



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 138 del 10/09/2001

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 26 giugno 2001, n. 827

S. Donaci (Br) - Piano Regolatore Generale. Approvazione con prescrizione e modifiche. Delibere di C.C. n. 99 del 22/1/96.

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 del Settore Urbanistico riferisce quanto segue.

"Il Comune di San Donaci (BR) dotato di P d F ed annesso R.E., con delibera di CC, n. 89 del 22/10/96 ha adottato il PRG del territorio comunale.

Gli elaborati e le tavole grafiche sono stati regolarmente pubblicati a norma di legge e avverso gli stessi sono state presentate n. 6 osservazioni nei termini fissati dalla L. R. 56/80 e n. 7 fuori termine. Gli atti del PRG in parola, ai sensi della L.R. n. 24 del 4/07/94, sono stati esaminati dal Comitato Urbanistico Ristretto (designato con nota Assessorile n. 4401 del 7/05/98) il quale con propria relazione - parere in data 29/12/99, ha ritenuto il piano in parola meritevole di approvazione con l'introduzione negli atti delle prescrizioni di cui ai punti "6.1" - Zonizzazione - ; "6.2" Norme tecniche di attuazione; "6.3" - Regolamento Edilizio, "7", "7.1", "7.2" - Esame delle Osservazioni.

Dette prescrizioni 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 al Consiglio Comunale di S. Donaci di apposito provvedimento 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 "6.0" della predetta relazione - parere del 29/12/99.

Premesso quanto sopra e sulla scorta della relazione - parere del CUR, qui in toto condivisa, si propone alla Giunta, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80, l'approvazione del P.R.G. del Comune di S. Donaci adottato con delibera di C.C. n. 89 del 22/10/1996, con l'introduzione negli atti e grafici delle condizioni, prescrizioni e modifiche contenute nella stessa relazione - parere del C.U.R. del 29/12/1999 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 29/12/1999 (punti "7", 7.1, 7.2.)

Infine si dà atto, sulla scorta degli atti d'ufficio (P.U.T.T./P.B.A.), che il territorio Comunale di Villa Castelli non risulta gravato di 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 definite dall'art. 4 - comma 40 - lett. d) della L. R. n. 7/97.

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

"Il presente provvedimento non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrata o di spesa nè a carico del Bilancio Regionale nè a carico degli Enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione ".

L'Assessore, sulla base delle risultanze istruttorie sopra esposte, propone alla Giunta l'adozione dell'atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta 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 sopra riportata;

DI APPROVARE, ai sensi dell'art. 16 - comma 100 - della L.R. 31/5/80, n. 56, il P.R.G. del Comune di SAN DONACI adottato con delibera di C.C. n. 89 del 22/10/96, per le motivazioni e condizioni esplicitate nella relazione - parere del Comitato Urbanistico Ristretto espresso nella seduta del 29/12/1999 e con l'introduzione negli atti delle condizioni, prescrizioni e modifiche contenute nella stessa relazione - parere, parte integrante del presente provvedimento;

DI DECIDERE in ordine alle osservazioni prodotte nei limiti e nei termini di cui ai punti "7" "7.1", "7.2", della relazione - parere del Comitato Urbanistico ristretto;

DI RICHIEDERE al Consiglio Comunale di SAN DONACI, in ordine alle condizioni, prescrizioni e modifiche innanzi formulate in merito all'approvazione del P.R.G., apposito provvedimento 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 SAN DONACI, del presente provvedimento nonchè a provvedere alla pubblicazione dello stesso sul B.U.R. della Regione Puglia;

DI DARE ATTO che il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi dell'art. 17 - comma 32 - della legge 127/97.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Dr. Romano Donno Dott. Raffaele Fitto

REGIONE PUGLIA

COMITATO URBANISTICO RISTRETTO
(L.R. 417/94 N° 24)

OGGETTO: Comune di SAN DONACI (BR) - "PIANO REGOLATORE GENERALE" adottato con delibera consiliare n° 61 del 3 agosto 1996, chiarita con delibera consiliare n. 89 del 22 ottobre 1996, esecutiva ai sensi di legge.

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. N. 56/80.

VISTI i verbali delle riunioni del 24.06.1999 e del 16.12.1999

A) PREMESSE:

1 - ASPETTI AMMINISTRATIVI

1.1 - Delibera d'intenti

Con delibera di C.C. n. 68, del 18.09.1992 furono individuati gli obiettivi e i criteri d'impostazione nonché le fasi per la formazione del Piano Regolatore Generale.

1.2 - Delibera di G.M. di proposta d'adozione al C.C.

Con delibera n. 528 del 31.07.1996 la G.M. deliberava di proporre al C.C. l'adozione del P.R.G. comunale, con tutti i suoi allegati e relativo "Regolamento Edilizio".

1.3 - Delibera d'adozione

Il PRG in esame è stato adottato con delibera consiliare n. 61 del 3 agosto 1996, chiarita con deliberazione consiliare n. 89 del 22 ottobre 1996, esecutiva ai sensi di legge.

