



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 109 del 28/08/2002

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 9 luglio 2002, n. 987  
Castri (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 C.C. n. 68 del 13/07/1989, è stato adottato il nuovo Piano Regolatore Generale del territorio Comunale di CASTRI' (LE).

Con Delibera n. 406 del 20/4/99 la Giunta Regionale, sulla scorta della relazione-parere del Comitato Urbanistico Regionale Ristretto datato 04/02/98, ha approvato il predetto Piano con prescrizioni e modifiche tendenti sostanzialmente a ricondurre le scelte urbanistiche comunali nell'ambito delle disposizioni legislative, normative e regolamentari vigenti in materia; il tutto riportato in particolare ai punti "A" (Dimensionamento del settore residenziale), "B" (Elaborati grafici), "C" (Suddivisione del territorio Comunale), "D" (Viabilità), "E" (Norme tecniche di attuazione) "F" (Regolamento edilizio) del parere C.U.R. datato 04/02/1998.

In merito alle osservazioni dei cittadini, le stesse sono state esaminate e valutate dallo stesso Comitato urbanistico Ristretto come puntualmente riportati ai punti "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. 40 in data 20/10/2000 il Consiglio Comunale di CASTRI', ha adottato le proprie decisioni di recepimento e/o di controdeduzione in ordine alle prescrizioni e modifiche regionali innanzi richiamate, il tutto come testualmente qui di seguito riportato:

""Di APPROVARE e fare propri gli adempimenti e le controdeduzioni alle condizioni, prescrizioni e modifiche di cui alla delibera di Giunta Regionale n. 406 del 20/04/1999, contenuti nei sottoelencati elaborati di PRG di questo Comune che vengono allegati alla pi esente come parte integrante e sostanziale della stessa:

Allegato n. 1 - Tavola riepilogativa;

Allegato n. 2 - Tavola di dettaglio delle zone "B";

Allegato n. 3 - Tavola di dettaglio della zona "A";

Allegato n. 4 - Norme tecniche di attuazione;

Allegato n. 5 - Regolamento edilizio.

Con successiva nota prot. n. 1564 del 22/4/2002 il Comune di Castri' di Lecce ha trasmesso messa copia conforme del parere tecnico formulato dai progettisti e le esplicitazioni dell'ufficio Tecnico Comunale, facenti parte integrante della delibera CC n. 40/2000.

Cio' premesso e sulla scorta delle decisioni di recepimento e/o di controdeduzioni assunte dal Consiglio Comunale di CASTRI' con la delibera n. 40/00, in rapporto alle prescrizioni e modifiche introdotte con

delibera di G.R, n. 406/99, e tenendo conto della relazione parere del CUR del 04/02/1998, 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 CUR del 4/2/98).

Il C.U.R. riscontra un sovradimensionamento del fabbisogno di edilizia residenziale e prescrive "che il relativo dimensionamento sia ricondotto nell'alveo del fabbisogno riverificato ipotizzato in 1324 vani per il periodo quindicennale considerato (1988-2003), salvo maggiori ed eventuali approfondimenti da operarsi nella fase di controdeduzione comunale. La suddetta operazione, che dovrà tenere conto sia della capacità residua delle zone residenziali esistenti (zona B) sia della capacità insediativa di nuove previsioni (zona C), nonché dello stato ed uso del patrimonio edilizio esistente. comporterà la definizione più completa del settore residenziale. Il tutto con l'intesa tale operazione di verifica dovrà essere effettuata o riducendo la capacità criterio di omogeneità, oppure stralciando aree residenziali di nuova previsione".

#### CONTRODEDUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Da un controllo dei dati statistici relativi alla popolazione, negli anni di riferimento ai fini del dimensionamento del P.R.G. elaborato dai tecnici incaricati, l'Amm.ne Com.le constatato effettivamente il sovradimensionamento riscontrato dal CUR e la necessità quindi di ridimensionare il settore residenziale, propone quanto segue:

1. effettuare la riduzione del volume edificabile, così come prescritto dalla Giunta Regionale interessando esclusivamente ed in maniera pressoché uniforme i comparti di nuova espansione (1, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13);

2. salvaguardare la potenzialità insediativa dei comparti dotati di strumentazione urbanistica esecutiva già approvata (P. di L., P. di Z. e P.P. comparti 2, 7, 8, 14);

3. nel comparto n. 15 è presente un intervento dello IACP di LECCE per complessivi mc. 3131 che è stato realizzato successivamente all'adozione del PRG. La volumetria prevista dal PRG (vedi tabella A della relazione) è di 31.000 mc. Dallo studio del comparto, dalla valutazione delle domande di "Villette unifamiliari" si è calcolato che potranno essere realizzati altri 30-35 alloggi con la suddetta tipologia edilizia e che gli stessi svilupperanno circa 15.000 mc. Questi due interventi (IACP + nuove costruzioni) completano il comparto nel rispetto delle esigenze dei cittadini, pertanto residuano altri 13.000 mc. che verranno ridistribuiti su tutti gli altri comparti, nei seguenti termini specificati dal Dirigente l'UTC, e precisamente:

per mc. 6.134 nel comparto 16;

i restanti mc. 6.881 saranno suddivisi nei comparti di nuova espansione nn. 1, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13 (vedi tabella allegata "A").

