



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 83 del 19/06/2013

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 maggio 2013, n. 995

COMUNE DI SAN CESARIO DI LECCE (LE) - Variante P.R.G. vigente per la riclassificazione delle zone "E4" e approvazione strumento esecutivo per le zone "B12" comparti nn. 15, 18, 19, 20, 21. Del. di C.C. n. 3 del 01-02-07; Del. di C.C. n. 66 del 27-11-07; Del. di C.C. n. 15 del 15-04-11. Approvazione definitiva.

L'Assessore alla Qualità del Territorio, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Ufficio, confermata dal Dirigente del Servizio Urbanistica Regionale, riferisce quanto segue:

“Il Comune di San Cesario di Lecce (LE), dotato di P.R.G., approvato in via definitiva con Del. di G.R. n. 3336 del 23-07-1996, con la Deliberazione di C.C. n. 3 del 01-02-2007 ha adottato una variante urbanistica al suddetto P.R.G.

La documentazione inviata consiste in:

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

La Del. di C.C. n. 3/2007, giusta documentazione in atti, risulta essere stata pubblicata ai sensi e nei termini previsti dall'art. 16 della L.R. n. 56/80 ed avverso la stessa risultano formulate n. 3 osservazioni. Con Del di C.C. n. 66/2007 il Comune di San Cesario di Lecce ha accolto le suddette osservazioni ed ha introdotto nella proposta di variante, per le sole aree interessate dalle predette osservazioni, la tipizzazione "B.13 - Residenziali di completamento- Borghi Periferici", consentendo per le stesse l'intervento diretto sulla base dei seguenti indici:

- I.F.F. (indice di fabbricabilità fondiaria) = 1,5 mc/mq;
- Rc (Rapporto di copertura) = 0,4 mq/mq;
- H max (Altezza massima) = m. 7,50.

La proposta di variante riguarda:

- 1) la "Riclassificazione e variante delle zone urbanistiche classificate E.4 (art. 47 N.T.A.) del Piano Regolatore Generale";
- 2) la disciplina urbanistica delle Zone B.12 individuate dal Piano Regolatore vigente nei comparti di intervento unitario nn. 15 - 18 - 19 - 20 - 21.

In particolare:

- per i comparti nn. 15 - 18 - 19 - 20 - 21 la variante comporta la eliminazione dell'obbligo della formazione di uno strumento esecutivo esteso a tutte le aree incluse nel perimetro dei comparti stessi e la introduzione di un nuovo articolo denominato "art. 46 bis";
- per le "Zone E4 - Agricole Speciali, la variante riguarda la modifica dell'indice di fabbricabilità fondiaria da 0,10 mc/mq a 0,20 mc/mq.

Detta variante è stata approvata giusta Del. di G.R. n. 2063 del 04-11-2008, previa istruttoria del Servizio Urbanistica Regionale (Rel. n. 17 del 19.06.2008) con la introduzione negli atti delle prescrizioni, integrazione e modifiche di cui al parere del CUR n. 35 del 03-07-2008 parte integrate dello stesso provvedimento e qui di seguito testualmente riportato:

"Esprime parere favorevole all'argomento, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80 nei limiti parziali e con le puntualizzazioni di seguito riportate e facendo proprie, per il resto, l'allegata relazione istruttoria del SUR n. 17 del 19.06.08:

Comparti nn. 18- 19 - 20: si accoglie la proposta di variante proposta dalla Amministrazione Comunale;
 Comparto n. 15: si rigetta la proposta di variante dell'Amm.ne Com.le, attesa la presenza nell'ambito del comparto in questione di aree destinate ai servizi "F12" e "F14";
 Comparto n. 21: si rigetta la proposta di variante dell'Amm.ne Com.le, attesa la presenza nell'ambito del comparto in questione di viabilità esistente con funzione intercomunale, necessariamente da tenere in debito conto;

