.> e a <rispetto stradale e ferroviario> (regolamentate ambedue dall'art. 50 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigenti alla data della presente delibera), vengono ritipizzate e disciplinate come lo erano; le aree destinate a viabilità di P.R.G. sono considerate di urbanizzazione primaria del comparto;

— Le aree già destinate nel P.R.G./1998 a <zona F2>, ricadenti in tale comparto, vengono tipizzate <zona B4>, così come disciplinata dall'art. 45 delle Norme di Attuazione del P.R.G. (vigente alla data della presente delibera);

— In sede di convenzionamento della lottizzazione del comparto, è fatto obbligo della cessione non onerosa del sedime delle urbanizzazioni primarie consistenti nelle superfici degli allargamenti delle strade di P.R.G.”.

Il provvedimento del Commissario ad acta in parola è stato attivato dai proprietari delle aree in questione che, decaduti i vincoli a valenza espropriativa (art. 2 l.s. 1187/68), con nota del 08-04-1995 hanno invitato il comune ad adottare gli atti volti ad apportare una modifica al P.R.G. chiedendo per le aree in questione la destinazione di zona residenziale. Tale richiesta è rimasta inevasa insieme alle Ordinanze n. 246/95 del 23-03-1995 e n. 707/95 del 27-09-1995 con le quali il tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia - 1ª Sezione di Lecce - aveva ordinato al Sindaco di Brindisi di provvedere in ordine alla diffida formulata dai ricorrenti.

Perdurando l'inerzia del Comune di Brindisi, come

si è detto, il ricorrente ha richiesto al Tar di provvedere, il TAR PUGLIA - 1^a Sezione di Lecce - con Ordinanza n. 424 del 11-04-1996 ha nominato il prof ing. Giovanni FUZIO quale Commissario ad acta per la ritipizzazione delle aree oggetto di ricorso.

La deliberazione commissariale in questione n. 1/97 insieme agli allegati (Tavv. 1/9) è stata regolarmente pubblicata ed avverso la stessa è stata presentata n. 1 osservazione di seguito riportata controdedotta dal Commissario ad acta con delibera n. 2 del 21-04-1998:

— Osservazione n. 1 - a firma dell'Assessore all'Urbanistica Comune di Brindisi (respinta).

Ancora, con nota comunale n. 47872 del 16-9-1999, a firma del dirigente del Settore Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Brindisi, sono stati comunicati al SUR dati esplicativi in merito all'incidenza della ritipizzazione in oggetto nella dotazione di aree per standards urbanistici limitatamente al quartiere Casale e per l'intera città; il tutto alla luce dello Studio Particolareggiato dei Servizi Cittadini (SPS), adottato in variante al P.R.G. con deliberazione di C.C. n. 33 del 19-3-1999.

La Variante in questione, unitamente alla nota comunale 47872/99 è stata sottoposta all'istruttoria tecnica del SUR che, con propria relazione n. 11/99 dell'08-07-1999, ha ritenuto ammissibile la proposta commissariale.

Il S.U.R., inoltre, ha esaminato l'osservazione prodotta e la delibera commissariale di controdeduzioni alle stesse n. 2 del 21-04-1998, ed in merito ha ritenuto la stessa superata alla luce degli ulteriori approfondimenti ed accertamenti effettuati dagli Uffici Comunali competenti.

Successivamente gli atti in questione, unitamente alla relazione del Settore Urbanistico Regionale, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Urbanistico Regionale, che con parere n. 36/99 del 23-07-1999, ha espresso parere favorevole circa l'approvazione della Variante in argomento, il tutto facendo propria la relazione istruttoria del SUR n. 11/99 del 08-07-1999, e con la raccomandazione che "nelle norme tecniche di attuazione sia prescritta scadenza di mesi 12 per l'iniziativa privata in ordine allo strumento esecutivo e che a tale scadenza l'iniziativa ritorni all'Amm.ne Com.le".