4. Per effetto dell'osservazione n. 22 accolta dal Consiglio Comunale e dal C.U.R. una parte del comparto 4 viene ridefinita come zona B10 (mq. 1760) e conseguentemente si ridefinisce il comparto stesso ipotizzando per le residenze tipologie edilizie a ville isolate, assegnando al comparto stesso una volumetria complessiva di mc. 6919. A tal proposito il Dirigente l'Ufficio Tecnico Comunale, nel proprio parere fa presente che, per mero errore di dattilografia la volumetria complessiva del comparto n. 4 non

è di mc. 6.919 ma di mc. 8.107 come riportato nella Tabella "A" allegata al parere tecnico dei progettisti.

## DETERMINAZIONI CONCLUSIVE REGIONALI

Si prende atto del recepimento da parte dell'Amm/ne Com.le in merito al sovradimensionamento del settore residenziale rilevato dal CUR procedendo, in alternativa allo stralcio di alcune aree residenziali, alla riduzione omogenea degli indici dei nuovi comparti previsti dal PRG, salvaguardando le aree già dotate di strumentazione esecutiva, per contenere la volumetria residenziale nei limiti di mc. 198.600 (1324 vanix150 mc./ab) come prescritto dalla Giunta Regionale. Il tutto così come riportato nella tabella "A" allegata alla relazione dei tecnici progettisti e fatta propria dal Dirigente VUTC e dal CC.

In merito all'errore di dattilografia, evidenziato dal Dirigente dell'UTC, in relazione alla volumetria complessiva realizzabile nel comparto n. 4, si prende atto che per tale comparto la volumetria realizzabile è di mc. 8.107, così come riportato nella Tabella "A" di verifica del dimensionamento operato dai Comune di Castri di Lecce.

## B) ELABORATI GRAFICI (PUNTO "B" PARERE DEL CUR DEL 4/2/1998).

Riguardo questo punto la G.R. prescrive quanto segue:

1. Le tavole di dettaglio in scala 1/1000 riguardanti il piano esecutivo delle zone "D" non si ritengono valide" e "in sede di controdeduzioni, il Comune provvederà alla redazione delle tavole di dettaglio relative alle zone di tipo "A" e "B" in quanto obbligato, ai sensi dell'art. 15 punto (e) della L.R. n° 56/80, avendo il Comune di Castri una popolazione inferiore a 5000 abitanti".

2. Negli elaborati grafici è riportata la riduzione dell'area di rispetto cimiteriale, senza però aver acquisito il parere favorevole delle autorità sanitarie competenti. Di conseguenza si ritiene che il Comune in fase di controdeduzioni si adoperi a richiedere il parere dell'autorità sanitaria per la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale proposta dal PRG adottato. Resta inteso, che se tale riduzione non sarà avallata dal suddetto parere, 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 cimiteriali a cui applicare la relativa norma di PRG.

3. In merito alla riduzione della fascia di rispetto cimiteriale proposta dal PRG, in adempimento alla prescrizione Regionale, è stato acquisito dal Comune il parere favorevole della USL LE1 di Martano, giusta nota prot. n. 4428 del 14/7/1999 con allegato, in copia conforme, lo stralcio del PF vigente riportante la originaria fascia di rispetto e lo stralcio del PRG con la proposta riduzione approvata dalla USL.

## DETERMINAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Le tavole di dettaglio delle zone "D" vengono eliminate dagli elaborati del P.R.G. e corrette le relative norme tecniche.

Per quanto riguarda le tavole di dettaglio delle zone "A" queste ultime sono state approntate dal gruppo di progettisti incaricati e vengono trasmesse con gli atti di controdeduzione.

Per quanto riguarda le tavole di dettaglio delle zone "B" si fa notare che nella relazione del P.R.G., al capitolo di "Ricognizione giuridica", non compare tra gli strumenti urbanistici attuativi il Piano

Particolareggiato delle aree residenziali esistenti, urbanisticamente definita come "zona B", approvato con decreto della Regione Puglia n. 1517 del 30.06.1978. Essendosi la quasi totalità delle zone "B" esistenti uniformate alle prescrizioni di tale piano, come elaborati grafici di dettaglio delle zone "B" si ripropongono quelle del suddetto P.P. con le modifiche volumetriche introdotte dal PRG., comunque è ferma intenzione dell'Amm/ne Com/le, subito dopo l'approvazione definitiva del PRG, predisporre un nuovo ed aggiornato Piano Planivolumetrico Particolareggiato delle zone "B".

