

 **COMUNE DI CISTERNINO**  
UFFICIO TECNICO  
Prot. N. 5585 del 28 MAR. 2006  
Cat. \_\_\_\_\_ Classe 46 Sottoclasse \_\_\_\_\_

**CISTERNINO - PIANO REGOLATORE GENERALE**

**CONTRODEDUZIONI ALLE CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE E PRESCRIZIONI DI CUI AL PUNTO 4.2 (SETTORE RESIDENZIALE) e 4.3 (SETTORE PRODUTTIVO) DELLA RELAZIONE-PARERE DEL COMITATO URBANISTICO REGIONALE RISTRETTO.**

Dr. Arch. Gian Luigi Consales



Approvato con deliberazione

G.R. n. 1496 del 20-12-2006

Il Dirigente del S.U.R.  
(Dr. Ing. Nicola GIORDANO)



## 1. SETTORE RESIDENZIALE

### 1.1

Sul mancato accoglimento del parametro assegnato di mc. 150/ab., per le zone di espansione C1 (centro urbano) e C2 (frazione di Canalini e contrade di Capanna, Figazzano, Marinelli e Sisto), si osserva quanto segue:

la Deliberazione G.R. del 13.11.1989 n. 6320, nella premessa alle modalità di calcolo del dimensionamento nel settore residenziale valuta, già a quella data, totalmente inadeguato il rapporto abitante/stanza pari all'unità "(così come indirettamente ricavabile dal D.I.M. 1444/1968 e mitizzato nella prassi urbanistica)".

Considera, inoltre, "inaccettabile" l'approssimazione che si attua nel collegare lo sviluppo della edilizia così detta "residenziale" al fabbisogno meramente abitativo, laddove tale settore recepisce e va sempre più recependo significative aliquote dei fabbisogni edilizi nel settore terziario e secondario.

Ritiene, ancora, che la inadeguatezza del rapporto abitante/stanza pari all'unità risalga al 1971, "risultando già allora, a livello nazionale, uguale a 0,96 (nel 1981 pari a 0,79); ed, a livello regionale, pari nel 1971 a 1,2 e nel 1981 a 0,95".

### 1.2

Con riferimento a questi ultimi dati, nel Comune di Cisternino, i censimenti I.S.T.A.T. del 1971 e del 1981 registravano i seguenti valori dell'indice di affollamento:

1971

- stanze occupate adibite esclusivamente o promiscuamente ad abitazione: n. 11.446
- occupanti: n. 10.422
- indice di affollamento =  $\text{ab. } 10.422 / \text{st. } 11.446 = 0,91 \text{ ab./st.}$

1981

- stanze occupate adibite esclusivamente o promiscuamente ad abitazione: n. 11.775
- cucine con caratteristiche di stanza: n. 2.857
- 
- Totale n. 14.632
- occupanti: n. 11.277
- indice di affollamento =  $\text{ab. } 11.277 / \text{st. } 14.632 = 0,77 \text{ ab./st.}$

Nel 1991, il censimento I.S.T.A.T., riferimento principale al dimensionamento nei vari settori del P.R.G. nel settore residenziale registra i seguenti valori:

- stanze occupate adibite esclusivamente o promiscuamente ad abitazione: n. 14.406
- cucine con caratteristiche di stanza: n. 3.579

Totale	----- n. 17.985
- occupanti:	n. 11.951
- indice di affollamento = ab. 11.951/st. 17.985 = 0,65 ab./st.	

Ancora, i dati ufficiosi del censimento I.S.T.A.T. del 2001 assegnano per il Comune di Cisternino un indice di affollamento pari a 0,50 ab./st.

I valori sopra espressi risultano essere in linea con l'evoluzione strutturale e sociale dell'abitare, avendosi:

un numero medio di componenti per famiglia al

- 1971 num. 3,24 comp./famiglia;
- 1981 num. 3,01 comp./famiglia;
- 1991 num. 2,84 comp./famiglia;

una superficie media per abitazione al

- 1971 mq. 72,20;
- 1981 mq. 84,33;
- 1991 mq. 96,33;

una superficie media per abitante al

- 1971 mq. 20,91;
- 1981 mq. 26,58;
- 1991 mq. 33,85.