In ordine alla osservazione prodotta, il CUR ha fatto proprie le determinazioni prospettate nella relazione del SUR n. 11/99."

Premesso quanto sopra, e sulla scorta del parere del C.U.R. n. 36/99 del 23-07-1999, propongo alla Giunta, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80, l'approvazione della <Variante al P.R.G. per la ritipizzazione delle aree di proprietà dei sigg. Cristofaro Angelo e Cristofaro Giuseppe site in Brindisi, località Casale, catastalmente riportate nel foglio 31, particelle nn. 8-9-11-51-69-297-299> adottata con delibera commissariale n. 1 del 04-03-1997; il tutto per le motivazioni di cui alla relazione del SUR n. 11/99 e al parere del

CUR n. 36/99, qui in toto condivisi e parte integrante del presente provvedimento.

"ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N. 17/77 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI"

"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."

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

L'Assessore sulla base 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;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento da parte del funzionario istruttore, del dirigente dell'Ufficio e del Dirigente di Settore;

A voti unanimi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- DI APPROVARE la <Variante al P.R.G. per la ritipizzazione delle aree di proprietà dei sigg. Cristofaro Angelo e Cristofaro Giuseppe site in Brindisi, località Casale, catastalmente riportate nel foglio 31, particelle nn. 8-9-11-51-69-297-299>, in esecuzione della Ordinanza n. 408/96 del TAR PUGLIA - 1^a Sezione di Lecce, adottata con delibera di Commissario ad acta n. 1 del 04-03-1997; il tutto per le motivazioni di cui alla relazione del SUR 11/99 e al parere del CUR 36/99, qui in toto condivisi e parte integrante del presente provvedimento; ivi compreso l'introduzione negli atti della raccomandazione di cui al parere del CUR n. 36/99 che qui per economia espositiva si intende integralmente riportata.
- DI DECIDERE in ordine alle osservazioni prodotte, in conformità a quanto prospettato nella relazione del SUR n. 11/99, fatta propria dal CUR.
- DI DICHIARARE che il presente provvedimento non è soggetto a controllo dell'art. 17 comma 32 della legge statale del 15-5-1997, n. 127.

Il Segretario della Giunta
dr. Romano Donno

Il Vice Presidente della Giunta
dott. Rocco Palese

Regione Puglia
Comitato Urbanistico Regionale

ADUNANZA DEL 23-07-1999

COMPONENTI N. 20

PRESENTI N. 11

PARERE N. 36/99

OGGETTO: BRINDISI - Ritipizzazione aree in loc. Casale, ditta Cristofaro A. e G. - Ord. TAR 408/96. - Delib. Comm. ad acta n. 1/97

IL COMITATO

VISTI gli atti tecnici ed amministrativi del Piano in epigrafe, rimessi per il parere di cui all'art. 16 della l.r. 31-5-1980 n. 56;

UDITO il relatore (Ing. Claudio CONVERSANO);

**ESPRIME PARERE FAVOREVOLE
ALL'ARGOMENTO**

facendo propria la relazione istruttoria del SUR n. 11/99 del 08-07-1999 allegata, con la raccomandazione che nelle norme tecniche di attuazione sia prescritta una scadenza temporale di mesi 12 per l'iniziativa privata in ordine allo strumento esecutivo e che a tale scadenza l'iniziativa ritorni all'Amm.ne Com.le.

Il Relatore
ing. C. Conversano

Il Presidente
Assessore N. Fiorentino
Il Segretario
geom. Emanuele Moretti

Regione Puglia

**Assessorato Assetto del Territorio
- Urbanistica - E.R.P.
-Settore Urbanistico-
Ufficio Strumenti Urbanistici Generali**

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO: BRINDISI (BR) - Ritipizzazione delle aree di proprietà dei sigg. Cristofaro Angelo e Cristofaro Giuseppe site in Brindisi, località Casale, catastalmente riportate nel foglio 31, particelle nn. 8 - 9 - 11 - 51 - 69 - 297 - 299. Delibera di Commissario ad acta n. 1 del 04-03-1997, in esecuzione ordinanza n. 408 del 11-04-1996 del TAR PUGLIA - 1^a Sezione di Lecce.