## DETERMINAZIONI CONCLUSIVE REGIONALI

In merito ai su esposti punti si prende atto:

del recepimento della prescrizione relativa alla soppressione delle tavole di dettaglio delle zone "D" e la correzione delle relative NTA così come dalla G.R.;

della predisposizione delle tavole di dettaglio delle zone omogenee di tipo "A" trasmesse in uno alla delibera di controdeduzione Comunale n. 40/2000;

del mantenimento, quale tavola sostitutiva della strumentazione urbanistica delle zone omogenee di tipo "B", delle previsioni del Piano particolareggiato delle zone "B" approvato nel 1978 con le modifiche degli indici volumetrici introdotte dal PRG, ciò in considerazione che la proposta Comunale non va a modificare il carico insediativo delle zone residenziali e consente il completamento edilizio di dette zone "B" nei termini programmati dal previgente strumento urbanistico preventivo in termini di allineamenti, distacchi ecc.;

In ordine alla riduzione della fascia di rispetto cimiteriale, avendo il Comune adempiuto a quanto richiesto dalla prescrizione Regionale acquisendo il parere favorevole della USL LE1 sulla riduzione della fascia di rispetto cimiteriale proposta dal PRG, si ritiene di dover confermare, per le aree non più ricadenti nella fascia di rispetto cimiteriale, la previsione del PRG adottato.

## C) SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE (PUNTO "C" - PARERE DEL CUR DEL 4/2/1998).

Stante le diverse sottozone affrontate dalla GR nel presente punto si ritiene di riportare per ogni singola sottozona la prescrizione del CUR, le controdeduzioni Comunali e le determinazioni conclusive Regionali.

### 1) Zona "B" - Prescrizione del CUR

In questo punto la G.R. osserva In merito alle sottozone B10 - B11 e B13 non risultano sollevarsi rilievi. Invece la zona B12, individuata in un'unica area adiacente il comparto n. 15 (Tav. n. 6 di P.R.G.), risulta interessata da due modeste costruzioni nell'ambito dell'intera maglia estesa mq. 14.650. Da quanto sopra è ipotizzabile che la suddetta maglia non presenta i requisiti di zona B richiesti dal D.M. 02.04.1968 art. 2 (un ottavo di superficie coperta ed una densità territoriale di 1.5 mc/mq) per confermarne la tipizzazione. Inoltre le volumetrie previste per dette zone B12 non risultano riportate nella verifica del calcolo del soddisfacimento dei fabbisogni abitativi ipotizzato dai progettisti per il quindicennio preso in considerazione.

Di conseguenza, detta area, assume la tipizzazione di Zona agricola E1, fatta salva la dimostrazione della effettiva necessità in fase di controdeduzione comunali".

Infine per tutte le zone B le relative Norme Tecniche di Attuazione vengono così integrate:

Distacco tra pareti finestrate mt.10,00;

Rapporto H/L 1,5 massimo.

## CONTRODEDUZIONI COMUNALI

Il Consiglio Comunale, sulla base del parere espresso dai tecnici incaricati delle controdeduzioni, ritiene di dover confermare il comparto n. 16 (così definita la zona B12 di cui sopra) in esame necessario in quanto realizza il naturale completamento della porzione di tessuto urbano delimitato dai comparti 12 e 15 e dalle strade esistenti (provinciale Lizzanello-Calimera e dalla circonvallazione nord Lizzanello-Verno e considerando che tale comparto risulta già servito dalle opere di urbanizzazione primaria (viabilità, rete elettrica, idrica, telefonica ecc.). Di conseguenza il Comune ripropone la riclassificazione di tale comparto come zona C5 con un indice di fabbricabilità territoriale di mc/mq 0.27.

Invece per quanto attiene alla integrazione nelle NTA delle zone "B" relativa al distacco tra pareti finestrate ed il rapporto H/L, con riferimento al Piano Particolareggiato delle aree residenziali esistenti, urbanisticamente definita come "zona B", approvato con decreto della Regione Puglia n. 1517 del 30.06.1978, considerato che l'intero urbano di Castri ha mantenuto intatte le caratteristiche tipologiche di frammentarietà ed eccessivo frazionamento dell'edificato (la quasi totalità delle abitazioni in tali zone B sono del tipo a schiera con fronti di 5-8 mt.) il Comune fa notare come l'applicazione delle prescrizioni del C.U.R. comporti in pratica l'impossibilità di effettuare qualsiasi anche minimo intervento edilizio di ampliamento o nuova costruzione all'interno della perimetrazione del P.P. del 1978.

Pertanto il Consiglio Comunale ripropone la norma di detto PP con le riduzioni che di seguito si riportano:

- a) riduzione dell'indice di fabbricabilità fondiaria del P.P. (8 mc/mq ) a quello previsto dal P.R.G. (5 mc/mq per le zone B10 e 3.5 mc/mq per le zone B11), conservando le norme sulle distanze in esso previste (mt. 3.00 tra pareti finestrate) all'interno della perimetrazione del P.P. stesso;
- b) integrazione delle norme tecniche con le prescrizioni del CUR, solo per le aree esterne a tale PP:  
mt. 10.00  
1.5 massimo".