### 1.3

L'evoluzione dell'indice di affollamento nei censimenti su elencati porta alla necessità di una ridefinizione più adeguata alla realtà del parametro dei 100 mc./ab. assegnato dal D.I.M. n. 1444/68, sia per quanto concerne il settore strettamente residenziale (80 mc./ab.) che per quello relativo a "destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente collegate con la residenza" (20 mc./ab.), secondo le seguenti modalità:

1971

- residenziale:	mc. 80/0,91 ab./st. = mc. 87,91
- non residenziale:	mc. 20/0,91 ab./st. = mc. 21,97
	-----
totale	mc. 109,07

1981

- residenziale:	mc. 80/0,77 ab./st. = mc. 103,89
- non residenziale:	mc. 20/0,91 ab./st. = mc. 25,97
	-----
totale	mc. 129,86

1991

- residenziale:	mc. 80/0,65 ab./st. = mc. 123,07
-----------------	----------------------------------



Sono da considerare assegnati al terziario e servizi i seguenti volumi:

- per la zona A mc. 123.879;
- per la zona B mc. 244.118;

per complessivi mc. 367.997.

La volumetria assegnata al terziario e servizi nelle zone omogenee A e B è compatibile con le esigenze espresse non solo dai residenti nelle zone A, B e C del centro urbano ma anche dai residenti stagionali e non nell'intero territorio comunale, atteso che nel 1991 venivano censite 4399 stanze patologicamente non occupate.

Nell'assegnare a queste, per la modalità dell'occupazione (stagionale ma con tendenza ad una sempre più marcata destagionalizzazione), un indice di affollamento pari ad 1 ab./st. si ha un carico residenziale complessivo pari a:

(ab. residenti zone A+B+C) n. 8981 + (ab. stagionali) n. 4399 = ab. 13.380.

Si precisa che il dato non è comprensivo dei residenti nella frazione di Casalini e nelle contrade di Caranna, Figazzano, Marinelli, Sisto e vari nuclei abitati.

Si ha quindi una volumetria per terziario e servizi per i residenti di Cisternino centro urbano e per i residenti stagionali nel territorio comunale pari a:

mc. 367.997/13.380 ab. = mc. 27,50/abitante.

Per la zona C1 (espansione di Cisternino centro) va detto che l'abbattimento del 30% del volume totale che può essere espresso in applicazione dell'i.f.f. di 2,00 mc./mq. è dato da:

per il 25% dall'applicazione del terzo comma delle N.T.A. del P.R.G., che così di seguito testualmente recita:

"In ogni maglia del P.R.G. lo strumento urbanistico attuativo deve prevedere passaggi pedonali tendenti a formare una rete autonoma e staccata rispetto alla rete viaria carrabile nonché spazi di sosta (piazzette) attrezzati a verde ed a giochi per bambini e parcheggi per una superficie non inferiore al 25% della maglia stessa. Pertanto l'i.f.t. all'interno della delimitazione di ciascuna maglia sarà pari al 75% dell'i.f.f. (2 mc./mq.) = 1,5".

Detto comma è stato formalmente ma non sostanzialmente corretto in sede di prescrizioni al P.R.G. da parte del Comitato Urbanistico Regionale Ristretto, con la sostituzione dell'ultimo periodo con: "Alla residua superficie fondiaria si applica l'i.f.f. di 2,00 mc./mq.". In conseguenza la "residua superficie fondiaria" è data dal 75% della somma delle superfici delle maglie costituenti la zona C1 (così come ricalcolate nell'allegato "A").

Quindi: mq. 340.594 x 75% = mq. 255.445

per la restante quota percentuale dal fatto che le maglie urbanistiche di espansione costituenti la zona C1 risultano essere in parte interessate da edifici esistenti e relative pertinenze per complessivi mq. 120.808.

Questi, regolarmente assentiti o non, in base al precedente strumento urbanistico generale, con una superficie coperta complessiva di mq. 29.473 e con tipologia uni-bifamiliare, con altezza media di mt. 6,00, esprimono di fatto una volumetria di mc. 176.838, con un i.f.f. medio pari a 1,46 mc./mq. (in linea con le previsioni e gli indici di P.di F. per la zona estensiva), a meno di contenuti ampliamenti, difficilmente potranno essere oggetto di radicali trasformazioni in applicazione piena dell'i.f.f. del P.R.G. durante l'arco temporale della sua attuazione.

