



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 2 del 08/01/2002

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 5 novembre 2001, n. 1598

San Cassiano (LE) - Rettifica alla delibera G.R. n. 4432 del 22/10/1997 concernente l'approvazione definitiva del P.R.G.

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

""Si premette che con delibera di G. R. n. 9119 del 27/12/1994 è stato approvato, ai sensi dall'art. 16 della l.r. n. 56/80, il P.R.G. del Comune di San Cassiano, con le modifiche e prescrizioni contenute nella relazione-parere del Comitato Urbanistico Ristretto del 27/10/1994.

Acquisite le controdeduzione e/o adeguamento Comunali (parziali o totali) alle prescrizioni e modifiche introdotte d'ufficio, operate dal Comune con delibera CC. n.16 del 28/3/1996, la G.R. con delibera n. 4432 del 22/7/1997 ha approvato definitivamente detto P.R.G.

In relazione alla approvazione definitiva del P.R.G., il Comune di San Cassiano con nota n. 1641 del 21/05/1998 ha trasmesso la delibera di CC. n. 22 del 18/05/1998 con la quale ha evidenziato la necessità, sulla scorta di valutazioni giuridico-urbanistiche riportate nell'allegata relazione del tecnico convenzionato, di operare rettifiche alla predetta delibera di G.R. n. 4432/97.

Nello specifico:

A) Piazzale Via Torino - Via Fosso

In riferimento all'area piazzale parcheggio previsto dal P.R.G., individuato su Via Torino - Via Fosso, evidenziato in rosso sulle tavole di P.R.G., il Consiglio Comunale ripropone la classificazione a zona B1, in quanto già zona B1 del P.F. previgente, atteso che su tale area è stata già rilasciata la C.E. n. 1413 del 27/12/1994, per la caducazione del vincolo imposto dal P.R.G., a seguito dell'ordinanza del TAR Puglia - sez. Lecce - n. 1011 del 19/10/1994.

B) Declassificazione zona B (completamento edilizio) in zona "C"

Il Comune, in relazione alla definitiva declassificazione a zona "C" di una serie di aree in prevalenza già normate e tipizzate come "B" di completamento edilizio, nel previgente P.F. di S. Cassiano, ed interamente tipizzate come tali con la delibera consiliare di adozione del P.R.G. n. 12 del 26/02/1987 e confermate con la delibera consiliare n. 16 in data 29/02/1996 di controdeduzioni ex art. 16 l.r. n. 56/80, fa presente che trattasi, in particolare, delle aree ricomprese nelle cinque maglie perimetrare e tratteggiate in viola nell'elaborato grafico tav. n. 8 del P.R.G. che, in sede istruttoria, il CUR ebbe a ritenere prive dei requisiti delle zone omogenee di tipo "B" in base a D.M. 2/04/68 non risultando dimostrata la densità territoriale ex art. 2 del citato D.M..

Per tali aree il Comune, pur non censurando la legittimità delle determinazioni Regionali innanzi richiamate, fa presente comunque il sacrificio imposto ai privati destinatari delle modifiche in senso

peggiorativo della destinazione impressa ai terreni di loro proprietà, dapprima normati e tipizzati come "B" di completamento edilizio (con l'assenso della stessa Amm.ne Regionale in sede di approvazione del previgente P.F.) ed a distanza di decenni, in un mutato quadro normativo di riferimento, declassati a zona "C" sull'apodittico richiamo al D.M. 2/04/68 (pur già vigente all'epoca dell'approvazione del P.F.).

A tal proposito, l'Amm.ne Com.le, fa presente, secondo un costante orientamento giurisdizionale, il principio generale secondo cui le scelte pianificatorie contenute in strumenti urbanistici generali non devono essere analiticamente motivate ma vanno temperate con l'esigenza di tutela dei privati.

Quest'ultima - secondo l'Amm/ne Com/le- impone la motivazione delle scelte che, pur contenute in strumenti generali, si caratterizzano per la specifica incidenza, in senso peggiorativo per gli interessati, su una determinata situazione meritevole di particolare considerazione per la singolarità del sacrificio imposto o per la preesistenza di aspettative ingenerate nei privati da precedenti atti dell'Amm.ne (CFR. Cons. Stato, sez IV 06.03.1990 n. 143; C.G.A. 01.06.1993 n. 217)."