## DETERMINAZIONI CONCLUSIVE REGIONALI

Si prende atto della volontà Comunale di mantenimento del comparto n. 16, per e motivazioni dallo stesso Comune prospettate e con la riqualificazione di detto comparto come zona C5 e l'attribuzione di un indice territoriale di 0,27 mc./mq. per una volumetria massima di mc. 6.134 così come previsto al punto A comma 3° innanzi riportato nella presente relazione ciò in considerazione che il mantenimento di tale comparto non va a modificare il dimensionamento del PRG così come ridefinito dalla GR, in quanto va a recuperare la volumetria non più utilizzabile nel comparto n. 15 e consente, il completamento edilizio di un tessuto urbano.

Per quanto attiene la richiesta del Comune sul mantenimento delle del PP del 1978 per le zone "B" incluse in detto Piano esecutivo, in quanto la prescrizione Regionale non consentirebbe un pur minimo intervento di completamento in dette aree, si ritiene di poter concordare con l'Amm/ne Comunale nel senso che per quanto attiene le aree incluse in detto PP valgono le NTA del relativo Piano esecutivo del 1978 con la riduzione dell'indice da 8 mc/mq. a 5 mc./mq. per le zone B10 e 3,50 mc/mq, per le zone B11 (così come previsto dal PRG adottato); ciò in considerazione che la richiesta Comunale non va a modificare il carico insediativo previsto dal PRG e consente il completamento del tessuto urbano in coerenza con la previgente strumentazione esecutiva già in vigore dal 1978. Per quanto attiene invece alle zone B non incluse in detto Piano Particolareggiato valgono le NTA del PRG adottato con l'integrazione delle NTA inserite dalla GR e sopra riportate.

### 3) Zona "C'

#### 3.1) Zona "C1" - Prescrizioni del CUR

La zona "C1" comprende 5 comparti già interessati da strumentazione urbanistica preventiva approvata, recepiti dalle Norme Tecniche di Attuazione di cui all'art. 47.

Le norme prevedono per due di detti comparti (n. 7 e 14) la flessibilità, in alternativa al P. di L. approvato, di redigere un nuovo strumento attuativo preventivo con l'applicazione dei seguenti indici e parametri:

Ift. 18.006 mc./Ha;

Altezza-massima 7,50 ml.;

Numero dei piani fuori termine 2;

Parcheggi e/o autorimesse di pertinenza degli edifici 1 mq/20mc.

Standard urbanistici: nel rispetto del D.M. 02/04/1968 n. 1444 artt. 3 e 4, comunque con quantità maggiore o uguali a quelli individuati nelle tavole di PRG.

In proposito, per quanto attiene l'alternativa consentita per i comparti 7 e 14, si prescrive che la volumetria massima realizzabile, in sede di nuovo strumento attuativo, non potrà essere superiore a mc. 14.988 per il comparto n. 7 e mc. 11.995 per il comparto n. 14 così come riportato nella tabella "A" allegata alla relazione, considerata in tale misura nel soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale ipotizzato dai progettisti nel 1Sennio preso in considerazione. Anche per la quantità di aree a parcheggi non potrà essere inferiore a 1 mq/10 mc così come stabilito dalla legge 122/1989 (Tognoli).

#### CONTRODEDUZIONI COMUNALI

Essendo stati attuati i P. di L. nei comparti 7 (lottizzazione Barbano Domenico ed altri) e nel comparto 14 (lottizzazione Turchiuli) come previsti, si tiene conto della prescrizione regionale eliminando dalle norme tecniche l'alternativa consentita per tali comparti.

#### DETERMINAZIONI CONCLUSIVE REGIONALI

Si prende atto del recepimento, per i comparti n. 7 e 14, della validità dello strumento urbanistico preventivo vigente e pertanto si elimina dalle NTA (art. 47) l'alternativa ed i relativi indici proposti in caso di nuovo strumentazione attuativa.

#### 3.2) Zone "C2" e "C3" - Prescrizione del CUR

"In merito si ritiene utile evidenziare che i comparti delle predette zone C2-C3 e C4 (n. 1-2-4-5-6-9-10-11-12 e 13) comprendono anche le aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse collettivo, con previsione solo dell'indice di fabbricabilità fondiario. In proposito si prescrive che in sede di controdeduzioni il Comune trasformi le volumetrie rinvenienti dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario, così come previsto dalle relative N.T.A., in indice di fabbricabilità di comparto (territoriale) con l'applicazione della formula prevista dalle LL.RR. n° 6 e n° 66/79 alla complessiva area territoriale- come individuata nelle relative tavole di P.R.G. e comprendenti anche le aree a servizi e viabilità. Inoltre, le aree per servizi e viabilità riportate nei relativi comparti in sede di pianificazione di secondo livello, salvaguardando eventualmente le costruzioni esistenti e garantendo la quantità minima di 12 mq.ab. ai sensi del D.M. 214/68 potranno essere anche diversamente posizionate, avendo cura di migliorare il

disegno urbano con particolare riferimento al sistema viario" .....