1.4 - Atti di pubblicazione

Gli atti di pubblicazione risultano regolari e conformi alla legge; il PRG è stato depositato presso l'Ufficio Segreteria Comunale dal 16 agosto 1996 e per 30 giorni successivi.

1.5 - Delibera di esame delle osservazioni

A seguito della pubblicazione e deposito del PRG sono pervenute nei termini n. 6 osservazioni, alle quali il C.C. ha controdedotto con delibera n. 28 del 18 marzo 1997.

Sono inoltre pervenute al Comune altre 7 osservazioni oltre i termini di legge.

Oltre alle predette osservazioni, sono pervenute alla Sezione Provinciale di Controllo n. 9 ricorsi avverso la delibera di adozione; il C.C. ha ritenuto di controdedurre anche a tali ricorsi, limitatamente agli aspetti tecnici, con la stessa delibera n. 28 del 18/03/97.

2 - PARERE ENTI E/O ORGANI

2.1 - Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici

Con nota dell'1 agosto 1997, prot. n. 11521 la S.S.A.A.A.S di Bari ha espresso parere favorevole, suggerendo indicazioni migliorative delle N.T.A. (art. 19 - 22 - 27 - 28 - 29 - 30) e del R.E. (art. 91 - 92).

2.2 - Soprintendenza Archeologica

Agli atti non risulta alcun parere della soprintendenza archeologica.

2.3 - Ispettorato Regionale Forestale

Agli atti non risulta alcun parere.

3 - RAPPORTI CON LA STRUMENTAZIONE PREVIGENTE

3.1 - Strumenti urbanistici vigenti

Con riferimento agli atti d'ufficio e agli elaborati di P.R.G. si riporta qui di seguito un elenco degli strumenti urbanistici previgenti.

Strumentazione generale: Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione.

Strumenti attuativi:

1. Piano Particolareggiato del centro storico;
2. Piano Particolareggiato delle zone A 2/1 - A 2/2;
3. Piano particolareggiato della zona "Scatina";
4. Piani per Edilizia Economica e Popolare;
5. Varianti allo strumento urbanistico generale (PDF) per insediamenti artigianali;
6. Piani per Insediamenti Produttivi (zona PIP).
7. Lottizzazione zona A4 del P. di F. (Lottizzazione Lotti).

3.2 - Stato di attuazione della strumentazione vigente

Confrontando la tavola di analisi Tav. 8 A - "Pianificazione e programmazione in atto" - con le tavole di progetto, si evince il seguente stato di attuazione della vigente strumentazione urbanistica:

EDILIZIA RESIDENZIALE:

- La zona tipizzata A1 nel P. di F. rimane normata dal P.P. del Centro Storico.
- La zona tipizzata A2 nel P. di F (edilizia fine '800) diventa nel PRG "zona di completamento di interesse ambientale" con la normativa riveniente dal P.P. vigente.
- La zona tipizzate A3 nel P. di F, viene denominate B2 e B3 di completamento, tranne una piccola porzione di essa che viene considerata nel PRG zona di espansione.
- Le zone A4 e A5 del P. di F. sono state inserite nelle zone di espansione del PRG.
- Le zone P.E.E.P., parzialmente utilizzate, permangono normate dai rispettivi piani di zona.

SETTORE PRODUTTIVO:

- Le zone P.I.P. del P. di F. per la gran parte non risultano attuate; pertanto nel PRG non se ne prevedono di nuove.

4 CONTENUTI DEL P.R.G.

4.1 - Elaborati costituenti il Piano

Gli atti tecnici del progetto di Piano Regolatore Generale, conformi a quanto previsto dall'art. 15 della L.R. 56/80, sono i seguenti:

- RELAZIONE TECNICA GENERALE
- NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.
- REGOLAMENTO EDILIZIO

Tavole di analisi dello stato di fatto

TAV. 1a Confini territoriali Scala 1:25.000

TAV. 2a Limiti storico - territoriali e viabilità principale Scala 1:5.000

TAV. 3a Sviluppo storico urbanistico del centro urbano Scala 1:5.000

TAV. 4a Analisi idrogeologica del territorio
Scala 1:10.000

TAV. 5a I canali e le zone
paludose Scala 1:5.000

TAV. 6a Strumento urbanistico vigente
PdF Scala 1:5.000

TAV. 7a Strumento urbanistico vigente
PdF Scala 12000

TAV. 8a Pianificazione e programmazione
in atto Scala 1:5.000

TAV. 9a Viabilità principale e servizi
esistenti Scala 1:2.000

TAV. 10a Le emergenze architettoniche
e urbanistiche esistenti Scala 1:2.000

TAV. 11a Lo stato di fatto e assonometria del centro urbano. Le emergenze architettoniche, urbanistiche e ambientati da riqualificare
Scala 1:2.000

Tavole di progetto

TAV. 1p Uso del suolo, vincoli territoriali
e viabilità urbana ed
extraurbana Scala 1:10.000