Ritipizzazione "zone E.4": si rigetta la proposta di variante dell'Amm.ne Com.le, atteso che non è stato valutato il carico insediativo ed il relativo fabbisogno di servizi conseguenti alla ritipizzazione ed all'incremento dell'indice di fabbricabilità ipotizzata, trattandosi in ogni caso di aree prive dei requisiti prescritti dal D.M. n. 1444/68 - art. 2 - per la classificazione delle zone omogenee di tipo "B"; peraltro, per le stesse zone si rappresenta pregiudizialmente la necessità di approfondimenti finalizzati alla destinazione delle aree localizzate all'esterno del centro abitato, in contesto propriamente agricolo, ed aree situate invece nell'ambito del tessuto edificato, per le quali occorre prioritariamente procedere alla individuazione delle costruzioni e manufatti edilizi e della vegetazione di pregio eventualmente presenti ed alla loro tutela e valorizzazione in rapporto all'edificato urbano circostante.

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

Successivamente il Comune di San Cesario di Lecce, cui era stato richiesto, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80, apposito provvedimento di adeguamento e/o controdeduzioni, in ordine alle prescrizioni e modifiche introdotte in sede di Delibera di G.R. n. 2063/2008 di approvazione regionale, con Del. di C.C. n. 15 del 15-04-2011, si è determinato nei termini riassuntivamente qui di seguito riportati:

1) Zona B12

- In riferimento al Comparto 15, il Comune, si è espresso nel senso di "adeguamento" alla prescrizione regionale, ovvero di confermare per il comparto 15 le originarie modalità di intervento di cui all'art. 46;
- In riferimento al Comparto n. 21 il Comune si è espresso nel senso di controdedurre alla prescrizione regionale, ovvero ha inteso confermare la normativa di cui al proposto "art. 46 bis" anche per detto comparto, con lo stralcio della sola superficie relativa alla sede viaria esistente;
- In riferimento ai Comparti nn. 18 - 19 - 20, il Comune si è espresso nel senso della "presa d'atto" delle determinazioni regionali, ovvero della condivisione della introduzione nelle N.T.A. dell'art. 46 bis;

2) Zona E.4

In merito agli aspetti generali relativi alle "Zone E.4", il Comune ha controdedotto confermando quanto già proposto in sede di adozione, ovvero la conferma del mantenimento per la "Zona E4" di un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,20 mc/mq;

In proposito la relazione e la documentazione integrativa (giusta nota prot. n. 1507 del 23-02-2012)

evidenziano che le aree individuate dalla variante di PRG come "Zone E4" interessano la variegata presenza nel territorio comunale di "tipologie residenziali rade con giardini" e riguardano una superficie complessiva di 461.000 mq, suddivise in due tipologie: le prime, aree di tipo di "a", interessano una superficie di mq. 443.200; le seconde, aree di tipo "b", localizzate nella parte più interna del centro abitato, interessano una superficie di mq. 17.812.

In particolare le integrazioni rappresentano quanto segue:

- Aree di tipo "a"

A fronte di una volumetria complessivamente esistente pari a mc 78.500 e relativa ad una superficie di mq 443.200, l'indice fondiario medio è pari a 0,18 mc/mq, ovvero le zone omogenee E4 risulterebbero prive di potenzialità edilizia propria stante l'esigua capacità volumetrica residua rispetto al nuovo valore prospettato (0,20) dalla variante proposta.

- Aree di tipo "b"

Il Comune evidenzia che dette aree risultano essere presenti all'interno del centro abitato ed interessano n. 9 distinti insediamenti, per una superficie complessiva pari a mq 17.812, per una volumetria complessiva pari a mc 14.792 e con un i.f.f. medio pari a 0,83 mc/mq.

3) Osservazioni

Circa la problematica relativa alle osservazioni, il Comune "controdeduce" confermando quanto già determinato con la Del. di C.C. 66/2007.