## CONTRODEDUZIONI COMUNALI

Il Consiglio Comunale premette che il comparto n. 2 (zona C1), nella relazione parere del C.U.R. è stato erroneamente annoverato tra le zone C2-C3-C4 al posto del comparto n. 3.

Le volumetrie rinvenienti dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario, così come previsto dalle relative N.T.A., sono state trasformate in indice di fabbricabilità di comparto (territoriale) da applicare all'intera superficie territoriale del comparto stesso comprendendo quindi anche le aree a servizio e viabilità calcolando la superficie territoriale del comparto stesso.

Gli indici territoriali calcolati sono riportati nella nuova tabella "A" allegata.

## DETERMINAZIONI CONCLUSIVE REGIONALI

Si prende atto dell'errore relativo alla inclusione tra le zone C2, C3, C4 del comparto n. 3 invece del comparto n. 2, nonché della trasformazione dell'indice di Fabbricabilità fondiario in indice territoriale così come ricalcolato e riportato per tutti i comparti nella tabella "A" allegata al parere dei tecnici/progettisti facente parte integrante della delibera di controdeduzioni Comunali n. 40/2002.

### 3.3) Zone "C4" - Prescrizioni del CUR

Comprendono i comparti previsti dal PRG nella organizzazione dell'attività terziaria e direzionale mista a residenza.

Dette zone individuate ai sensi dell'art. 51 punto c) comma 4° della l.r. n. 56/80, prevedono la presenza della residenza nella misura del 60% della volumetria totale nel comparto e del 40% per attività direzionali e terziarie, quindi nel rispetto di quanto stabilito dalla surrichiamata disposizione di legge.

## CONTRODEDUZIONI COMUNALI

I tecnici redattori del PRG esprimono le percentuali di residenze e di locazioni artigianali in termini di volumetrie. Tenendo presente le disposizioni dell'art. 4 punto C comma 4 L. 56/80, si inserisce nelle N.T.A. che in fase di redazione dello strumento esecutivo i rapporti dovranno essere espressi in termini di superfici utili rispettando i rapporti 60% per le residenze e 40% per le locazioni artigianali e commerciali.

L'Amministrazione poi ritiene che le aree meglio adeguate a rispondere alle esigenze di Edilizia Economica e Popolare siano quelle ricadenti nel comparto n. 9.

Pertanto l'Amministrazione intende operare, successivamente interventi di EEP in tale comparto.

## DETERMINAZIONI CONCLUSIVE REGIONALI

Si prende atto della integrazione alle NTA della zona C4, relativamente al riporto delle percentuali previste per legge per le attività terziarie e direzionali miste così come prescritto dall'art. 51 della l.r. N. 56/80 punto c) comma 4°.

Per quanto attiene alla individuazione del comparto 9 da destinare all'EEP, si ritiene di non poter confermare in questa sede la scelta Comunale dovendo la stessa Amministrazione Comunale,

successivamente all'approvazione definitiva del PRG, procedere alla redazione del Piano decennale di EEP, secondo le disposizioni di legge. potendo dette aree ritenersi preferenziali, ma non vincolanti per l'EEP ex lege 167/62.

#### 4) Zona "D" - Insedimenti artigianati (punto C4 del parere CUR del 4/2/99)

Le zone comprendono le aree destinate agli insediamenti artigianali e piccole industrie e le aree del territorio Comunale già interessate da edifici destinati ad attività artigianale.

In rapporto alla superficie destinata e modalità d'intervento, dette aree sono individuate sulle tavole di PRG secondo la classificazione riportata al punto 3.0 della relazione parere del CUR.

In proposito si precisa che dette previsioni non risultano supportate dal calcolo Gel fabbisogni pregressi ed emergenti del settore produttivo (artigianale, industriale ed agricolo) richiesto dall'art. 51 punto b) della L.R. 56/80. Per quanto sopra, si confermano in questa sede solo le zone D1 e D3, trattandosi di aree interessate da insediamenti produttivi già esistenti per le quali nel Piano è previsto il completamento, quale conferma delle necessità produttive pregresse; per quanto attiene invece alla zona D2, prevista per i nuovi insediamenti produttivi, la stessa in questa fase viene riclassificata come zona agricola di tipo E salvo dimostrazione del fabbisogno da verificarsi ed operarsi in sede di controdeduzioni Comunali.

#### CONTRODEDUZIONI COMUNALI

Per quanto riguarda gli spazi destinati ad attività produttive (zone D) l'Organo regionale ha prescritto lo stralcio di tutte le zone destinate a nuovi insediamenti zone D2 riportando la destinazione di tali zone a quella agricola.

