



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 96 del 04/07/2001

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 10 maggio 2001, n. 529

MONTERONI DI LECCE (LE) - Piano Regolatore Generale. Approvazione definitiva.

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

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 80 del 11/10/1996 è stato adottato il nuovo Piano Regolatore Generale del territorio Comunale di MONTERONI di Lecce.

Con Delibera n. 1643 del 7/12/99 la Giunta Regionale, sulla scorta della relazione-parere del Comitato Urbanistico Regionale Ristretto datato 4/10/99, ha approvato il predetto Piano con prescrizioni e modifiche, tendenti sostanzialmente a ricondurre le scelte urbanistiche comunali nell'ambito delle disposizioni legislative, normative e regolamentali vigenti in materia; il tutto riportato in particolare ai punti "A" (dimensionamento settore residenziale), "B" (aree di rispetto cimiteriale), "C 1-2-3-4" (suddivisione del territorio comunale), "D" (Norme tecniche di attuazione), "F" (Regolamento edilizio) del citato parere C.U.R. datato 4/10/1999.

In merito alle osservazioni dei cittadini, le stesse sono state esaminate e valutate dallo stesso Comitato urbanistico Ristretto come puntualmente riportati ai punti "F" e "G" della predetta relazione parere.

Il tutto da sottoporre all'iter delle controdeduzioni comunali ai sensi dell'art. 16, 11° comma della l.r. 56/80.

In relazione a quanto innanzi, con delibera n.51 in data 4/08/2000 il Consiglio Comunale di MONTERONI, ha adottato le proprie decisioni di recepimento e di controdeduzioni in ordine alle prescrizioni e modifiche regionali innanzi richiamate.

Ciò premesso e sulla scorta delle decisioni di recepimento e/o di controdeduzioni assunte dal Consiglio Comunale di MONTERONI con la delibera n. 51/00, in rapporto alle prescrizioni e modifiche introdotte con delibera di G.R. n. 1643/99, e tenendo conto della relazione parere del CUR. del 4/10/1999, si prospettano le seguenti determinazioni conclusive in merito al PRG in questione (riportando, nell'ordine, le prescrizioni e/o modifiche Regionali, le determinazioni Comunali e le determinazioni conclusive Regionali):

A) Dimensionamento del settore residenziale (punto "A" parere C.U.R. datato 4/10/1999)

In relazione al dimensionamento del settore residenziale sono state riscontrate incongruità e inesattezze, precisate al punto 4.1 della relazione parere e, in particolare.

Che la zona A, a pag. 42 della relazione di PRG, è indicata di ha 11,00 con vani 2150, mentre nella tab. A2 tale superficie diviene di 9.20 ha con 2.240 vani con una differenza di 90 vani;

Condivide il calcolo del fabbisogno abitativo complessivo, di 7.520 vani a tutto il quindicennio come per legge, ma rettifica in 234, anziché 145 (come da pag. 17 della relazione del PRG), il numero dei vani esprimibili nella zona C2A Tale prescrizione comporta un ulteriore errore di 89 vani;

Rileva la incongruità dei dati relativi alle superfici delle aree C1, C2, C3, secondo quanto riportato a pag. 17 e al paragrafo 5.7 della relazione del PRG.

Determinazioni del Consiglio Comunale:

Il Consiglio Comunale con la delibera CC. n. 51 del 4/8/2000, sulla base delle analisi e verifiche operate dai coprogettista del PRG, arch. Errico, ha controdedotto alle suddette prescrizione nel merito ha precisato l'esattezza dei dati riportati in calce alla relazione, al paragrafo 5.7, ed ha confermato la superficie di 7.82 ha della zona C2A e di 9.21 ha della zona A con vani 2.240 esistenti.

La previsione di nuovi vani diviene pertanto:

zona C1 ha 10.89 vani 108.900 x 0.9 mc/mq/100
980

zona C2 ha 56.70 vani 567.000 x 0.6 mc/mq/l 00
3.402

zona C2A ha 7.82 vani 78.200 x 0.3 mc/mq/1 00
235

zona C3 ha 108.35 vani 1.083.500 x 0.1 mc/mq/100
1.084

1.045

1.085

Totale vani 7.831

A detrarre vani esistenti nelle zone di espansione:

zona C1 vani 150

zona C2 vani 319

zona C2A vani 0

zona C3 vani 156

Totale vani 625 625

Totale nuovi vani previsti dal PRG 7.206

Tale quantità risulta inferiore alla previsione di calcolo di 7.520 vani, anche se eventualmente ridotta a 7.430 vani per tener conto della alea di incertezza sopra indicata di 90 vani del centro storico.