In proposito la relazione comunale (pagine 5-6-7 e allegati 10-11-12) indaga lo stato di fatto urbanistico ed evidenzia che l'area in questione:

a) nel P.d.F. previgente era classificata in parte come "Zona B3", in parte come "zona di rispetto stradale" e per altra parte come "nuova viabilità";

b) nel P.R.G. vigente, a seguito dello stato di fatto determinato dalla effettiva ubicazione della viabilità, è classificata quale "Zona E4";

Con la documentazione integrativa (prot. n. 1507 del 23.02.2012) il Comune evidenzia che le aree in questione non sono interessate da alcun Ambito Territoriale Distinto così come riportato nella Tav. 7 dei c.d. "primi adempimenti" ex art. 5.05. delle N.T.A. PUTT/P.

In sede di istruttoria tecnica, con nota prot. n. 1925 del 19-02-2013, il Servizio Urbanistica regionale ha ritenuto di chiedere ulteriori chiarimenti nei termini di seguito riportati:

"Si fa riferimento alle note prot. n. 3539 del 29 aprile 2011 e n.1507 del 23 febbraio 2012 con le quali codesta Amministrazione ha trasmesso le proprie valutazioni in ordine alle determinazioni adottate dalla Giunta Regionale in merito alla variante al PRG adottata con deliberazione consiliare n. 3 dell'1 febbraio 2007.

In sede di istruttoria tecnica preordinata alle successive valutazioni della Giunta Regionale si è constatato che il Consiglio Comunale, in ordine alle osservazioni prodotte avverso la variante in questione ed oggetto specificatamente di deliberazione consiliare n.66 del 27 novembre 2007, con deliberazione n. 15 del 15 aprile 2011 ha inteso fornire proprie controdeduzioni confermando sostanzialmente quanto prospettato con la precedente deliberazione n. 66/2007.

Ciò stante ed in considerazione che le determinazioni comunali assunte in merito alle osservazioni esaminate riguardano vicende oggetto di sentenze del Giudice Amministrativo, si rappresenta la necessità di acquisire una relazione integrativa dell'U.T.C. volta a fornire allo scrivente Servizio ulteriori elementi di valutazione circa le motivazioni poste a base della "controdeduzione comunale" in parola.

In particolare, circa il merito della "controdeduzione comunale", si dovranno meglio chiarire, anche graficamente, le motivazioni poste a base della stessa con gli aspetti urbanistici connessi alle sentenze TAR n. 305/99 e n. 336/99 riguardanti superfici coinvolte nella proposta di variante.

Codesta Amm.ne Com.le è invitata, altresì, a voler adottare i conseguenti ulteriori provvedimenti amministrativi."

Il Comune di San Cesario, con nota prot. n. 2983 del 09-04-2013, acquisita con prot. n. 4205 del 15-04-2013, ha provveduto a fornire i chiarimenti richiesti come di seguito riportato:

“Con riferimento alla nota riscontrata in oggetto, si precisa quanto segue:

Il Consiglio Comunale di San Cesario di Lecce, adottando apposita riclassificazione urbanistica, ha operato nella direzione indicata da due sentenze del TAR/Puglia - Sez. di Lecce (n. 356/99 e n.355/99 - Reg. Decisioni) relative, una al ricorso proposto da Mantovano Mariella e Rossana, e l'altro proposto da Mantovano Roberto, infatti con dette sentenze il tribunale ha accolto i motivi dei ricorsi, annullando gli atti del P.R.G. impugnati nei limiti dell'interesse dei ricorrenti.

In particolare, le sentenze di cui innanzi obbligavano il Comune di San Cesario di Lecce a procedere alla riclassificazione considerando la “illogicità di incuneare una zona agricola fra aree tipizzate in modo diverso e lungo una strada fiancheggiata da insediamenti residenziali e produttivi”.

Le suddette sentenze evidenziavano, altresì, la necessità di operare una rispondenza delle aree interessate come zona B (completamento edilizio) di cui al D.M. 1444/968.

Per di più, successivamente, con atto acquisito al prot. comunale n.2114/2002, i ricorrenti hanno diffidato il Comune di San Cesario di Lecce ad ottemperare al disposto delle suddette sentenze.