Con delibera n. 1/97, il Commissario ad acta, in esecuzione della ordinanza n. 408 del 11-04-1996 del TAR PUGLIA - 1^a Sezione di Lecce, ha provveduto alla ritipizzazione dei suoli di proprietà dei sigg. Cristofaro Angelo e Cristofaro Giuseppe site in Brindisi, località Casale, catastalmente riportate nel foglio 31, particelle nn. 8 - 9 - 11 - 51 - 69 - 297 - 299 della superficie catastale di circa mq. 32.537, vincolate in parte a sede viaria di P.R.G., in parte a rispetto stradale e in parte come zona omogenea "F2" attrezzature di quartiere DM 1444/68.

Il provvedimento del Commissario ad acta risulta attivato dal proprietario delle aree in questione che, decaduti i vincoli a valenza espropriativa (art. 2 l.s. 1187/68), con nota del 08-04-1995 hanno invitato il comune ad adottare gli atti volti ad apportare una mo-

difica al P.R.G. chiedendo per le aree in questione la destinazione di zona residenziale. Tale richiesta è rimasta inesa insieme alle ordinanze n. 246/95 del 23-03-1995 e n. 707/95 del 27-09-1995 con le quali il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia - 1^a Sezione di Lecce - aveva ordinato al Sindaco di Brindisi di provvedere in ordine alla diffida formulata dai ricorrenti.

Perdurando l'inerzia del Comune di Brindisi, come si è detto, il ricorrente ha richiesto al Tar di provvedere il TAR PUGLIA - 1^a Sezione di Lecce - con Ordinanza n. 424 del 11-04-1996 ha nominato il prof. ing. Giovanni FUZIO quale Commissario ad acta per la ritipizzazione delle aree oggetto di ricorso.

Il Commissario ad acta pone a base del provvedimento adottato, delib. Commissariale n. 1/97, le seguenti considerazioni che si riportano integralmente:

- "che le aree oggetto del ricorso si trovano in una maglia di forma triangolare definita da due strade esistenti e da una di P.R.G., con all'interno parti tipizzate a zona residenziale, parti tipizzate a zona F2 (attrezzature di quartiere), e parti tipizzate a viabilità di P.R.G. (rettifica e ampliamento di via Ruggero De Simone e via Benedetto Brienne) ed a rispetto stradale;
- che le aree oggetto del ricorso, in sede di formazione del P.R.G. sono state oggetto da parte dei proprietari di "osservazione" (catalogata come n. 38 nel protocollo speciale) con cui venne chiesto che le stesse venissero destinate a zona di completamento B4;
- che tale osservazione, esaminata dalla speciale Commissione all'uopo nominata dal Consiglio Comunale del 07-06-1982, è stata accolta favorevolmente (Verbale n. 14, seduta del 25-10-1982) ". . . ritenendo urbanisticamente opportuno riesaminare il dimensionamento dello standards ritenuto sproporzionato rispetto all'estensione del quartiere Casale presso il quale sono già ubicati altri standards di notevoli dimensioni . . .";
- che su tale Osservazione, durante la seduta del Consiglio Comunale 30-11-1982 (deliberazione n. 249 in sede di controdeduzione venne deliberato ". . . di perimetrare le aree . . . pur ravvisando la necessità che venga data una più organica sistemazione all'intero comparto, al fine di determinare un più rispondente ordinato dimensionamento delle aree adibite a servizi e di quelle edificabili";
- che il Settore Urbanistico Regionale, nella Relazione 01-02-1985 istruttoria sul P.R.G. adottato e controdedotto, nel dare atto dell'accoglimento di alcune osservazioni da parte del Consiglio Comunale (pag. 43) e nel dividerne la decisione, precisa (pag. 44) che < . . . Va precisato che l'accoglimento di talune osservazioni (in toto o parzialmente) ha comportato, per quanto attiene gli standards urbanistici di cui al DM 2-4-1969 n. 1444, una diminuzione dello standards previsto in origine dal P.R.G. stesso in misura, di 22 mq/ab. Tale diminuzione, a parere dell'Ufficio scrivente, è da