Detta situazione, ad avviso del Comune, costituisce un fatto che comporterebbe gravissime conseguenze per la struttura produttiva del paese, la non reperibilità di nuovi suoli per gli interventi produttivi bloccherebbe la già critica situazione del riassetto e dello sviluppo del settore produttivo locale. Le zone già destinate a tali interventi risultano essere sature da diversi anni e nella ipotesi di non avere nuove zone d'intervento si impedirebbe sia il necessario adeguamento funzionale dell'esistente che una qualsiasi altra ipotesi di sviluppo e di crescita.

Le motivazioni alla base della decisione dell'organo regionale di stralciare le nuove zone D2 consistono nella rilevata assenza nei criteri di dimensionamento del P.R.G. seguiti dai progettisti, del necessario calcolo del fabbisogno del settore produttivo (artigianale, industriale ed agricolo) richiesto dall'art. 51 punto b) della L.R. n° 56/80.

A tal proposito i tecnici progettisti del PRG hanno in effetti riscontrato l'assenza del calcolo dei fabbisogni pregressi ed emergenti ed inoltre, dallo studio degli atti relativi al Piano regolatore hanno anche riscontrato la incompletezza di diverse tavole di indagine e rilevamento statistico di dati ISTAT (no unità locali e no addetti) relativi ai decenni precedenti l'anno di riferimento per la redazione del P.R.G.

Dalla verifica dell'analisi effettuata e dalla proiezione dei dati all'anno 2003 della popolazione risulta una necessità di circa 20 nuovi posti di lavoro (vedi tabb. 15 e 18) e ciò considerando solo quelle classi di attività con un luogo di lavoro incompatibile con le residenze come: costruzione di prodotti in metallo, lavorazioni dell'edilizia, lavorazione del legno, riparazione di autoveicoli.

Tale risultato è ad avviso dei progettisti poco attendibile; il Comune di Castri di Lecce è in effetti un piccolo paese con una modesta struttura produttiva caratterizzata da piccole attività a carattere artigianale ma il tasso di crescita che risulta dalla precedente analisi è senz'altro riduttivo e scarsamente realistico. A dimostrazione di ciò, è sufficiente osservare la consistente differenza che è risultata tra i fabbisogni pregressi basati sulle effettive richieste e programmi di sviluppo delle imprese esistenti e il

fabbisogno futuro così come è stato valutato.

E' evidente che, una stima più approfondita dei futuri fabbisogni di suoli per attività produttive potrà essere fatta solo sulla base di uno specifico studio delle caratteristiche sociali ed economiche dell'intero tessuto produttivo locale.

Al momento attuale, comunque, dalle valutazioni suesposte risulta che l'intera superficie territoriale del comparto per attività produttive (zone D1-D2) prevista nel P.R.G. e pari a circa 66.150 mq. è ad ogni modo necessaria, se non altro per soddisfare almeno in parte, le richieste di suoli per fabbisogni pregressi che ammontano a circa 4 ha., le zone D2 destinate a nuovi insediamenti hanno una superficie di circa 2 ha e quindi, sufficienti a coprire appena il 50% del fabbisogno.

Pertanto, in sede di controdeduzioni si ritiene necessario confermare l'intero comparto D1-D2 per attività produttive rimandando ad uno specifico studio socioeconomico la effettiva analisi della situazione di settore allo scopo di prevedere un auspicabile e necessario ampliamento.

A tal proposito si sottolinea, sia la necessità di pervenire ad un completamento dei comparti esistenti D1 che risultano essere saturi dal punto di vista della disponibilità di suoli e alquanto carenti sotto l'aspetto dei servizi e delle attrezzature comuni, che le esigenze imposte dai necessari adeguamenti previsti dalle nuove normative per i luoghi di lavoro (D.L. 626 e norme ad esso collegate).

## DETERMINAZIONI CONCLUSIVE REGIONALI

Si prende atto delle verifiche e dei calcoli operati dall'Amm/ne Com/le dalla quale risulta che in effetti, esclusa la zona D1 già satura la restante zona D2 della superficie di circa Ha 2:00:00 v`a a soddisfare almeno il 50% delle necessità rivenienti dal relativo calcolo operato in base alle direttive emanate dalla GR con la delibera 6320/89. Pertanto si ritiene di dover confermare la previsione della zona b2, così come individuata dal PRG, per il soddisfacimento delle necessità produttive artigianali industriali.

### 2) Zona "E" - Destinata all'uso agricolo (punto C5 del parere del CUR del 4/2/99)

L'art. 55 delle N.T.A., relativo alla zona agricola E1, viene integrato dai seguenti punti:

- 1) il lotto minimo fissato in mq. 7.000 delle suddette N.T.A. viene elevato a 10.000 mq;
- 2) il rapporto di copertura per la residenza a servizio dell'azienda agricola è fissato nel 2% del lotto; mentre per l'attrezzatura a servizio della produzione agricola e per l'allevamento zootecnico detto rapporto di copertura è fissato nel 5% del lotto.

In merito alle altre norme riportate negli articoli innanzi richiamati non risultano sollevarsi eccezioni in relazione alla disciplina d'intervento presente in ogni singola sottozona."