TAV. 2p Uso del suolo e viabilità extraurbana
Scala 1:5.000

TAV. 3p Uso del suolo Scala 1:2.000

TAV. 4p Le emergenze architettoniche e urbanistiche Scala 1:5.000

TAV. 5p I comparti di intervento urbanistico
Scala 1:5.000

TAV. 6p Viabilità a parcheggi esistenti e
di progetto Scala 1:5.000

TAV. 7p Viabilità principale, servizi

e parcheggi Scala 1:2.000
TAV. 8p Verde pubblico, privato e
piazze Scala 1:2.000
TAV. 9p Impianti tecnologici: rete
fognate Scala 1:2.000
TAV. 10p Impianti tecnologici: rete
Eaap Scala 1:2.000
TAV. 11p Impianti tecnologici: rete fogna
pluviale Scala 1 - 2.000
TAV. 12p Impianti tecnologici: rete gas -
metano Scala 1:2.000
TAV. 13p Impianti tecnologici: rete
Enel Scala 1:2.000
TAV. 14p Zone di espansione pubblica
(Peep) e privata Scala 1:5.000

Oltre ai suddetti elaborati, è stato trasmesso al S.U.R., a supporto della stesura del P.R.G., lo studio geologico costituito da:

Relazione - Studio geologico generale del territorio;
Tav. 1 - carta geolitologica;
Tav.2 - carta della permeabilità;
Tav.3 - carta litologica dell'area urbana a indirizzo geotecnico.

4.2 - Inquadramento territoriale

Il territorio del Comune di San Donaci, dell'estensione di 33,63 kmq., è ubicato nella parte meridionale della provincia di Brindisi a circa 24 Km. a sud del capoluogo, lungo l'antico percorso che collegava Taranto a Lecce.

Confina a nord con Cellino San Marco e Masegne e a sud con S. Pancrazio Salentino e Salice Salentino.

4.3 - Criteri informativi del progetto di Piano

I criteri e gli obiettivi deliberati in Consiglio Comunale sono stati il punto di partenza per la costruzione dell'idea del piano.

La proposta progettuale parte dal settore infrastrutture stradali, con soluzioni rivolte a decongestionare il traffico, specie quello pesante, per mezzo di un semi - anello viario esterno.

Per la viabilità in generale si rimanda al successivo paragrafo 4.7.

L'intervento pianificatorio tende a ricucire quanto realizzato negli ultimi 15 - 20 anni per definire in modo organico la nuova forma dell'abitato.

Sono state inserite urbanisticamente le zone contenenti le abitazioni sorte su territori agricoli, prive di concessione edilizia o nate senza strumento urbanistico e condonate successivamente in base alla legge 47/85 e successive modifiche. I servizi non reperiti nel centro urbano sono stati inseriti nelle zone adiacenti di completamento o di espansione.

Sulla via S. Pancrazio è stata prevista la zona Boaria, mentre la zona commerciale del paese e la zona di mercato settimanale, insieme a quello coperto, è stata organizzata nell'interno del prolungamento di via Verdi: tale scelta è finalizzata ad organizzare la parte di rappresentanza, esposizione e poli - funzionale del paese nelle vicinanze della zona produttiva, industriale e artigianale esistente.

Il disegno di Piano ha cercato di integrare per quanto possibile residenze, zone produttive, parco pubblico, zona di mercato settimanale e verde sportivo attrezzato.

Non sono state introdotte nuove zone industriali o artigianali, non essendo esaurita la zona PIP esistente; per rendere più accettabile dal punto di vista ambientale l'attuale zona PIP, sono previsti adeguati spazi per verde e parcheggi.

Il disegno di Piano mostra attenzione al rispetto dell'ambiente agricolo e al recupero delle vecchie masserie per recuperare la memoria e i caratteri originali delle stesse e per creare quegli sbocchi occupazionali che mancano al paese.

La tutela e il recupero delle masserie dovrà attuarsi secondo programmi specifici che consentano l'uso contemporaneo, possibilmente anche ricettivo di queste strutture che in molti casi sono abbandonate o sotto utilizzate.

E' stata individuata una zona di interesse specifico dal punto di vista storico - archeologico, nelle vicinanze della chiesetta di S. Misirino.

L'area denominata "Paduli" è stata valorizzata sotto l'aspetto paesaggistico e ambientale, destinandola a parco naturale: è prevista una struttura oltre che turistica anche scientifica in cui recuperare l'habitat naturale che si è perso.

Il piano, nel rispetto dei i criteri deliberati, si occupa anche della riqualificazione del tessuto urbano e del territorio attraverso la creazione di parchi naturali, corridoi di verde, ristrutturazione della viabilità storica, difesa del suolo e del suo assetto idrogeologico, recupero e valorizzazione delle potenzialità agricole attraverso un incremento dell'agriturismo, recupero degli edifici rurali caratterizzati da valore storico e paesaggistico.