- ritenersi di scarso apprezzamento soprattutto se correlata all'impostazione generale del Piano che contiene comunque il rispetto degli standards urbanistici . . .>;
- che il Comitato Urbanistico Regionale, nel parere n. 54 espresso nell'adunanza del 22-02-1985, dopo aver dato atto di quanto deliberato dal C.C. e relazionato dal SUR nel merito della Osservazione, nel riepilogo finale relativo alle osservazioni, senza alcun commento e senza alcuna motivazione, "esprime parere sfavorevole" ad un gruppo di osservazioni tra cui la n. 38 di cui trattasi;
 - che le dettagliate e documentate elaborazioni statiche e cartografiche, eseguite su richiesta del Commissario ad acta in preparazione della presente delibera (ed allegate dal n. 1 al n. 9) dal Servizio al P.R.G. della Ripartizione Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Brindisi, attestano come nel quartiere Casale esiste una enorme differenza tra la dotazione di aree a standards richiesta per attrezzature di quartiere dal DM 1444/68 e la dotazione individuata dal P.R.G. adottato;
 - che non esiste alcun apprezzabile pubblico interesse ostativo alla ritipizzazione delle aree di che trattasi nel senso già individuato e deciso dal Consiglio Comunale in sede di controdeduzione alla Osservazione prodotta dai proprietari, e già approvato dal settore Urbanistico Regionale;
 - che la ritipizzazione in zona di completamento B4 di dette aree, con l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria previsto dal P.R.G. pari a 0,5 mc/mq, comporta all'interno del quartiere un carico insediativo relativamente trascurabile e, comunque, comporta il soddisfacimento all'interno delle aree stesse degli standards emergenti per i quali le NTA del P.R.G. prevedono la dimensioni di 20 mq per abitante;
 - che considerati i grandi numeri al riguardo esplicitati dalla Ripartizione Urbanistica del Comune (allegati nn. 6, 7, 8) e già a suo tempo rilevati dal Settore Urbanistico Regionale, la sottrazione di dette aree alla dotazione di P.R.G. ad aree F2 dà effetti del tutto trascurabili per il pubblico interesse considerato anche la loro marginalità e la evidente impossibilità che dette aree possano essere acquisite onerosamente al patrimonio comunale;
 - che, di contro, permane l'interesse pubblico alla realizzazione dell'asse stradale di P.R.G. che rettificando ed ampliando la via Ruggero De Simone, migliora la connessione del centro abitato con l'aeroporto;
 - che i vincoli di Piano Regolatore Generale sulle aree di proprietà del Sigg. Cristofaro Angelo e Cristofaro Giuseppe site in Brindisi, località Casale in fregio alla Via Ruggiero De Simone ed alla Via Benedetto Briemme, catastalmente riportate nel foglio 31, particelle nn. 8 - 9 - 11 - 51 - 69 - 297 - 299, come da stralcio catastale allegato al n. 9, sono caduti in prescrizione;
 - che la richiesta di ritipizzazione di dette aree in zona di completamento B4, già oggetto di osservazione in sede di formazione del P.R.G., è stata favorevolmente accolta sia dal Consiglio Comunale sia dal Settore Urbanistico Regionale, e che l'essere stata respinta dal C.U.R. senza alcun commento e/o motivazione pone problemi di legittimità delle deliberazioni della G.R. e del C.C. approvative del P.R.G. (sentenza TAR Puglia, 1^a Sezione di Lecce, n. 33/91 - 1298/89, relativa ad aree contigue a quelle oggetto del ricorso);
 - che, ferme restando le zone destinate a viabilità di P.R.G. (rettifica ed ampliamento di via Ruggiero De Simone e di via Benedetto Briemme) ed a rispetto stradale, la realizzazione dell'insediamento residenziale con la conseguente cessione non onerosa delle aree di urbanizzazione primaria (di ampliamenti viari di P.R.G.) e delle aree per standards (pertinenti allo stesso insediamento), non comporta alcuna conseguenza negativa sull'assetto urbanistico della Città di Brindisi e del quartiere Casale, ma che, di contro, comporta evidenti vantaggi per la collettività."
- Di conseguenza, con la predetta delibera n. 1 del 4 marzo 1997 il Commissario ad acta ha adottato la "Variante al P.R.G. per la ritipizzazione delle aree di proprietà dei sigg. Cristofaro Angelo e Cristofaro Giuseppe site in Brindisi, Località Casale, catastalmente riportate nel foglio 31, particelle nn. 8 - 9 - 11 - 51 - 69 - 297 - 299" costituita dal seguente articolo da inserire nelle NTA e nella tavola di zonizzazione del P.R.G.:
- "ART. 45/BIS.2 - ZONA B4 SPECIALE P1
- Le aree di proprietà dei sigg. Cristofaro Angelo e Cristofaro Giuseppe site in Brindisi, località Casale, catastalmente riportate nel foglio 31, particelle nn. 8 - 9 - 11 - 51 - 69 - 297 - 299, della superficie di mq. 32.537, oggetto dell'Ordinanza n. 408 del 11-04-1996 del TAR Puglia, 1^a Sezione Lecce, formano comparto ai sensi della legge regionale n. 6/1979 e s.m.;
 - Le aree ricadenti in tale comparto, già destinate nel P.R.G./1989 a "viabilità di P.R.G." ed a "rispetto stradale e ferroviario" (regolamentate ambedue dall'art. 50 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigenti alla data della presente delibera), vengono ritipizzate e disciplinate come lo erano; le aree destinate a viabilità di P.R.G. sono considerate di urbanizzazione primaria del comparto;
 - Le aree già destinate nel P.R.G./1998 "a zona F2", ricadenti in tale comparto, vengono tipizzate "zona B4", così come disciplinate dall'art. 45 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. (vigente alla data della presente delibera);
 - In sede di convenzionamento della lottizzazione del comparto, è fatto obbligo della cessione non onerosa del sedime delle urbanizzazioni primarie consistenti nelle superfici degli allargamenti delle strade di PRG".
- La deliberazione in questione insieme agli allegati