## CONTRODEDUZIONI DEL CC

Pur avendo valutato tutte le possibili giustificazioni che potessero far restare il lotto minimo di mq 7000, alla fine si è concordato che tutte erano poco sostenibili in quanto tale lotto minimo riguarda solo la residenza e non gli annessi rustici e pertanto si propone il semplice adeguamento delle NTA a quanto prescritto dalla Regione.

## DETERMINAZIONI CONCLUSIVE REGIONALI

Si prende atto dell'adeguamento Comunale alla prescrizione Regionale.

D) Viabilità (punto D del parere del CUR del 2/4/99)

La viabilità di previsione di PRG, interessante anche il territorio Contermine di Caprarica di Lecce, è stralciata nelle more dell'acquisizione del formale assenso da parte dello stesso Comune di Caprarica.

#### CONTRODEDUZIONI DEL CC

La viabilità interessante anche il territorio contermine di Caprarica viene stralciata non avendo avuto il formale atto di assenso da parte dello stesso Comune. Vedi elaborati grafici del P.R.G.

#### DETERMINAZIONI CONCLUSIVE REGIONALI

Si prende atto dell'adeguamento Comunale alla prescrizione Regionale.

E) Norme Tecniche di Attuazione (punto E parere del Cur del 2/4/99)

In detto elaborato oltre alle prescrizioni e precisazioni operate, al fine di adeguare alcuni articoli alle disposizioni legislative vigenti, si prescrive quanto segue

7.1) art. 4 - deroghe

Il contenuto di detto articolo viene integrato con l'aggiunta del seguente 2° comma, per le opere di interesse pubblico saranno seguite le procedure previste dall'art. 30 della l.r. 565/80."

7.2) Titolo II - opere di urbanizzazione - standard urbanistici;

Titolo III - indici urbanistici - edilizi - interventi edilizi;

Titolo IV - strumenti di attuazione del PRG;

Titolo V - norme per la tutela dell'ambiente e dei beni culturali.

Gli articoli contenuti in detti titoli dovranno, in sede di controdeduzioni Comunali, essere adeguati alle specifiche disposizioni di leggi regolamentanti i singoli contenuti, con particolari riferimento alle disposizioni ed indicazioni previste dalla delibera GR n. 6320/89.

#### CONTRODEDUZIONI DEL CC

In merito ai rilievi evidenziati dalla GR, il CC si adegua nei seguenti termini:

7.1 Art. 4 Deroghe

Integrare il contenuto di detto articolo con l'aggiunta del seguente secondo comma Per le opere di

interesse pubblico saranno seguite le procedure previste dall'art. 30 della L.R. n. 56/80".

## 7.2 Titolo II, III, IV, V

Gli articoli contenuti in detti titoli sono stati adeguati alle specifiche disposizioni di legge regolamentanti i singoli contenuti, con particolare riferimento alle disposizioni ed indicazioni previste dalla delibera G.R. n° 6320/89.

### DETERMINAZIONI CONCLUSIVE REGIONALI

Si prende atto dell'adeguamento Comunale alla prescrizione Regionale.

#### F) Regolamento edilizio (punto F del parere del CUR del 2/4/99)

Il presente elaborato dovrà essere in sede di controdeduzioni conformato alle disposizioni previste dalla delibera di G.R. n. 6320/89 ed al nuovo regolamento di igiene e sanità.

### CONTRODEDUZIONI DEL CC

Il presente elaborato è stato conformato alle disposizioni previste dalla delibera di GR n. 6320189 ed al nuovo regolamento di igiene e sanità.

### DETERMINAZIONI CONCLUSIVE REGIONALI

Si prende atto dell'adeguamento Comunale alla prescrizione Regionale.

#### G) Osservazioni (punto G del parere del CUR del 2/4/99)

##### DETERMINAZIONI COMUNALI

Il Comune accoglie le determinazioni adottate dalla GR sulle osservazioni presentate avverso il PRG trascrivendo qui di seguito le osservazioni accolte che comportano modifiche al disegno del PRG, mentre per le altre si rimanda a quanto deciso, per ogni singola osservazione nella relazione parere del CUR e nello specifico.

- Osservazione n. 1 - Sig.ra Perrone Paola;
- n. 3 - Falco Antonio;
- n. 4 - Falco Vito .

Aree con destinazione F22 riclassificate Zona Agricola E1

- Osservazione n. 2 - Capone Angelo
- Area classificata come "verde privato " dal P.R.G. ritipizzata B10

- Osservazione n. 9 - De Dominicis Anna

n. 16 - Montinaro Giuseppe

Modifica dell'area F21 per tenere conto dello stato di fatto consistente nella presenza di un fabbricato rurale realizzato con regolare concessione edilizia (come osservazioni n. 1, 3, 4).