Tra tali aspettative è stata esattamente ricompresa la situazione - per l'appunto - dei privati che, in base al precedente programma di Fabbricazione ed all'originaria previsione progettuale del P.R.G., aveva avuto ricompresi i loro terreni in zona "B", poi declassati come ricadenti in zona "C" (cfr. TAR Sicilia, Catania, 28.02.1997, n. 372).

Né dicasi - sostiene ancora l'Amm/ne Com/le - che nella fattispecie la motivazione va individuata nel richiamo del rispetto D.M. 2.04.1968, atteso che la relativa disciplina era vigente all'epoca dell'approvazione Reg.le del previgente P. di F., di tal che la sua "tardiva" applicazione andava per ciò stesso motivata.

L'Amm.ne Com.le di San Cassiano ha inteso quindi richiedere la riconsiderazione delle determinazioni adottate dalla GR in sede di approvazione del P.R.G. per un duplice ordine di ragioni:

- 1) la prima, perché massimamente restrittiva delle posizioni proprietarie coinvolte, anche in considerazioni che trattasi in tutti i cinque casi proposti, di terreni di piccoli o piccolissime dimensioni costituenti in gran parte giardini retrostanti a fabbricati già esistenti;
- 2) la seconda, perché contrasterebbe con lo stesso interesse pubblico.

Sotto il primo profilo, sostiene l'Amm.ne Com.le sovviene l'immediato blocco dell'edificazione stante l'immediata operatività del vincolo procedimentale sotteso alla previetà di uno strumento urbanistico intermedio rispetto ad ogni intervento edificatorio; e poiché trattasi di ambiti territoriali in gran parte già edificati, restano nella more sospesi anche i semplici ampliamenti del patrimonio edilizio esistente.

Sotto il secondo profilo, resta l'inipotizzabilità di strumenti urbanistici attuativi in relazione ad aree dalle connotazioni fattuali del tipo di quelle in concreto possedute dai comprensori in considerazione.

Per ogni singolo comprensorio assoggettato a declassificazione il Comune ha rielaborato le schede urbanistiche, dalle quali si evidenzia quanto segue:

ZONA OMOGENEA N. 1

- Tessuto edificato compreso tra Via Isonzo - Via Della Vittoria-Via Circonvallazione;
- Già tipizzata per oltre il 70% come zona B2 dal P.di F;
- Particelle libere N. 313, 296, 297, 263;
- Superf. partic. libere mq. 4.702;
- Superf. suoli edificati mq. 9.720 (suoli edificati ai sensi dell'art. 3 L.R. 6 del 8/03/1985);
- Superf. fondiaria mq. 14.422 (suoli edificati ai sensi dell'art. 3 L.R. 6 del 8/03/1985);
- Superf. cop. realiz. mq. 3.450;
- Rapp. Sup. coperta/Sup. fond. 23,92% > 12,50% (D.M. 1444/1968);
- Rapp. suoli edific./suoli edific. 67,40% > 66,67% (2/3 dei suoli edificabili L.R. 6/85);

La relazione tecnica allegata alla delibera C.C. n. 22/98 evidenzia le seguenti caratteristiche:

- Maglia edificata sulla quale la superficie dei suoli edificati è superiore ai 2/3 di quella dei suoli edificabili ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 6 del 8/03/1985.
- Oltre il 70% del comparto era tipizzato B2 - completamento edilizio - dal P.di F.
- Il rapporto superficie coperta/superficie fondiaria di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68 è ampiamente rispettato, la maglia urbana è interamente urbanizzata con presenza di rete viaria asfaltata, idrica, fognante e di pubblica illuminazione.
- La densità territoriale non raggiunge i limiti imposti dal citato decreto per la particolare parcellizzazione delle aree e infatti dall'analisi dettagliata si può vedere che quasi sempre si tratta di superficie scoperta al servizio delle abitazioni, già urbanisticamente compromessa e che risultano impossibili da assoggettare a piani attuativi (come P. di L.) se il comparto viene tipizzato "Zona C".

Le particelle n. 314 (parzialmente edificata), 271 (totalmente edificata), 275 (totalmente edificata), 199 (parzialmente edificata), già tipizzate E1 sul P. di F. sono comprese nel comparto per il completamento razionale della maglia urbana.

- La particella 309, zona tipizzata C nel P. di F. è interessata da piano di lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale di San Cassiano prima dell'entrata in vigore del P.R.G..