Pertanto le effettive possibilità di espressione volumetrica della zona C1 saranno date da:

edificato esistente:	mc. 176.838
incremento del 15% (eventuali ampliamenti):	mc. 26.526
volume previsto dal P.R.G. su restanti aree libere delle maglie C1:	
(mq. 255.445 - mq. 120.808) x 2,00 mc./mq. =	mc. 269.274
	-----
Totale	mc. 472.638

## 1.5

### Frazione di Casalini

Le maglie di espansione della zona C2 della frazione sono in parte interessate da edifici esistenti e relative pertinenze per mq. 13.174, con superficie coperta di mq. 5.174, su un totale di mq. 41.199 (Allegato B).

Il nuovo volume consentito, in applicazione dell'art. 13 delle N.T.A., è dato da:

- mq. 41.199 x 75% = mq. 30.899
- (mq. 30.899 - mq 13.174) x i.f.f. 1,00 mc./mq. = 17.725.

### Contrada di Caranna

Le maglie di espansione della zona C2 della frazione sono in parte interessate da edifici esistenti e relative pertinenze per mq. 27.295, con superficie coperta di mq. 8.644, su un totale di mq. 86.645 (Allegato B).

Il nuovo volume consentito, in applicazione dell'art. 13 delle N.T.A., è dato da:

- mq. 86.645 x 75% = mq. 64.984
- (mq. 64.984 - mq 27.295) x i.f.f. 1,00 mc./mq. = 37.689.

### Contrada di Figazzano

Le maglie di espansione della zona C2 della frazione sono in parte interessate da edifici esistenti e relative pertinenze per mq. 4.257, con superficie coperta di mq. 1.486, su un totale di mq. 19.824 (Allegato B).

Il nuovo volume consentito, in applicazione dell'art. 13 delle N.T.A., è dato da:

- mq. 19.824 x 75% = mq. 14.868
- (mq. 14.868 - mq 4.257) x i.f.f. 1,00 mc./mq. = 10.611.

### Contrada di Marinelli

Le maglie di espansione della zona C2 della frazione sono in parte interessate da edifici esistenti e relative pertinenze per mq. 5.213, con superficie coperta di mq. 1.118, su un totale di mq. 17.869 (Allegato B).

Il nuovo volume consentito, in applicazione dell'art. 13 delle N.T.A., è dato da:

- mq. 17.869 x 75% = mq. 13.402
- (mq. 13.402 - mq 5.213) x i.f.f. 1,00 mc./mq. = 8.189.

### Contrada di Sisto

Le maglie di espansione della zona C2 della frazione sono in parte interessate da edifici esistenti e relative pertinenze per mq. 19.754, con superficie coperta di mq. 5.926, su un totale di mq. 58.120 (Allegato B).

Il nuovo volume consentito, in applicazione dell'art. 13 delle N.T.A., è dato da:

- mq. 58.120 x 75% = mq. 43.590
- (mq. 43.590 - mq 19.754) x i.f.f. 1,00 mc./mq. = 23.836.

In conclusione la nuova volumetria prevista dal P.R.G. nelle zone di espansione C1 e C2 è data da :

- per il centro urbano: mc. 295.800
- per la frazione di Canalini e le contrade: mc. 98.050

Totale:

mc. 393.850

Detto valore risulta essere in linea con il fabbisogno accertato di n. 2.807 stanze se a queste viene assegnato il parametro di 140 mc./stanza o abitante, al di sotto pertanto di quanto verificato con indice di affollamento (0,65 ab./st.), registrato al censimento I.S.T.A.T. del 1991.

## 2. SETTORE PRODUTTIVO

### 2.1

Per quanto richiesto al punto 4.3 della Relazione-parere del Comitato Urbanistico Regionale Ristretto, qui di seguito viene condotta la verifica al dimensionamento, prospettato dal P.R.G., sulla base dei criteri di cui all'art. 51 della L.r. n. 56/80 e della Delibera G.R. n. 6320/1989.