(Tavv. 1/9) risulta pubblicata ed avverso la stessa risulta presentata n. 1 osservazione, a firma dell'Assessore all'Urbanistica Comune di Brindisi (respinta), controdedotta dal Commissario ad acta con delibera n. 2 del 21-04-1998.

Entrando nel merito specifico delle determinazioni del Commissario ad acta, questo Ufficio precisa quanto segue.

Come è noto la problematica della caducazione dei vincoli di P.R.G., sia procedurali che preordinati alla espropriazione, conseguente alla legge 19 novembre 1968 n. 1187, risulta ampiamente e a più riprese discussa dal Consiglio di Stato.

Lo stesso C. di S. è addivenuto alla conclusione (vedasi decisione n. 7 della adunanza plenaria del 2 aprile 1984) che "poiché i Comuni sono obbligati a dotarsi di uno strumento urbanistico generale che copra l'intero territorio, la situazione di inedificabilità conseguente alla sopravvenuta inefficacia di talune destinazioni di Piano è per sua natura provvisoria, essendo destinate a durare fino alla obbligatoria integrazione del Piano (o Programma di Fabbricazione), divenuta parzialmente inoperante".

In relazione al contenzioso instauratosi tra l'Amm.ne com.le di Brindisi e i signori Cristofaro, relativo proprio alla caducazione dei vincoli preordinati alla espropriazione, gravanti sulle aree di proprietà, il Commissario ad acta, officiato dal Tar Puglia - 1^a sez. di Lecce-, con delibera commissariale n. 1/97 ha inteso integrare il P.R.G. di Brindisi nelle parti con destinazione d'uso pubblico caducata, proponendo le ritipizzazioni nei termini in precedenza esposti.