ZONA OMOGENEA N.2

- Tessuto edif. compreso tra Via Manzoni - Via Verdi - Via Circonvallazione - Via Marconi
- Già totalmente tipizzata zona B2 dal P. di F.
- Viabilità realizzata da tempo tranne un piccolo tratto di circa ml. 30, compreso già nel programma delle opere pubbliche da realizzare.
- Esistenza di altri servizi: acquedotto, fognatura nera e bianca, rete di energia elettrica e telefonica e impianto di pubblica illuminazione.
- Particelle libere N. 541, 243 (porzione), 471 (porzione), 472 (porzione).
- Superf. partic. lib. mq. 1.640
- Superf. suoli edif. mq. 4.969 (suoli edificati ai sensi dell'art. 3 L.R. 6 del 8/03/1985)
- Superf. fondiaria mq. 6.609 (suoli edificabili ai sensi dell'art. 3 L.R. 6 del 8/03/1985)
- Superf. cop. realiz. mq. 1.339
- Rapp. Sup. coperta/Sup. fond. 20,26% > 12,50% (D.M. 1444/1968)
- Rapp. suoli edif./suoli edif. 75,19% > 66,67% (2/3 dei suoli edificabili L.R. 6/85)

La relazione allegata alla delibera C.C. n. 22/98 evidenzia le seguenti caratteristiche:

- Maglia edificata sulla quale la superficie dei suoli edificati è superiore ai 2/3 di quella dei suoli edificabili ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 6 del 8/03/1985.
- Risulta praticamente, quasi del tutto edificata.
- E' impossibile praticare un P.di L.sulle solo aree libere (ptc. 541, 243, 471, e 472)
- Esistenza delle opere di urbanizzazione.

ZONA OMOGENEA N.3

- Tessuto edificato compreso tra Via Garibaldi - Via Nino Bixio - Via Circonvallazione Nord di progetto - Via Enrico Toti.
- Già generalmente tipizzata come zona B2 dal P.di F., e quasi interamente edificata.
- Viabilità realizzata da tempo.
- Esistenza di altri servizi: acquedotto, fognatura nera e bianca, rete di energia elettrica e telefonica e

rete di pubblica illuminazione.

- Ritipizzata B1 dal P.R.G. adottato.
- Particelle libere N. 133, 181, 182, 183, 136, 313, 135, 68 (porzione);
- Superf. partic. lib. mq. 5.020
- Superf. suoli edif. mq. 11.828 (suoli edificati ai sensi dell'art. 3 L.R. 6 del 8/03/1985)
- Superf. fondiaria mq. 16.848 (suoli edificati ai sensi dell'art. 3 L.R. 6 del 8/03/1985)
- Superf. cop. realiz. mq. 3.354
- Rapp. Sup. coperta/Sup. fond. 19,91% > 12,50% (D.M. 1444/1968)
- Rapp. suoli edific./suoli edific. 70,20% > 66,67% (2/3 dei suoli edificabili L.R. 6/85)

La relazione tecnica allegata alla delibera C.C. n. 22/98 evidenzia le seguenti caratteristiche:

- Maglia edificata sulla quale la superficie dei suoli edificati è superiore ai 2/3 di quella dei suoli edificabili ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 6 del 8/03/1985. La maggior parte del comparto era tipizzata B2 - completamento edilizio - dal P.di F.
- Il rapporto superficie coperta/superficie fondiaria di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68 è ampiamente rispettato, la maglia urbana è interamente urbanizzata con presenza di rete viaria asfaltata, idrica, fognante e di pubblica illuminazione.
- La densità territoriale non raggiunge i limiti imposti dal citato decreto per la particolare parcellizzazione delle aree e infatti dall'analisi dettagliata si può vedere che quasi sempre si tratta di superficie scoperta al servizio delle abitazioni, già urbanisticamente compromessa e che risultano impossibili da assoggettare a piani attuativi (come P. di L.) se il comparto viene tipizzato "Zona C".

Le particelle n. 454 e 456 (quest'ultima pertinenza di fabbricato esistente) e parte della 68 (già tipizzate nel P. di F. zona E1), sono state comprese nel comparto, per il completamento della maglia urbana e per una razionale previsione del sistema viario.