4.4. - Settore residenziale

Per quanto riguarda nello specifico il settore residenziale il disegno di Piano persegue lo scopo di unire tutte le nuove zone di espansione (circa 120.000 mq) con le vecchie zone di completamento, dotandole degli standard urbanistici che l'abusivismo e la carenza economica delle casse comunali non ha consentito di realizzare prima d'ora; quest'ultimo problema viene superato facendo realizzare i servizi a chi contestualmente costruisce le abitazioni .

Tutti gli strumenti urbanistici esecutivi vigenti (vedi Tav.8/A) sono stati salvaguardati così come indicato al secondo punto dei criteri obiettivi: in modo particolare la zona A/1 centro storico rimane normata dal piano di recupero e le aree che nel PdF sono tipizzate "zone A/2" sono state salvaguardate considerandole come "zone di completamento di interesse urbanistico ambientale"; esse continuano ad essere normate dal P.P. delle zone A2 esistenti, con delle integrazioni contenute nella normativa tecnica allegata al PRG.

Le zone che nel vecchio PdF erano denominate A3 di completamento ma che presentavano una notevole edificazione sono state denominate B2, mentre quelle che presentavano una scarsa edificazione sono state denominate B3; una piccola porzione di esse, in cui non esiste edificazione, è stata considerata di espansione.

Nelle zone di espansione del PRG sono state anche inserite le zone A/4 e A/5 del vecchio strumento urbanistico.

Attraverso le norme tecniche si è valorizzato il centro di San Donaci e non soltanto quello perimetrato come centro storico.

Nelle zone di completamento sono state disegnate le strade e definiti gli isolati in modo da evitare, per quanto possibile, gli interventi di piano particolareggiato, prevedendo per l'attuazione di tali zone l'uso diretto della concessione edilizia.

A tal proposito sono state inserite nella normativa tecnica alcune tavole tipologiche a cui gli organi competenti devono attenersi per il rilascio della concessione edilizia; tali tavole sono supportate da schemi esplicativi relativi alle distanze tra edifici e dai confini.

I servizi in tali zone o le opere di urbanizzazione devono essere realizzate attraverso una opportuna convenzione tra privato e pubblico.

Si è evitato comunque in questo piano l'uso dello zoning applicato in modo tradizionale, infatti si è

cercato di adottare criteri di integrazione tra residenza e terziario, in modo particolare nelle zone di nuova espansione.

Fabbisogno e dimensionamento

Le analisi (e relative tabelle), eseguite a norma della delibera G.R. 6320/89, opportunamente interpretate per il caso specifico, inducono ad ipotizzare, alla fine del quindicennio di validità del Piano, una popolazione finale di 8.278 abitanti, cui corrisponde un fabbisogno di 4.930 stanze (primo metodo, Tab. 12).

Analogamente viene ipotizzato, a fine quindicennio, un numero di 2.734 famiglie cui corrisponde un fabbisogno di 5.220 stanze (secondo metodo, Tab. 13).

Viene quindi assunto il valore medio di 5.075 vani quale fabbisogno totale finale, di cui 2.030 (il 40%) per E.E.P. e 3.045 (il 60%) per edilizia privata.

Pertanto le previsioni di PRG risultano le seguenti:

P.E.E.P.:

581; $581 \times 0,75 \times 150 = 65.362 \text{mc}$

Edilizia privata:

354.000 mc

Calcolo della volumetria da inserire nelle zone B e C

$16.000 \text{mq} \times 4 = 64.000 \text{mc}$, - per ogni lotto da 250 (10x25) mq si ha un volume di 1.000 mc per cui ci sarà la disponibilità di circa n° 64 lotti

$68.000 \text{mq} \times 3 = 204.000 \text{mc}$; per ogni lotto da 300 (10x30) mq si ha un volume di 900 mc per cui ci sarà la disponibilità di circa n° 227 lotti

$120.000 \text{mq} \times 1 \times 0,7$ (% residenza) = 84.000 mc; per ogni lotto da 500 (15x33.30) mq si ha un volume di 1.150 mc per cui ci sarà la disponibilità di circa n°73 lotti

Totale della volumetria di progetto per il fabbisogno di edilizia residenziale mc 352.000 < 354.000 mc.

4.5 - Settore produttivo

Non sono state previste nuove zone industriali o artigianali, ma la semplice conferma delle attuali zona PIP, con l'integrazione di adeguati spazi per verde e parcheggi.

Il P.R.G. individua anche aree a specifica destinazione commerciale (zona Boaria, mercato, ecc.).

L'identificazione delle zone realmente agricole distinte da quelle di interesse ambientale e/o naturale - naturalistico, consente, attraverso una idonea normativa, la salvaguardia del carattere produttivo di molte aree.

In questo quadro trova collocazione anche il recupero di fabbricati rurali (antiche masserie) per i quali è previsto un cambio di destinazione con funzioni di attrezzature e servizi per il tempo libero e/o lo sport e simili.