In conclusione l'errore di calcolo segnalato dal C.U.R. è reale, ma non comporta riduzione delle nuove aree residenziali programmate, ma tuttalpiù la necessità di incrementare opportunamente gli indici di fabbricabilità, in maniera da rapportare la capacità potenziale insediative al fabbisogno calcolato".

Determinazioni conclusive regionali:

Si prende atto delle verifiche e precisazioni operate dal progettista del PRG e recepita dai Consiglio Comunale, sulla rettifica dei reali vani realizzabili nei vari comparti di PRG per il soddisfacimento del fabbisogno residenziale nel quindicennio considerato.

B) Area di rispetto Cimiteriale (punto "B" parere C.U.R. datato 4/10/1999)

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 PRG 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 PF vigente, sono fin d'ora da considerarsi a tutti gli effetti aree di rispetto cimiteriale a cui applicare la relativa normativa di PRG.

In ogni caso in relazione alle previsioni di PRG 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".

Determinazioni del Consiglio Comunale

Poiché lo scopo dell'area di rispetto è la tutela igienico-sanitaria degli insediamenti abitativi, il decoro dei luoghi di sepoltura e la possibilità di futura espansione dei cimiteri, pare comunque possibile anche alla luce del parere legale dell'avv. Portaluri a differenza di quanto asserito dal CUR, realizzare nella fascia di rispetto opere costituenti standards urbanistici se compatibili, quali ad esempio le aree a verde. L'area di rispetto cimiteriale può infatti essere utilizzata per attività agricole per spazi pubblici e, perfino, per depositi a cielo aperto e la giurisprudenza afferma che il vincolo rende incompatibili unicamente le opere aventi carattere di stabilità e inamovibilità.

Con nota prot. n. 4555/6/7 del 9.5.2001 il commissario straordinario ha trasmesso la relazione del dirigente l'UTC, con la quale viene rappresentato testualmente quanto segue:

.....

- con la deliberazione di G.R. n. 1643 del 7.12.1999 si è rilevato che nel PRG si è proposta la riduzione dell'area di rispetto cimiteriale senza aver acquisito preventivamente l'autorizzazione da parte della competente autorità. Tale assunto ha comportato conseguentemente la prescrizione dello stralcio di comparti edificatori, adducendo la motivazione della chiusura del cimitero nell'ambito dell'abitato.

- Con l'atto deliberativo n. 51 del 4.8.2000 quest'Amministrazione comunale ha ribadito i seguenti aspetti:

A) possibilità di localizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, senza alcuna edificazione, nell'ambito della zona di rispetto cimiteriale; ciò anche sulla scorta di giurisprudenza richiamata nel parere legale allegato agli atti trasmessi;

B) la non condivisione dello stralcio di comparti C3 e di zona omogenea C2 per carenza di rilevanti motivazioni di ordine tecnico. Con la stessa delibera si è altresì osservato che la motivazione addotta dalla Regione in ordine al suddetto stralcio ("chiusura del cimitero nell'ambito dell'estensione dell'abitato nonché la continuità tra l'abitato e la zona produttiva") non è condivisibile atteso che il cimitero è isolato dalle aree circostanti proprio dall'area di rispetto né sussiste continuità con l'area PIP.

- Nell'evidenziare la volontà dell'Amministrazione del mantenimento sia del dimensionamento del PRG, sia del disegno urbanistico, ed a maggior chiarimento di quanto emerge negli atti trasmessi, si ritiene necessario evidenziare quanto appresso:

- 1 - AREA DI RISPETTO CIMITERIALE

- Si è innanzitutto dell'avviso che il CUR sia incorso in un errore di valutazione laddove fa riferimento ad una riduzione generalizzata della fascia di rispetto cimiteriale.

In vero il perimetro della fascia di rispetto che comprende il cimitero nella sua configurazione fisica risulta inalterato rispetto alle previsioni ed indicazioni del Programma di Fabbricazione vigente (1951), pur rilevandosi che cartograficamente, nella Tav. B8, l'apposito graficismo non risulta riportato a SUD, ma deve intendersi sostanzialmente riconfermato ai sensi dell'art.338 del T.U.