ZONA OMOGENEA N. 4

- Tessuto edif. compreso tra Via Poggiardo - Via Giovanni Verga - Via Giuseppe Mazzini
- Già generalmente tipizzata come zona B2 dal P. di F.,
- Viabilità realizzata da tempo.
- Esistenza di altri servizi: acquedotto, fognatura nera e bianca, rete di energia elettrica e telefonica e rete di pubblica illuminazione.
- Particelle libere N. 262, 263.
- Superf. partic. lib. mq. 3.300
- Superf. suoli edif. mq. 7.760 (suoli edificati ai sensi dell'art. 3 L.R. 6 del 8/03/1985)
- Superf. fondiaria mq. 11.060 (suoli edificati ai sensi dell'art. 3 L.R. 6 del 8/03/1985)
- Superf. cop. realiz. mq. 2.189
- Rapp. Sup. coperta/Sup. fond. 19,79% > 12,50% (D.M. 1444/1968)
- Rapp. suoli edific./suoli edific. 70,16% > 66,67% (2/3 dei suoli edificabili L.R. 6/85)

La relazione tecnica allegata alla delibera C.C. n. 22/98 evidenzia le seguenti caratteristiche:

- Maglia edificata sulla quale la superficie dei suoli edificati è superiore ai 2/3 di quella dei suoli edificabili ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 6 del 8/03/1985. La maggior parte del comparto era tipizzata B2 - completamento edilizio - dal P.di F.
- Il rapporto superficie coperta/superficie fondiaria di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68 è ampiamente rispettato, la maglia urbana è interamente urbanizzata con presenza di rete viaria asfaltata, idrica, fognante e di pubblica illuminazione.

- La densità territoriale non raggiunge i limiti imposti dal citato decreto per la particolare parcellizzazione delle aree e infatti dall'analisi dettagliata si può vedere che quasi sempre si tratta di superficie scoperta al servizio delle abitazioni, già urbanisticamente compromessa e che risultano impossibili da assoggettare a piani attuativi (come P. di L.) se il comparto viene tipizzato "Zona C".

ZONA OMOGENEA N. 5

- Tessuto edificato compreso tra Via Cesare Battisti - Via Cervi-Via Madonnella;
- Già tipizzata per oltre il 50% come zona B2 (di completamento edilizio) dal P.di F. e per il restante 50% tipizzata come zona omogenea di tipo E1.
- Viabilità realizzata da tempo.
- Esistenza di altri servizi: acquedotto, fognatura nera e bianca, rete di energia elettrica e telefonica e rete di pubblica illuminazione.
- Particelle libere N. 111, 204, 205.
- Superf. partic. lib. mq. 4.680
- Superf. suoli edif. mq. 3.847 (suoli edificati ai sensi dell'art. 3 L.R. 6 del 8/03/1985)
- Superf. fondiaria mq. 8.527 (suoli edificati ai sensi dell'art. 3 L.R. 6 del 8/03/1985)
- Superf. cop. realiz. mq. 1.075
- Rapp. Sup. coperta/Sup. fond. 12,60% > 12,50% (D.M. 1444/1968)
- Rapp. suoli edific./suoli edific. 45,12% > 66,67% (2/3 dei suoli edificabili L.R. 6/85)

La relazione tecnica allegata alla delibera C.C. n. 22/98 evidenzia le seguenti caratteristiche:

- Si rende necessario per un razionale ed armonioso completamento del disegno urbano del paese.
- La maggior parte del comparto era tipizzata B2 - completamento edilizio - dal P.di F.
- Il rapporto superficie coperta/superficie fondiaria di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68 è ampiamente rispettato, la maglia urbana è interamente urbanizzata con presenza di rete viaria asfaltata, idrica, fognante e di pubblica illuminazione.

La densità territoriale non raggiunge i limiti imposti dal citato decreto per la particolare parcellizzazione delle aree e infatti dall'analisi dettagliata si può vedere che quasi sempre si tratta di superficie scoperta al servizio delle abitazioni, già urbanisticamente compromessa e che risultano impossibili da assoggettare a piani attrattivo (come P. di L.) se il comparto viene tipizzato "Zona C". ""

Le analisi condotte dall'Amm.ne Com.le e richiamate nella relazione tecnica mirano ad evidenziare che gli ambiti territoriali considerati sono ascrivibili alle categorie dei "tessuti edificati" ex art. 3 l.r. 8/03/1985 n. 6: tutte le maglie considerate infatti presentano suoli edificati nel rapporto superiore a 2/3 dei suoli edificabili, e gran parte di dette zone sono già suddivise in lotti edificabili, edificati e pressochè interamente infrastrutturali. Inoltre, viene ribadito, che trattasi di aree che la prassi e la stessa giurisprudenza amministrativa hanno sempre riconosciuto sottrarre dell'obbligo dalla preventiva strumentazione esecutiva, in relazione allo stato di urbanizzazione, rilevando anche la classificazione di zona B impressa dalla previgente strumentazione urbanistica generale (P.F.).