4.6 - Settore servizi

Il P.R.G. proposto persegue, per quanto possibile, il soddisfacimento di fabbisogni pregressi di aree con destinazione a servizi e attrezzature pubbliche, delle zone B di completamento e delle zone di espansione in un quadro di fruizione contemporanea e ampia delle attrezzature previste, che dovrebbe consentire un riequilibrio territoriale.

Il fabbisogno di aree a standard per le residenze, previsto dal P.R.G. risulta il seguente:

Il P.R.G. proposto prevede infine parchi a livello urbano e territoriale.

4.7 - Settore viario

Lo studio della viabilità non si limita ad integrare il sistema viario esistente, ma lo modifica con nuovi tracciati allo scopo di decongestionare le aree più "calde", collegare tutte le zone del territorio comunale con le infrastrutture di maggiore importanza, smaltire le correnti principali di traffico verso i comuni limitrofi.

In particolare il PRG propone l'apertura di un semianello di circonvallazione che ruotando attorno all'alberato collega gli assi viari di maggior traffico: la Lecce Bari, la via per Cellino, la via per S. Pancrazio e la via per Guagnano.

Il tracciato di tale circonvallazione non è aderente alle zone edificate (o edificabili), ma scorre volutamente a distanza per non "cinturare" il centro abitato, per evitare possibili inquinamenti atmosferici ed acustici e per distinguere nettamente il traffico urbano da quello extra urbano.

Per quanto riguarda i parcheggi, essi sono puntualmente individuati nelle diverse zone.

4.8 - Impianti tecnologici

Il PRG proposto dedica 5 tavole di progetto, in scala 12000, agli impianti a rete, prevedendo le caratteristiche tecniche e dimensionali di molti di essi; in particolare viene studiata la fogna nera ed il rapporto con il sistema ambiente, la localizzazione dell'impianto di depurazione, la rete di fogna pluviale, la rete acquedottistica, del gas e dell'Enel.

4.9 - Vincoli territoriali

La trattazione dei vincoli è sviluppata nella Tav. n. 1 - P del progetto di P.R.G.; in essa sono riportate le zone di interesse storico - archeologico, le zone di particolare pregio e di interesse ambientale e l'ubicazione delle masserie ed edifici rurali.

Tutto ciò premesso, entrando nel merito delle proposte di Piano, si evidenzia quanto segue:

B) ESAME P.R.G.

5.1 - Aspetti generali e obiettivi del P.R.G.

Nella delibera di intenti il C.C. ha stabilito gli obiettivi ed i criteri d'impostazione del P.R.G. che possono sintetizzarsi nei seguenti punti programmatici:

- a) Recupero del patrimonio edilizio esistente anche rurale;
- b) Riequilibrio dell'armatura generale dei servizi ed attrezzature;
- c) Recupero urbanistico e nuovo disegno delle zone di degrado ambientale e di abusivismo edilizio ai fini di un loro riuso più qualificato;
- d) Politica sociale della casa per i residenti;
- e) Uso riqualificato del centro urbano;
- f) Ridotta crescita volumetrica dei comparti;
- g) Eliminazione delle possibili fonti di inquinamento dell'aria, del suolo, delle acque interne e sotterranee;
- h) Tutela ed uso collettivo del paesaggio;
- i) Tutela della campagna e della attività agricole;
- j) Tutela e vincolo dei monumenti e delle zone di valore ambientale ed ecologico,
- k) Riassetto della viabilità e dei parcheggi;
- l) Collegamento di San Donaci alle previsioni di assetto dei comuni limitrofi.

Dall'esame del P.R.G. si riscontra, in generale, il rispetto di quanto stabilito nella delibera d'intenti.

5.2 - Dimensionamento del settore residenziale

Conteggiando la presenza di una notevole area di completamento, a cui vanno aggiunte tutte le zone che sono sode abusivamente si ha una superficie libera nelle zone di completamento complessiva, nel nuovo P.R.G., che è di circa 84.000 mq. (circa 16.000 mq. nella B2 e circa 68.000 mq. nella B3).

L'analisi del fabbisogno prospettato in atti evidenzia un sostanziale sovradimensionamento di nuove previsioni di aree residenziali, con indicazione di dati non giustificati: vedasi ad esempio la indicazione di n. 5700 vani cosiddetti inidonei. Di conseguenza, salvo maggiori approfondimenti in sede di controdeduzioni, si ritiene di dover operare stralci adeguati.

5.3 - Zone D produttive

Per le zone produttive non vi sono rilievi da evidenziare non essendo previste nel P.R.G. nuovi insediamenti, limitandosi il progettista a dotare le aree P.I.P. esistenti di spazi destinati a verde e parcheggi.

5.4 - Standard urbanistici

Risultano soddisfatti nei termini prospettati in relazione.

5.5 - Zona Cimiteriale

Si rileva la modifica del perimetro della zona di rispetto cimiteriale.

6 - APPROVABILITA' CON PRESCRIZIONI

Tutto ciò premesso ed in relazione a quanto prospettato negli atti di progetto, si ritiene in linea generale e dal punto di vista tecnico - urbanistico approvabile il P.R.G. del Comune di San Donaci.

