



COMUNE DI GUAGNANO

PROVINCIA DI LECCE

Settore Tecnico

IL RESPONSABILE DEL III SETTORE TECNICO

RELAZIONE SULLA RICHIESTA DI RITIPIZZAZIONE

AREE DEL PRG VIGENTE

(approvazione D.G.R. n° 1116 del 06.08.05)

Premesse:

- Il Comune di Guagnano è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n.1116 del 06.08.2005 e divenuto efficace dalla data di pubblicazione sul BURP della medesima delibera, avvenuta in data 31.08.05 sul BURP n. 109.
- la sig.ra Rubino Antonia Ines, residente in Guagnano alla via Trappeti, è proprietaria di un suolo sito in agro del Comune di Guagnano, individuato in catasto al foglio 24, part.lle n. 97 e n. 893;



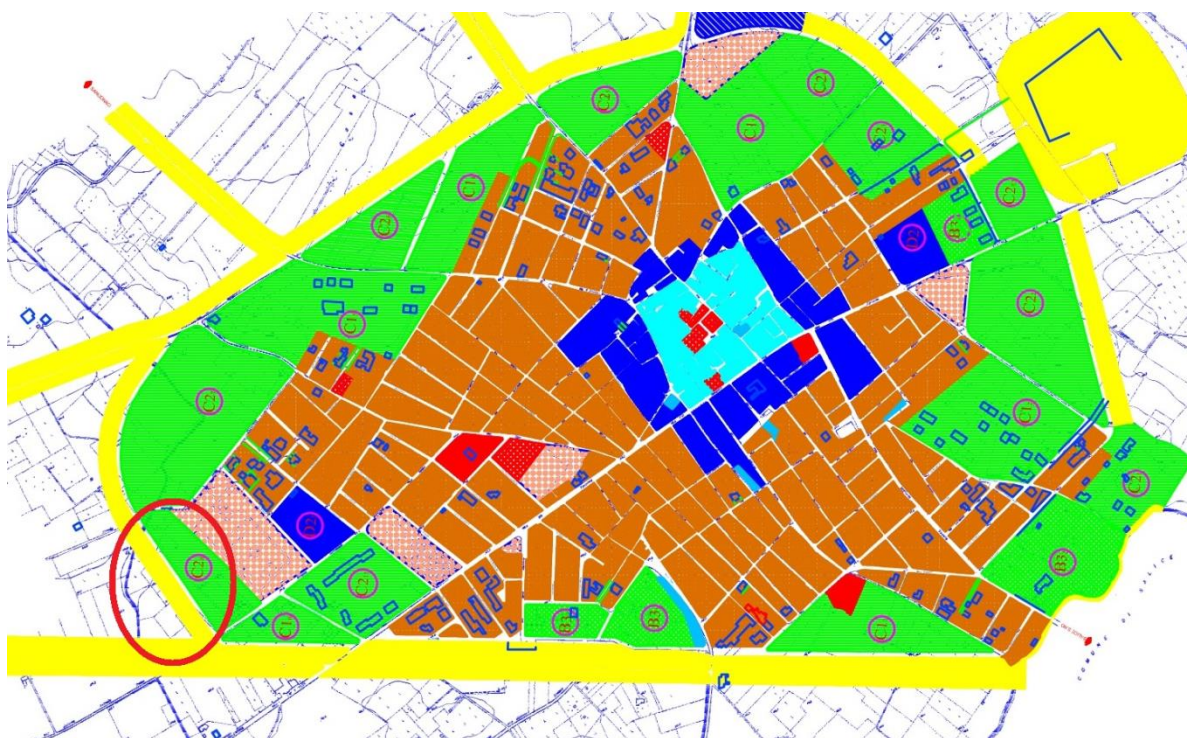
Fig. 1 - Stralcio del Fg. 24 del Comune di Guagnano

- tale area, in base al suddetto P.R.G. vigente, è stata per una parte destinata a “strada di piano”, per altra parte a fascia di rispetto stradale ed in parte ricade in zona produttiva agricola “E”.
Nello specifico, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall’Ufficio Tecnico-Area Urbanistica- del 04.04.2024 prot. n. 2698, le aree in questione hanno la seguente destinazione urbanistica:

“”

- circa mq 864 della particella 97 e circa mq 755 della particella 839 ricadono nella fascia di rispetto del PRG, con il vincolo di inedificabilità;
- circa mq 100 della particella 97 sono destinati a strade previste dal PRG;
- circa mq 470 della particella 893 (RECTIUS 839, trattandosi di un refuso presente nel C.D.U.) ricadono in zona produttiva “E” del vigente PRG destinata prevalentemente all’esercizio delle attività agricole...

””



*Fig. 2 – Zonizzazione da PRG del Comune di Guagnano
(cerchiata area interessata)*

- sulle particelle suddette è stato imposto un vincolo di inedificabilità sia con riferimento alla parte destinata a strada costituente la c.d. Circonvallazione di Guagnano sia alla parte destinata alla fascia di rispetto stradale (d.m. 1404/1968), ossia “zone speciali” così come definite all’art. 7 delle N.T.A. del PRG;
- nelle aree destinate alla viabilità e ai rispetti stradali è imposto il vincolo dell’inedificabilità assoluta, salvo che nelle aree destinate a rispetto stradale ove è possibile la installazione di manufatti soggetti a concessione edilizia a titolo precario (art. 14 delle N.T.A. del PRG);



Fig. 3 – inserimento particelle nella Zonizzazione da PRG

Stato di fatto:

- Come risulta dal C.D.U. del 04.04.2014 prot. n. 2698 circa 100 mq della particella 97 ricadono nella viabilità programmata dal PRG - c.d. Circonvallazione- che nella parte del tronco in questione a tutt'oggi non è stata realizzata per mancanza di fondi ;
- il Comune, con diversi sforzi economici di bilancio, è riuscito nel tempo a realizzare buona parte della suddetta arteria perimetrale del centro urbano di Guagnano per stralci funzionali e il tronco in questione ne rappresenta il necessario ed imprescindibile completamento;
- dalla tavola d'insieme- Fig 2 - si evince che il previsto tratto stradale in questione rappresenta un elemento fondamentale per il funzionamento viario della rete urbana esistente ed in programmazione e, come in precedenza detto, di completamento di un'arteria da considerare quale circonvallazione del centro urbano.