Per tutto quanto sopra, sulla base delle puntualizzazioni e verifiche operate dal Comune con la delibera CC. 22 del 18/05/1998, in ordine alle prescrizioni operate dalla G. R. con la delibera n. 4432 del 22/07/1997, si evidenzia quanto segue:

Punto A)

Si ritiene di poter confermare la volontà Comunale per l'area a piazzale parcheggio di Via Torino, in quanto come precisato dal Comune - già zona B1 del P.F. vigente sulla quale è stata rilasciata la C.E. n. 1413 del 27/12/1994. Ciò in considerazione che nel caso specifico v'è da prendere atto che le

valutazioni regionali si sono determinate sull'erroneo presupposto che detta area fosse già area destinata a "largo e piazzale parcheggio" nell'ambito del P.F. vigente, e come tale, pur in presenza di caducazione del vincolo PRG non poteva essere rilasciata la C.E. in base alla destinazione pubblica riveniente dalla previgente strumentazione urbanistica .

Punto B)

Per quanto attiene alle declassificazioni delle cinque maglie di P.R.G. da zona "B" in zona "C", attese le motivazioni adottate dell'Amm.ne Comunale e le puntuali verifiche operate per ogni singola maglie, nelle schede e nelle rappresentazioni grafiche allegate, pur riconoscendo per le maglie contraddistinte dai n. 1-2 - 3 - 4 e 5 la loro ascrivibilità alla categoria di "tessuti edificati" ai sensi dell'art. 3 della l.r. 08/03/1985 n. 6, in quanto il rapporto tra suoli edificati / suoli liberi risulta essere superiore ai 2/3 e le maglie comunque sono dichiarate urbanizzate dall'Amm.ne Com.le, si ritiene di non poter concordare con la richiesta Com/le di rettifica quali zone omogenee di tipo "B" se non limitatamente alla riconferma delle aree già tipizzate zona B dal previgente P.F., riconfermandosi per le altre aree ricomprese nelle suddette maglie la prescrizione di zona "C", giusta precedente delibera di GR n. 4432/97.

Tutto ciò premesso, si propone alla GR la approvazione del presente provvedimento a parziale ratifica delle propria precedente delibera n. 4432 del 22/07/1997, con la conseguente e connessa modifica delle prescrizioni relative alla classificazione delle aree compresa tra Via Fosso - Via Torino (per le quale si conferma la tipizzazione a zona B1 come da P.F.previgente) ed alla conferma, nell'ambito delle maglie n. 1-2-3-4 e 5 di cui trattasi, delle aree già tipizzate come zone omogenee di tipo "B" nel previgente P.F. riconfermandosi, per le residue aree delle stesse maglie la ritipizzazioni a zone "C" come da prescrizione della GR.(delibera GR 4432/97).

Infine si da atto, sulla scorta degli atti d'Ufficio (PUTT/PBA), che il territorio Comunale di San Cassiano 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 DEFINITE DALL'ART. 4 - COMMA 4° DELLA L.R. 7/97 lett. d).

"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 SOPRA RIPORTATE PROPONE ALLA Giunta L'ADOZIONE DEL CONSEQUENTE ATTO FINALE.

LA GIUNTA

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

VISTA le sottoscrizioni posta in calce al presente provvedimento dal responsabile del procedimento 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 rettificare per le motivazioni riportate nella relazione che precede la delibera n. 4432 del 22/7/1997 di approvazione definitiva del P.R.G. di San Cassiano, nei seguenti termini:

- soppressione delle prescrizioni inerenti l'area a piazzale parcheggio di Via Torino -Via Fosso per la quale viene confermato la classificazione a zona B1 riveniente dal P.F. previgente
- riconferma, per le zone omogenee n. 1 - 2 - 3 - 4 e 5 puntualmente riportate nella relazione che precede, della previsione di zona omogenea di tipo "B" limitatamente alle aree già previste come zone omogenee di tipo "B" dal PF previgente, restando confermato per le residue aree comprese in ogni singola maglia (1-2-3-4 e 5, la prescrizione a zona "C" di cui al precedente provvedimento G.R. n. 4432/97;
- Di demandare, al competente Settore Urbanistico Regionale di trasmettere il presente provvedimento al Comune di San Cassiano, e di provvedere alla pubblicazione sul BUR e sulla Gazzetta Ufficiale;
- 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