Le aree oggetto dei ricorsi dei signori Mantovano sono distinte in catasto terreni del Comune di San Cesario al foglio 1 part. n.1-57-225-226-227, perimetrata in rosso nell'allegato stralcio catastale (all. 1).

L'Amministrazione comunale in relazione alle suddette sentenze e al successivo atto di diffida, di cui sopra, ha ritenuto di procedere a riclassificare le aree attraverso una variante in conformità alla legge 56/80 evitando così il possibile intervento di un commissario ad acta, nominato dal Tar in assenza di una eventuale inadempienza da parte dell'Amministrazione comunale, che avrebbe precluso alla Amministrazione Comunale proprie scelte autonome.

Infatti, l'A.C. in termini di ricognizione giuridica da un lato ha confermato la destinazione previgente al P.R.G. ovvero Zona omogenea di tipo B limitando l'indice di fabbricabilità fondiario ad 1,5 mc/mq rispetto all'indice di 3 mc/mq previsti dal previgente Programma di Fabbricazione.

Tale riduzione è stata effettuata anche rispetto a quello pari a 3,5 mc/mq stabilito dal PRG vigente per le zone B

11 attigue e similari a quella in parola che si inserisce in un contesto urbano il cui assetto è completamente definito ed interessato per la quasi totalità da destinazioni residenziali e residualmente impegnata da destinazioni commerciali reciprocamente integrate dal punto di vista fisico e funzionale.

Dette aree nel previgente P.di.F. erano tipizzate in parte quali Zone B3 “completamento urbano da attuare con ristrutturazione”, ed in parte con viabilità di progetto con relative fasce di rispetto stradale, e per altra parte in Zone D2 “zona artigianale” (v. stralcio P.di F., all.2).

Nel P.R.G. vigente le aree di ché trattasi di proprietà Mantovano, sono tipizzate come Zone E4 “agricole speciali” (v. stralcio P.R.G., all. 3).

Per quanto innanzi nella Variante puntale, adottata con le Del.C.C. n. 3/2007, n.66 /2007 e n.15/2011, le aree di proprietà Mantovano (Zone E4), stante l'accoglimento dei ricorsi da parte del TAR di Lecce, sono state riclassificate quali zone B15 (v. stralcio della variante al P.R.G., all.4);

Si fa presente che gli elaborati tecnici che riguardano i Primi adempimenti al PUTT, approvati con delibera C.C. n.45/06, prevedono che l'area in parola ricade in parte in A.T.E. di tipo E (che ricomprende in toto la previgente previsione di P.d.F., ovvero zona omogenea di tipo B) ed in parte in A.T.E. di tipo C (vedi all. 5).

Si precisa che la situazione di fatto, viabilità e zone a parcheggio, la zona in parola ha perso le caratteristiche proprie individuate negli ambiti estesi tipo C del PUTT/P come individuate con la suddetta delibera C.C. n.45/06.

Si ritiene necessario ribadire che quanto in questa sede prospettato è motivato dalla necessità di ottemperare alle citate sentenze del giudice amministrativo che ha messo in evidenza la incoerenza

della tipizzazione di Zona E4 di P.R.G. rispetto al contesto territoriale interessato caratterizzato da insediamenti residenziali qualificati come zone omogenee di tipo B.

Da ultimo in riferimento alla specificità delle varianti proposte che riguardano aspetti normativi e riproposizione di previsioni previgenti al P.R.G. (in esito a sentenze TAR/Puglia) si ritiene necessario evidenziare quanto segue:

- in rapporto al D.Lgs. n. 152/2006 lo stesso non appare direttamente applicabile atteso che la Valutazione Ambientale Strategia accompagna il processo di pianificazione e nel caso di specie detto processo risulta avviato in data antecedente alla entrata in vigore dello stesso decreto (31.01.2007);
- in rapporto al PUTT/P la riclassificazione operata (in esito delle sentenze TAR/Puglia) non interessa aree soggette a tutela dello stesso PUTT/P atteso la ricomprensione in A.T.E. di tipo E”