In particolare, al fine di tenere in debito conto i rilievi in precedenza formulati, si ritiene necessario introdurre negli atti in questione le seguenti prescrizioni:

6.1 - Zonizzazione

Al fine di tener conto del rilevato sovradimensionamento del P.R.G. nel settore residenziale si ritiene di stralciare le zone omogenee di tipo C2, le zone omogenee di tipo CI di nuovo impianto, riconfermandosi in toto le zone omogenee di tipo C rivenienti dalle previgenti previsioni del P. di F. Per quanto riguarda le nuove previsioni afferenti l'area di rispetto cimiteriale si ripristina il perimetro come definito dal previgente P. di F.

6.2 - Norme Tecniche di Attuazione

Art. 14 - La procedura di rilascio della concessione e autorizzazione, nonché la D. I.A. vanno adeguate alla normativa vigente.

Art. 17 - La procedura di rilascio della Licenza d'uso va adeguata alla normativa vigente.

Art. 31 - Per le masserie è consentito l'aumento volumetrico fino ad un massimo del 20% da destinarsi esclusivamente a servizi.

Art. 40, lettera i - Si deve sostituire la "superficie utile" con la "superficie lorda".

Art. 41, 2° comma - Si deve sostituire la "superficie utile" con la "superficie lorda".

Art. 44, pag.53, ultimo rigo - E' consentito l'aumento volumetrico fino ad un massimo del 20% da destinarsi esclusivamente a servizi.

Art. 44, pag.54 e 55 - Viene eliminata totalmente la norma intitolata "Derivazione di edifici esistenti in zone E".

Art. 47 e seguenti relativi alle zone F - Distinguere la normativa afferente le aree a standard di cui all'art. 3 del D.M. 1444/68 dalla normativa afferente le aree di cui all'art. 2 dello stesso D.M.

6.3 - Regolamento edilizio

Detto elaborato va adeguato alle disposizioni della delibera di G.R. 6320/89 ed alle norme vigenti.

7 - ESAME OSSERVAZIONI

7.1 - Elenco osservazioni

A seguito della pubblicazione degli avvisi di deposito del P.R.G. effettuato dal 16 agosto al 15 settembre 1996 presso la Segreteria Comunale, sono state presentate al Comune di San Donaci n. 6 osservazioni nei termini fissati dalla L.R. 56/80 e n. 7 oltre i termini:

A) Osservazioni presentate al Comune nei termini di legge:

- 1) PERRONE Immobiliare (respinta)
- 2) D'ARPA Salvatore e FANELLI
Immacolata (respinta)
- 3) Arch. Francesco Pellegrino per conto di germani Vitantonio, Francesco e Giuseppe SERACCA
GUERRILERI
(accolta parzialmente)
- 4) Dott. Gaetano PENNETTA
(accolta parzialmente)
- 5) CORSANO Pietro (accolta)
- 6) MARASCO Bianca e MARASCO Attilio
(respinta)

B) Osservazioni presentate al Comune oltre i termini di legge:

- 7) PERRONE Antonio e PERRONE Carmelo
(si rinvia all'esame del C.U.R.)
- 8) DE FUPPIS Ludovico (respinta)
- 9) STURDA' Nunzio (accolta)
- 10) LOLLI Cataldo (respinta)
- 11) PALAZZO Salvatore (respinta)
- 12) Associazione METRO - POLIS (accolta)
- 13) Istituto Diocesano Sostentamento
del Clero (accolta parzialmente)

7.2 - Esame e parere

Esaminate nel merito le singole osservazioni, si riportano in sintesi il contenuto delle stesse, le controdeduzioni del C.C. e il parere del C.U.R.:

Osservazioni pervenute nei termini:

OSSERVAZIONE N. 1

Località: San Donaci - Via Vecchia Tutturano

Previsione P.R.G.: B2 - Zona consolidata di completamento

Richiesta: Collocazione della caserma dei carabinieri sul lotto della ditta in questione

Controdeduzioni: Parere contrario in quanto la richiesta per edificare un Caserma dei Carabinieri è successiva alla presentazione della bozza da parte del progettista del P.R.G

Parere: Parere favorevole alla collocazione della Caserma, tenuto conto che la richiesta riveste interesse di carattere generale e che il suolo in oggetto, da sopralluogo effettuato, risulta urbanisticamente ben posizionato per lo scopo; inoltre, a seguito degli atti già stipulati (impegno a locare al Ministero degli Interni, atto di asservimento richiesto dal Comune, approvazione del progetto da parte dei Comandi, Organi e Autorità competenti, autorizzazione comunale a dare inizio ai lavori rilasciata il 14.08.95), il suolo risulta "Zona Militare" e come tale è recintato e segnalato.