- Osservazione n. 19 - Pascali Pantaleo

Per effetto dell'osservazione accolta si elimina dal PRG il tratto terminale dell'asse viario che collega via Papa Giovanni alla via Vernazza; si assegna al Jotto interessato la tipizzazione B10; si prevede la realizzazione di un altro asse viario tra le zone C3 ed F22 sfociante sulla via Dante Alighieri da definire in sede di attuazione del comparto n. 4.

- Osservazione n. 20 - Calò Alfredo segretario del comune di Castri

Punto 2. vincolo cimiteriale apposto nelle tavole del PRG compatibile con le caratteristiche planovolumetriche assegnate al comparto 1.

Punto 3. per tutte le aree definite zona "B" nel P. di F. vigente e diversamente classificate nel PRG si adegua il PRG al P. di F. nei limiti e nei termini di zona omogenea di tipo B in relazione alle osservazioni a tal fine presentate ed in questa sede accolte.

Punto 6. Adeguamento delle tabelle ai dati riportati nelle tavole di piano così come richiesto a pagina 9 delle osservazioni

Punto 8. Attrezzature religiose esistenti: si adegua la tavola indagine n. 32 relativamente alla cappella dell'immacolata (S. Vito e Visitazione) e della Cappella di San Pantaleo

Punto 9. Adeguamento della zona artigianale al P.I.P. approvato ed ampliamento non a ridosso della circumpollazione

- Osservazione n. 22 - Mazzeo D. Vito, Santoro Maria Aurora e Mazzeo Anna Maria

Riesaminare la soluzione urbanistica del comparto n. 4 in quanto l'area di proprietà dei ricorrenti (mq. 1760) è tipizzata come zona E nel P. di F. e tale deve rimanere nel P.R.G. dove è stata invece tipizzata come zona C3.

## DETERMINAZIONI CONCLUSIVE REGIONALI

Si prende atto dell'adeguamento Comunale alle determinazioni Regionali confermandosi, per le osservazioni proposte avverso il PRG, quanto riportato, per ogni singola osservazione nel parere del CUR.

H) S.I.C. e Z.P.S.

Per quanto accertabile dalle planimetrie agli atti d'ufficio in scala 1:100.000 il territorio comunale di CASTRI non risulta interessato da Siti di Interesse Comunitario e zona di Protezione Speciale (Decreto del Ministro dell'Ambiente 314/2000),

I) TAVOLE DI CONTRODEDUZIONI ALLEGATE ALLA DELIBERA DI C.C. N° 59/99

In merito alle tavole di controdeduzioni allegate alla Delibera di C.C. n° 59/99 si precisa che le stesse valgono nei limiti e nei termini degli adeguamenti proposti e in questa sede positivamente valutati restando valide a tutti gli effetti di legge gli elaborati allegati alla delibera del Consiglio Comunale n° 68 del 13.07.89 regolarmente adottati e pubblicati.

Tutto ciò premesso si propone alla Giunta di approvare definitivamente il Piano Regolatore del Comune di CASTRI', con l'introduzione negli atti delle prescrizioni di cui alla delibera di Gr. N. 406/1999, come integrate e/o modificate e/o confermate conclusivamente nei termini sopra riportati ai punti A-B-C-D-E-F-H ed I per quanto attiene alle osservazioni al PRG vale quanto riportato al punto "G".

In ordine alle disposizioni in materia di beni di soggetti ad "uso civico", si precisa che il territorio Comunale di CASTRI' non risulta interessato (per quanto è possibile riscontrare dagli elaborati del PUTT/PBA Regionale, approvato con delibera di GR n. 1748 del 15/12/2000) da suoli sottoposti a vincolo di "uso civico" e pertanto non sono applicabili le disposizioni della l.r. n. 7/98 e s.m.i.

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSI' COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4 - comma 4° della l.r. 7/97, punto d).

"ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N. 28/01 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 della risultanza istruttoria come innanzi illustrate propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

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

VISTA le sottoscrizioni posta in calce al presente provvedimento dal funzionario e dal dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

DI APPROVARE la relazione dell'Assessore all'Urbanistica;

DI APPROVARE DEFINITIVAMENTE, per le motivazioni espresse nella stessa relazione, ai sensi dell'art. 16 della l.r. n. 56 del 31/05/1990 il P.R.G. del Comune di CASTRI' adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 68 del 13/07/1989 con l'introduzione negli atti e grafici delle prescrizioni di cui alla citata delibera di GR n. 406/1999 come integrate e/o modificate e/o confermate conclusivamente nei termini sopra riportati ai punti A-B-C-D-E-F-H ed I che per economia espositiva qui si intendono integralmente trascritti;

DI CONFERMARE, in ordine alle osservazioni presentate dai cittadini, quanto già determinato con la delibera di GR. n. 406/99, nonché delle determinazioni conclusive riportate nel presente provvedimento al punto "G" che per economia espositiva qui si intendono integralmente trascritte;

DI DEMANDARE al competente Settore Urbanistico, la trasmissione al Comune di CASTRI' del

presente provvedimento, nonché a provvedere alla pubblicazione dello stesso sul BUR della Regione Puglia e sulla G.U.

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

---