A tal proposito v'è innanzitutto da rilevare che se da un lato non può negarsi al privato il diritto di edificare sulle sue proprietà (a tempo indeterminato e senza indennizzo), d'altro canto vanno altresì valutate le singole situazioni che si prospettano e ciò con riferimento ai profili di tutela dell'interesse pubblico insiti nel disegno urbano complessivo di uno strumento urbanistico generale vigente.

In particolare, nel caso di specie, le determinazioni complessive adottate dal Commissario ad acta si basano sulla valutazione della rispondenza agli standards per ogni singolo quartiere, prescindendo da una verifica globale degli standards dell'intera città così come previsto dal DM 1444/69 e dalla DGR 6320/89 e verosimilmente nel presupposto della esistenza di una norma che sancisce l'obbligo da parte dell'autorità comunale di riqualificare le aree soggette a vincolo di piano, ormai decaduti, con una tipologia che non reiteri il vincolo di destinazione ad uso pubblico imposto precedentemente.

Le integrazioni agli strumenti urbanistici generali in caso di caducazione dei vincoli di P.R.G. non possono avvenire automaticamente, cioè colmando il vuoto lasciato nella disciplina urbanistica con il conferimento delle destinazioni d'uso impresse alle zone limitrofe e/o a caso (zone residenziali) potendo comportare detta operazione, se estesa a tutte le aree già destinate

alle realizzazioni di servizi pubblici e con vincoli caducati, risultati preoccupanti, cioè la permanenza di quartieri e/o parti di città totalmente sprovviste di aree ed attrezzature di quartiere.

Nel caso di specie, occorre innanzitutto verificare, in conseguenza della ritipizzazione proposta, la quantità di standards urbanistici per il soddisfacimento dei parametri minimi fissati dall'art. 3 del DM 2-4-1968 n. 1444 in riferimento al fabbisogno delle zone A e B di P.R.G.; ciò al fine di accertare la effettiva necessità o meno al mantenimento della destinazione d'uso pubblica delle aree oggetto di ritipizzazione.

Al proposito, con successiva nota n. 47872 del 16-6-1999, a firma del dirigente del Settore Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Brindisi sono stati comunicati dati esplicativi in merito all'incidenza della ritipizzazione in oggetto nella dotazione di aree per standards urbanistici limitatamente al quartiere Casale e sia per l'intera città; il tutto alla luce dello Studio Particolareggiato dei Servizi Cittadini (SPS), adottato in variante al P.R.G. con deliberazione di C.C. n. 33 del 19-3-1999, e che di seguito si riportano in sintesi:

- **Verifica standard per il quartiere Casale** (abitanti n. 7.111 all'anno 2.002)
 - superficie destinata dal P.R.G. come F2 e F3 in totale mq. 268.746
 - superficie interessata da servizi esistenti mq. 53.698
 - superficie a standard a saturazione della dotazione minima (18 mq/ab) mq. 79.200
 - superficie tipizzate dal P.R.G. in esubero rispetto alla dotazione minima mq. 135.848
 - standard sulle superfici destinate dal P.R.G. come F2 - F3:
 - * sul totale 268.746/7.111 mq/ab 37,80
 - * con l'incidenza della ritipizzazione 236.209/7.111 mq/ab 33,21
- **Verifica standard per l'intera città** (abitanti n. 96.760 all'anno 2.002)
 - standard sulle superfici destinate dal P.R.G. come F2 - F3:
 - * sul totale 2.122.423/96.750 = mq/ab 21,94
 - * con l'incidenza della ritipizz. 2.122.423-32.537 = 2.089.886/96.750 = mq/ab 21,60

Alla luce di quanto sin qui esposto, atteso che la ritipizzazione di cui trattasi non incide sul corretto dimensionamento degli standards ai sensi del DM 1444/68, l'Ufficio scrivente ritiene la stessa ammissibile dal punto di vista tecnico urbanistico.