OSSERVAZIONE N. 2

Località: San Donaci - Contrada Paladini (adiacente al tratto terminale di via Menotti)

Previsione P.R.G.: Zona B3

Richiesta: modifica del posizionamento di un tratto di strada ricadente sulla proprietà

Controdeduzioni: Parere contrario in quanto è stata già modificata l'ubicazione della strada in questione rispetto a come era stata prevista nella stessa Bozza del P.R.G., venendo già incontro alle esigenze del privato.

Parere: Si concorda con le controdeduzioni del Consiglio Comunale

OSSERVAZIONE N. 3

Località: San Donaci - Aree prospicienti la Via per Campi

Previsione P.R.G.: 1) Zona C sottazona P.E.E.P.

2) Zona D sottazona D3 attività commerciali e direzionali.

Richiesta: 1) riclassificazione da zona P.E - E.P. a zona C2 per illegittima individuazione nella fase di stesura del P.R.G. di zone P.E.E.P.;

2) per la zona D3 venga resa ammissibile anche la destinazione d'uso "residenziale".

Controdeduzioni: Per il punto 1) parere contrario in quanto la destinazione delle zone P.E.E.P. può essere operata contestualmente alla stesura del P.R.G.

Per il punto 2) si accoglie parzialmente l'osservazione, estendendo alla ditta la norma già prevista per la D1, che consente di realizzare una sola abitazione per ciascun impianto ad uso del custode, ovvero, del titolare o dirigente dell'impresa, per una superficie utile non superiore a mq. 150.

Parere: Si concorda con le controdeduzioni del Consiglio Comunale

OSSERVAZIONE N. 4

Località: San Donaci - Via Mesagne

Previsione P.R.G.: Zona E1 agricola produttiva normale

Richiesta: 1) Modifica del P.R.G. nell'interesse pubblico, per incoerenza di scelte urbanistiche apporti collaborativi offerti in occasioni diverse da soggetti diversi;

2) riclassificazione da zona E1 "agricola produttiva normale" a zona C2 "di espansione"

Controdeduzioni: Parere contrario con quanto asserito nel punto 1) in quanto per la redazione del P.R.G. si è preso atto dei criteri obiettivi definiti dai precedenti progettisti, le modifiche del consulente urbanista del Comune sono state regolarmente comunicate, e la distribuzione di aree per servizi è stata effettuata così come prevista dal D.M. 1444/68 e dalla delib. Reg. n. 6320; le stesse aree sono state poi

equamente distribuite sul territorio comunale.

Parere favorevole con quanto asserito nel punto 2) poichè la proprietà del ricorrente potrebbe presentare le caratteristiche per essere tipizzata come C2 (zona di espansione stagionale a densità rada).

Parere: Parere contrario, in quanto si prescrive lo stralcio delle zone C2.

OSSERVAZIONE N. 5

Località: San Donaci - Via Vecchia Campi

Previsione P.R.G.: Zona per attrezzature sportive di interesse urbano

Richiesta: Da zona per attrezzature sportive a zona di B di completamento

Controdeduzioni: Parere favorevole in quanto la proprietà ricade in un sto già edificato ed urbanizzato.

Parere: Si concorda con le controdeduzioni del Consiglio Comunale

OSSERVAZIONE N. 6

Località: San Donaci - Nuova strada di PRG, parallela a via Giulio Cesare, Perpendicolare a via Milazzo

Previsione P.R.G.: Zona per parchi pubblici

Richiesta: Parziale modifica della zona destinata a parco, modifica degli assi viari previsti, riclassificazione parziale come zona di completamento.

Controdeduzioni: Parere contrario in quanto sarebbe ridotta la zona a verde pubblico attrezzato e porterebbe dei problemi per il sistema della viabilità.

Parere: Si concorda con le controdeduzioni del Consiglio Comunale

Osservazioni pervenute oltre i termini:

OSSERVAZIONE N. 7

Località: San Donaci - 2 A parallela a sud di via Pertini

Previsione P.R.G.: Strada

Richiesta: Modifica, in corrispondenza della zona di proprietà, della viabilità prevista dal P.R.G.

Controdeduzioni: Tale osservazione si rinvia del tutto all'esame del C.U.R., tenendo presente che nella zona esiste una realtà economia da tutelare, come osservazione 6 punto 2.

Parere: Si ritiene di dover acquisire prioritariamente la valutazione del Consiglio Comunale, da formulare in sede di controdeduzioni.

OSSERVAZIONE N. 8

Località: San Donaci - Via Alberto Moravia

Previsione P.R.G.: Prolungamento via Moravia

Richiesta: Modifica del tracciato viario previsto dal PRG per il prolungamento di via Moravia

Controdeduzioni: Si rigetta in quanto la strada prevista delimita due diverse zone omogenee (B e C), una delle quali delimitata come comparto n. 10

Parere: Si concorda con le controdeduzioni del Consiglio Comunale

OSSERVAZIONE N. 9

Località: San Donaci - via San Pancrazio angolo via Ferrari

Richiesta: Rettifica della previsione di P.R.G. e conservazione dell'assetto viario esistente relativamente al tratto di via E. Ferrari adiacente al lotto di sua proprietà, già recintato e con regolare concessione edilizia.