Considerazioni:

- Nel capitolo 7 della Relazione di accompagnamento del PRG vigente “analisi della dinamica demografica e proiezioni all'anno 2016” redatto nel 2002, si afferma che

“si evince un trend demografico negativo pari a -0,4%. Ciò di fatto, applicando la formula dell'interesse composto, darebbe, come risultato, una popolazione residente al 2016 pari a 5.846 abitanti... omissis... appare ragionevole attestare le previsioni al 2016 riferendosi ad un tasso di crescita demografica almeno pari a 0 e confermando pertanto, a quella data, una popolazione residente di 6.258 abitanti pari a quella rilevata al 2001 ”

- il fabbisogno residenziale e quindi la conseguente individuazione di “zone C di espansione residenziale” ha avuto come base di calcolo proprio “la popolazione residente al tempo dell’anno 2016 ipotizzata pari a 6.258 abitanti”;
- dalle tabelle fornite dal settore Anagrafe comunale ,qui di seguito riportate, si è rilevato che l’andamento demografico della popolazione ha un decremento dal 2013 al 2023 pari a circa l’8% ed in particolare nell’anno 2016 i residenti erano pari a 5.758, ossia una variazione in negativo pari all’8%rispetto alle proiezioni del PRG ;

Data	n. abitanti
31/12/2013	5836
31/12/2014	5832
31/12/2015	5806
31/12/2016	5758
31/12/2017	5704
31/12/2018	5651
31/12/2019	5588
31/12/2020	5552
31/12/2021	5514
31/12/2022	5428
31/12/2023	5355
08/05/2024	5325

Popolazione residente nel comune di Guagnano

-Nel contempo non può non rilevarsi che il vigente PRG ha una notevole capacità insediativa residenziale atteso che le previste Zone di espansione risultano attuate per meno del 50 %

Conclusioni:

Tutto quanto sopra premesso e considerato, questo Settore Tecnico ritiene di poter trarre le seguenti conclusioni:

- l’attuale assetto della rete viaria del Comune di Guagnano ha l’imprescindibile necessità di svilupparsi secondo la programmazione del vigente PRG e pertanto, nello specifico, anche di realizzare il tronco stradale posto ad ovest dello stesso centro urbano che interessa le part.lla n. 97 e n. 893 del foglio 24 ;
- la realizzazione del suddetto tronco mira a completare l’arteria perimetrale del centro urbano già in fase di realizzazione, fungerà di collegamento dell’intero assetto viario comunale al quale è strettamente funzionale ed eviterà l’attraversamento del centro abitato fonte di inquinamento dell’aria;
- le considerazioni relative allo stato di attuazione del settore residenziale ed alle consistenti residue capacità insediative del vigente PRG ad oggi non permettono di prevedere ulteriori zone di “ampliamento residenziale” che risulterebbero obiettivamente e largamente ingiustificate non rilevandosi allo stato attuale ulteriori fabbisogni nel settore residenziale stante peraltro l’andamento demografico innanzi esposto.

Per quanto sopra questo Settore Tecnico non ritiene accoglibile la richiesta “ritipizzazione” delle particelle n. 97 e n. 893 del fg. 24 del Comune di Guagnano e pertanto le stesse particelle vanno confermate secondo le previsioni del vigente PRG.

La riconferma delle previsioni di PRG nei termini sopra prospettati necessita di valutazioni in relazione ai contenuti della Sentenza della Corte Costituzionale n. 179 del 12 maggio 1999.

A tal proposito va rilevato che soltanto il vincolo urbanistico relativo alla riconferma della viabilità prevista dal PRG ed interessante la particella n. 97 ha carattere ablatorio e come tale è soggetto ad indennizzo come rilevato nella Sentenza n.179/1999.

Ad oggi, in mancanza di un intervento legislativo che fissi il quantum dovuto per vincoli urbanistici soggetti ad esproprio, come auspicato dalla Corte Costituzionale a più riprese, questo Settore ritiene che possa farsi riferimento alle disposizioni del DPR 8 giugno 2001 n. 327, commisurando il ristoro dovuto alla proprietà per la durata quinquennale cui è soggetta la riproposizione del vincolo al costo di esproprio di identiche aree interessate da viabilità di PRG già realizzata.

Si fa riferimento in particolare al costo di esproprio di aree a seminativo di cui alla “Relazione giustificativa valori unitari espropriativi per realizzazione di opere pubbliche nel Comune di Guagnano” redatta nell’anno 2015 ed approvata con Determinazione di Settore Tecnico n.338 del 10.06.15, laddove il costo di esproprio di aree destinate a viabilità e condotte a “seminativo” è fissato in Euro 0,79 €/ mq.

Il tutto per un totale di euro (100 mq x 0,79 €/ mq =) € 79,00.

Nei termini sopra prospettati è la istruttoria tecnica di questo Settore.

Guagnano, lì 10.06.24

Il Responsabile del III Settore Tecnico
(Ing. Rizzo Gianluigi)