- Fermo restando il suddetto perimetro, la fascia di rispetto è stata ridotta a Nord, ad Est ed ad Ovest previa autorizzazione a norma di legge.

- 2 - STANDARD URBANISTICI

- Nell'ambito della fascia di rispetto cimiteriale (lato Ovest) sono stati reperiti standards urbanistici compatibili con la fascia di rispetto cimiteriale, dovendosi escludere qualunque opera di edificazione, ancorchè finalizzata alla realizzazione di strutture ed infrastrutture pubbliche.

- Detti standards hanno rilevanza in termini quantitativi e qualitativi nell'ambito del dimensionamento del PRG.

Determinazioni conclusive regionali:

Si prende atto di quanto comunicato dal Comune con la nota prot. 4555/6/7 del 9/5/2001 e ciò relativamente alla asserita rispondenza del perimetro della fascia di rispetto cimiteriale alle indicazioni e

previsioni dello strumento urbanistico vigente (PF) ed alla riduzione operata a Nord, Est ed Ovest in forza di autorizzazioni a norma di legge; il tutto fatto salvo il perimetro a Sud che viene confermato secondo le indicazioni e previsioni del PF vigente (con conseguente inedificabilità delle aree interessate).

C) Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee (punto "C" parere C.U.R. datato 4/10/1999)

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. 2.4.68 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 PRG.

Di conseguenza l'individuazione dei comparti di via Arno (allegati A e B) proposti con la delibera GIVI n. 920 del 4.10.96 e recepita in sede di adozione del PRG 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 concedilizie), dovranno uniformarsi agli indici e parametri previsti dalle N.T.A. del PRG.

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

- a) venga stralciata la dizione "Agricolo speciale" e le relative aree qualificate come zone di espansione rada C3;
- b) 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;
- c) 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 controdeduzione dovrà, in relazione ai suddetti parametri ed indici urbanistici, definirsi l'IFT.

Al fine di evitare la chiusura del cimitero nell'ambito nonché la contiguità 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 GM 920 del 4.10.96 e quindi del PRG adottato.

3) Zona per attività secondaria

Nelle more per attività secondarie di tipo D1 (art. 2.27 delle N.T.A.) la superficie fondiaria minima del lotto dovrà essere elevata da 1000 mq a 5000 mq 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 PRG ha ritenuto erroneamente talune aree incluse nel piano A.S.I. di Lecce. Il Comune di Monteroni di Lecce con nota del 16.02.99 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 PRG.

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 - perimetrazione) 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:

1) nelle zone di tipo E1 (art. 2.30 delle N.T.A.):

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,"

b) la superficie fondiaria minima SF sia elevata da 5.000 mq a 10.000 mq;

c) sia concessa la possibilità di installare serre e, pertanto, l'articolato delle norme deve essere integrato con quanto stabilito dal successivo art. 2.31 delle parole 1n queste zone E sino a "..... previsto per le zone.";

2) nelle zone di tipo E2 (art. 2.31 delle N.T.A.):

d) siano eliminate le seguenti parole dal 1° comma e piccole attività di ristoro e per il tempo libero,

e) la superficie fondiaria minima SF sia elevata da 5.000 mq a 10.000 mq.

Determinazioni del Consiglio Comunale:

In merito alle previsioni di cui innanzi il Comune controdeduce ad ogni singolo punto nei termini che di seguito si riportano:

Punto 1) Zona "B"

Tale prescrizione non risulta motivata ed è riduttiva della capacità insediativa della zona B in quanto l'indice di fabbricazione fondiaria previsto per gli interventi diretti è maggiore di quello previsto per i piani attuativi (differenza di 0,5 mc/mq artt. 2.18 e 2.19 delle N.T.A.).

Si ritiene che la prescrizione possa essere eliminata in quanto:

a) gli indici di piano sono inferiori ai valori massimi ammissibili ai sensi del D.M. n. 1444/68 (Standard Urbanistici);

b) l'art. 51 lett. n) della L.R. n. 56/80 deroga il disposto dell'art. 17 della L. n. 1150/42 (obbligo di piano particolareggiato per lff. >3 mc/mq) per le zone B se urbanizzate ed edificate;

4 mc/mq solo per le zone