Controdeduzioni: Parere favorevole ribadendo che nelle N.T.A. all'art. 62 è riportato: "i nuovi tracciati stradali e gli svincoli previsti hanno valore di massima ai fini della realizzazione dei progetti esecutivi e potranno essere adeguati allo scopo del miglioramento tecnico e funzionale dei sistemi indicati".

Parere: Si concorda con le controdeduzioni del Consiglio Comunale

OSSERVAZIONE N. 10

Località San Donaci - fondo Mariana

Richiesta: 1) Modifica della perimetrazione del comparto di proprietà, ripristinando la perimetrazione del P. di F. al fine di consentire la sistemazione urbanistica del P. di L.

2) Richiesta di edificazione sulla proprietà previo redazione di P. di L., con i parametri più restrittivi contemplati dal P. di F. e dal P.R.G. adottato.

Controdeduzioni: Parere contrario in quanto (a presenza di abitazioni spontanee e la configurazione del suolo ha suggerito ai progettisti del P.R.G. di variare leggermente i confini del Comparto di Zona di espansione in questione.

Parere: Si concorda con le controdeduzioni del Consiglio Comunale

OSSERVAZIONE N. 11

Località: San Donaci

Richiesta: Tipizzazione dell'area di proprietà da "zona agricola" a zona C1 o C2 di "espansione privata e pubblica" o zona per attrezzature per fiere, esposizioni o mercato, Come le aree circostanti

Controdeduzioni: Parere contrario in quanto un piano urbanistico presenta sempre dei limiti alle aree interessate da trasformazioni urbanistiche di qualunque tipologia.

Parere: Si concorda con le controdeduzioni del Consiglio Comunale

OSSERVAZIONE N. 12

Località: San Donaci

Richiesta: 1) Ripristinare l'indice di fabbricazione IFF delle zone A21 e A22 del previgente strumento urbanistico (5 mc/mq per le nuove costruzioni e 7 o 8 mc/mq in caso di ampliamento su piano terra esistente,

2) agevolare la salvaguardia dei vani coperti a volta con il bonus relativo al volume complessivo espresso da tali vani nella quantità del 70%

3) correggere all'art. 37 zona 133 il parametro relativo al rapporto di copertura pari da 40% a 50%

Controdeduzioni: Parere favorevole in quanto l'indice (pari a 8 mc/mq) è un "ponte" tra la vecchia e la nuova normativa oltre che un maggior rispetto dei criteri deliberanti; parere favorevole per l'agevolazione relativa al bonus con la doppia finalità di consentire la sopraelevazione e il recupero delle volte stesse, - errore di battitura nella zona B3, il rapporto è del 50%

Parere: Si accoglie limitatamente alla definizione del rapporto di copertura (50%) per la zona omogenea B3; non si accoglie per il resto atteso che contrasta con l'impostazione del P.R.G.

OSSERVAZIONE N. 13

Località: San Donaci

Richiesta: 1) Adeguamento del P.R.G. a quanto previsto dalla 6320/89 in materia di "grafia simbologia regionali ...";

2) pubblicazione del P.R.G. dopo la presa d'atto del CO.RE.CO. come previsto dalla legge.

3) ripristino del P.R.G. e della relazione secondo i "criteri per la formazione degli strumenti urbanistici e per il calcolo del fabbisogno residenziale e produttivo" contenuti della delib. di G.R. n. 6320 del 13/11/89

4) conferma della zona di completamento lungo la via per Cellino tipizzate A3 nel P. di F.;

5) conferma del perimetro già previsto dal P. di F. per la zona C1 lungo la via S. Pancrazio.

Controdeduzioni: 1) Parere contrario in quanto il P.R.G. ha rispettato quanto previsto dalla delib. regionale n. 6320/89,

2) parere contrario in quanto tale osservazione verte su aspetti procedurali e di competenza dell'Amministrazione che sono stati ampiamente rispettati,

3) parere contrario in quanto le considerazioni sul P.R.G. non si possono di certo condividere,

4) si accoglie la richiesta di ripristinare la vecchia tipizzazione (zona A3 di completamento nel P. di F.);

5) parere contrario in quanto la presenza di abitazioni spontanee e la reale configurazione dei luoghi ha suggerito in fase di redazione del P.R.G. di variare leggermente i confini del comparto di zona di espansione.

Parere: Si concorda con le controdeduzioni del Consiglio Comunale.

C) TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO, IL COMITATO URBANISTICO RISTRETTO ESPRIME PARERE FAVOREVOLE all'approvazione del P.R.G. del Comune di San Donaci subordinatamente all'introduzione negli atti delle prescrizioni e modifiche di cui ai precedenti punti 6.1, 6.2 e 6.3 del presente parere.

In ordine alle osservazioni prodotte vale quanto riportato al punto 7 dello stesso parere.

Lo stesso Comune di San Donaci controdedurrà alle sopra riportate prescrizioni e modifiche con le modalità di cui all'art. 16 della l.r. n° 56/80.