Valutazioni regionali

Nel merito di quanto operato dal Comune si rappresenta esaustivamente quanto segue:

1) Comparto 15

Si prende atto dell'avvenuto adeguamento da parte comunale ovvero che detto comparto rimane regolato dal vigente art. 46 delle N.T.A.;

2) Comparto 21

Non si condivide quanto riproposto dal Comune e si conferma che detto comparto resta disciplinato dal vigente art. 46 delle N.T.A.;

3) Comparti 18 - 19 - 20

Si prende atto dell'avvenuto adeguamento da parte comunale;

4) Zone E4

- Aree di tipo “a”

In proposito si osserva che l'i.f.f. medio pari a 0,18 mc/mq riviene da una valutazione complessiva della volumetria esistente e non da una puntuale analisi che dimostri la saturazione della capacità volumetrica delle singole superfici come asserito in atti dalla Amm.ne Com.le. Risulta rilevante l'assenza di verifiche, come richiesto nella deliberazione di G.R. n. 2063/2008, in ordine sia all'effettivo potenziale carico insediativo, da considerarsi quale risultato del prodotto fra la superficie complessiva (mq 443.200) e l'indice di f.f. proposto (0,20 mc/mq) e determinato ora dal Comune essere pari a mc 78.500 (fortemente sottodimensionato rispetto alla suscettività edilizia della zona E4 in parola) e sia al correlato fabbisogno e soddisfacimento degli standard urbanistici ex D.M. n. 1444/68;

L'Amm.ne Com.le si è limitata ad evidenziare una capacità residua volumetrica di mc 8.864 e la positiva verifica degli standard urbanistici rispetto alle previsioni di PRG vigente.

Le carenze riscontrate non consentono in questa sede di condividere le controdeduzioni comunali riconfermandosi la normativa del vigente PRG per dette aree, che più propriamente in sede di pianificazione originaria (PRG 1976) avrebbero dovuto essere valutate correttamente come zona estensiva rada e non come una atipica zona agricola.

- Aree di tipo “b”

Il Comune, in sede di controdeduzioni, con riferimento alla richiesta di cui alla Deliberazione di G.R. n. 2063/2008 per dette aree (“aree situate invece nell'ambito del tessuto edificato, per le quali occorre prioritariamente procedere alla individuazione delle costruzioni e manufatti edilizi e della vegetazione di pregio eventualmente presenti ed alla loro tutela e valorizzazione in rapporto all'edificato urbano circostante”) non opera alcun approfondimento, limitandosi ad evidenziare come il vigente PRG abbia già classificato aree aventi le suddette caratteristiche come zona omogenea di tipo B.14.

Di conseguenza, attesa la carenza di motivazioni in ordine alla riproposizione per dette aree dell'indice di f.f. proposto con la variante in parola, si riconferma anche per dette aree la normativa del vigente PRG. (i.f.f. pari a 0,10 mc/mq).

Osservazioni

Si prende atto di quanto ribadito nelle integrazioni documentali di cui alla nota sindacale n. 2983 del 09-04-2013 innanzi riportata testualmente che, nel richiamare quanto già deciso dal Consiglio Comunale di San Cesario, chiarisce altresì quanto segue per gli aspetti paesaggistici:

- L'area, per la parte già tipizzata nel previgente P.F. come zona omogenea di tipo B, è interessata da un Ambito Territoriale Esteso di tipo "E", ovvero non è soggetta a tutela paesaggistica diretta nel PUTT/P;

- La rimanente porzione di area, tipizzata nel previgente P.F. come zona omogenea di tipo D e con previsione di viabilità e fascia di rispetto stradale, è interessata da un ATE di tipo "C".