Avverso la ritipizzazione di cui trattasi risulta prodotta n. 1 osservazione esaminata dal Commissario ad acta con deliberazione n. 2 del 21-4-1998.

Anche l'Ufficio scrivente ha esaminato l'osservazione in questione ed in merito prospetta quanto segue:

— Per quanto riguarda l'osservazione a firma dell'Assessore all'Urbanistica del Comune di Brindisi (relazione n. 3886/31810 del 3-5-1997) la

stessa, premettendo che il P.R.G. vigente individua aree da destinare a standards (per il soddisfacimento delle necessità pregresse ed emergenti delle zone omogenee A e B) principalmente nei quartieri periferici, contesta il metodo seguito dal Commissario ad acta e cioè la valutazione della rispondenza agli standards per ogni singolo quartiere, prescindendo da una verifica globale degli standards dell'intera città così come previsto dal DM 1444/68 e dalla GR 6320/89.

Tale osservazione non è stata accolta dal Commissario ad acta per le motivazioni che testualmente si riportano:

“- che la impossibilità di verificare la rispondenza dello standards a livello dell'intera città evidenziata dall'Assessore è derivata proprio dall'inerzia dell'Amministrazione e che su tale inerzia è intervenuto il provvedimento del giudice amministrativo;

- che la Variante al P.R.G. adottata dal Commissario ad acta determina la reale formazione, in modo non oneroso per il Comune, di dotazione di superfici da destinare a standards e di opere di urbanizzazione primaria di interesse urbano;

- che, mentre l'atto deliberativo di adozione è tecnicamente supportato da oggettive e complete documentazioni tecniche elaborate dall'UTC, il suo supposto inficiamento di legittimità, prospettato nella osservazione, non è suffragato da alcuna valutazione tecnica di merito e che lo stesso non si pone nella direzione del perseguimento di un reale interesse pubblico;

- che nel merito della verifica degli standards si è espresso anche il Settore urbanistico Regionale, nella Relazione 01-02-1985 sopra citata, in termini opposti a quanto osservato.”

L'ufficio scrivente nel merito della osservazione di cui trattasi ritiene la stessa superata alla luce degli ulteriori approfondimenti, ed accertamenti, innanzi riportati, effettuati dagli Uffici Comunali competenti.

Quanto innanzi si rimette al C.U.R. per le valutazioni di competenza.

8 Luglio 1999

Il Funzionario
arch. Vito Laricchiuta

Il Dirigente del Settore
ing. Nicola Giordano
Il Segretario del CUR
geom. E. Moretti

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 7 dicembre 1999, n. 1689

L.R. n. 56/80 - art. 55 - Delibera di G.R. n. 3864 del 1-10-1998 - P.R.G. del Comune di Taurisano (Le). Concessione di una proroga al commissario “ad acta”.

LA GIUNTA

Omissis

DELIBERA

- Di concedere, all'arch. Claudio CERTINI, Commissario “ad acta” per l'adozione del P.R.G. del Comune di Taurisano ai sensi della L.R. n. 56/80 la proroga richiesta con note del 26-07-1999 del termine fissato per l'espletamento dell'incarico conferito con la delibera di G.R. n. 4110/98, di ulteriori 180 giorni a far data dalla notifica del presente provvedimento (assorbente anche il periodo intermedio ed intercorso dalla scadenza del termine fissato dalla delibera GR n. 4110/98 sino all'adozione del presente provvedimento);
- Di demandare al competente Settore Urbanistico di provvedere alla notifica del presente provvedimento al Commissario “ad acta” arch. Claudio CERTINI al Comune di Taurisano;
- DI dar atto che il presente provvedimento non è soggetto controllo sensi dell'art. 17 comma 32 della L. n. 127/1997.

Il Segretario della Giunta
dr. Romano Donno

Il Vice Presidente della Giunta
dott. Rocco Palese