Ciò premesso, si ritiene di poter condividere la ritipizzazione dell'area in oggetto come "Zona B15", con gli indici e parametri urbanistico - edilizi di cui all'art. 48 Bis delle Norme Tecniche di Attuazione, così come proposto in sede di controdeduzioni comunali con deliberazione consiliare n. 15 del 15-04-2011 e successivamente ribadito con la nota sindacale prot. n. 2983/2013 in coerenza con le statuizioni di cui alle sentenze del Tar/Puglia - Sez. di Lecce (n. 335/99 e n. 336/99 - Reg. Decisioni), limitatamente alla porzione di area avente la destinazione urbanistica del previgente Programma di Fabbricazione come Zona omogenea di tipo B, ovvero nei termini di ricognizione giuridica.

Per quanto riguarda la porzione di area rimanente, per la stessa si riconferma la vigente destinazione di PRG, ovvero Zona omogenea di tipo "E4".

Sulla scorta di quanto innanzi premesso, si propone di approvare la variante adottata dal Comune di San Cesario di Lecce con Delibere C.C. n. 3 del 01-02-07 e n. 66 del 27-11-07, così come modificata ed integrata con D.C.C. n. 15 del 15-04-2011 (di adeguamento e/o controdeduzioni) nei limiti e nei termini prospettati al punto "Valutazioni regionali".

Inoltre, con riferimento agli aspetti paesaggistici si rileva che la variante in questione non riguarda Ambiti Territoriali Estesi né Distinti del PUTT/p soggetti a tutela diretta ma aspetti procedurali (vedi comparti 15 - 18 - 19 - 20 - 21), riconferma delle destinazioni e del carico insediativo di PRG vigente (vedi zone E4) e riconferma parziale della destinazione di P.F. previgente (vedi punto "Osservazioni"), quest'ultima soltanto interessata da ATE di tipo "E" del PUTT/P.

In relazione a quanto innanzi per la variante in questione non è richiesto il rilascio del parere paesaggistico ex art. 5.03 delle N.T.A. del PUTT/P.

Infine, per quanto attiene agli aspetti ambientali, si condividono le valutazioni comunali in ordine alla non applicabilità per il caso di specie della valutazione ambientale strategica, attesa la natura e funzione di detta attività quale momento di accompagnamento e preordinato alla pianificazione, che per la variante in parola è stata avviata prima della entrata in vigore del Codice dell'ambiente di cui al D.lgs 152/2006 (31-07-2007).

Quanto innanzi anche con riferimento alla specificità della variante, come in questa sede esaustivamente decisa, che riguarda aspetti procedurali da un lato e d'altro canto di riproposizione di una parziale destinazione d'uso del previgente P. di F., risalente agli anni '70, quale ricognizione giuridica.

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, punto d).

Copertura finanziaria di cui alla l.r. n.28/2001 e successive modifiche ed integrazioni:

La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e

dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

L'Assessore, sulla scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone pertanto alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.”“

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Assetto del Territorio;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal Funzionario istruttore, dal Dirigente d'Ufficio e dal Dirigente del Servizio;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

DI APPROVARE la relazione dell'Assessore alla Qualità del Territorio, nelle premesse riportata;

DI APPROVARE IN VIA DEFINITIVA, ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 56/1980, la Variante al P.R.G. del Comune di San Cesario di Lecce, adottata con Delibere C.C. n. 3 del 01-02-07 e n. 66 del 27-11-07, così come modificata ed integrata con D.C.C. n. 15 del 15-04-2011 (di adeguamento e/o controdeduzioni), nei limiti e nei termini di cui al punto "Valutazioni regionali" in narrativa che qui per economia espositiva si intende integralmente riportato e condiviso;

DI ACCOGLIERE le osservazioni presentate nei limiti e nei termini di cui al punto "Osservazioni" in narrativa che qui per economia espositiva si intende integralmente riportato e condiviso;

DI DEMANDARE al competente SUR la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di San Cesario di Lecce, per gli ulteriori adempimenti di competenza;

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia e sulla Gazzetta Ufficiale (a cura del SUR).

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Avv. Davide F. Pellegrino Dott. Nichi Vendola