TABELLA N. 1 - POPOLAZIONE ATTIVA E NON ATTIVA

	1961		1971		1981		1991	
	MF'	%	MF'	%	MF'	%	MF'	%
In Condizione Professionale								
OCCUPATI					3.534		3.706	
DISOCCUPATI					646		674	
TOTALE					4.180		4.380	
In cerca di 1° occupazione	77		196		508		606	
Totale popolazione attiva	5.627		4.330		4.668		4.986	
Popolazione non attiva	(5.747) 3.743		(6.335) 3.823		6.752		6.965	
TOTALE	11.374		10.665		11.440		11.951	

Alla data del 1961, alla riga della popolazione non attiva viene indicato tra parentesi il dato comprendente anche i residenti fino al decimo anno di età.

Alla data del 1971, alla riga della popolazione non attiva viene indicato tra parentesi il dato comprendente anche i residenti fino al quattordicesimo anno di età.

TABELLA N. 2 - POPOLAZIONE RESIDENTE ATTIVA PER RAMO DI ATTIVITA' ECONOMICA

	1961		1971		1981		1991	
	MF'	%	MF'	%	MF'	%	MF'	%
AGRICOLTURA	4.154		2.550		1.546		1.092	
INDUSTRIA								
TOTALE da 1 a 5	827		969		1.096		1.389	

1.A Combust.					5			
1.B El., Gas, Acqua					25			
TOTALE	11		12		30		47	
2. Estrattivi					176		9	
3. Lav. Metallici					134			
4. Alim. Tess. Leg.	605		699		337		872	
5. Costruzioni	211		258		419		461	
COMMERCIO								
6.A Pubbl. Esercizi					429		174	
6.B Riparaz.					68		451	
Totale /6	205		256		497		625	
Trasp./Conn./7	116		113		198		185	
CREDITO, ASS.								
8.A Credito					12		22	
8.B Servizi					43		117	
TOTALE/8	8		17		55		139	
PUBBL. AMMIN.								
9.A Pubbl. Amm.	163		126		211		281	
9.B Servizi	154		299		577		669	
TOTALE/9	317		425		788		950	
TOTALI	5.627		4.330		4.180		4.380	

TABELLA N. 3 - POPOLAZIONE RESIDENTE ATTIVA PER RAMO E POSIZIONE PROFESSIONALE

	1961		1971		1981		1991	
	MF	%	MF	%	MF	%	MF	%
AGRICOLTURA	4.154		2.550		1.546		1.092	
IMPR./LIB. PROF.			1		1		10	
LAV. IN PROPRIO	312		293		157		70	
COADIUVANTI	190		48				7	
DIRIG. E IMPIEG.	5		8		7		12	
LAV. DIPENDENTI	3.647		2.200		1.381		993	
INDUSTRIA	827		969		1.096		1.387	
IMPR./LIB. PROF.	5		14		18		65	
LAV. IN PROPRIO	157		225		144		177	
COADIUVANTI	27		12		7		9	
DIRIG. E IMPIEG.	5		20		40		90	
LAV. DIPENDENTI	633		698		887		1.046	
ALTRE ATTIVITA'	646		811		1.538		1.890	
IMPR./LIB. PROF.	22		28		48		136	
LAV. IN PROPRIO	180		210		333		369	
COADIUVANTI	35		43		55		41	
DIRIG. E IMPIEG.	173		305		584		749	
LAV. DIPENDENTI	236		225		518		595	
TOTALE	5.627		4.330		4.180		4.369	
IMPR./LIB. PROF.	27		43		67		211	
LAV. IN PROPRIO	649		728		634		616	
COADIUVANTI	252		103		62		57	

DIRIG. E IMPIEG.	183	333	631	851
LAV. DIPENDENTI	4.516	3.123	2.786	2.634

TABELLA N. 4 - CALCOLO DEI NUOVI POSTI DI LAVORO PER RAMO DI ATTIVITA'  
VARIAZIONE ADDETTI PER RAMO DI ATTIVITA' 1981 - 1991

	1981		1991		Variazione 1981-1991 N
	N	%	N	%	
POPOLAZIONE TOTALE	11.440	100	11.951	100	+ 511
POPOLAZIONE ATTIVA	4.180	36,54%	4.380	36,65%	+ 200
ADDETTI AGRICOLTURA	1.546	13,51%	1.092	9,14%	- 454
ADDETTI INDUSTRIA	677	5,92%	928	7,76%	+ 251
ADDETTI COSTRUZIONI	419	3,66%	461	3,86%	+ 42
TOTALE ADDETTI	1.096	9,58%	1.389	11,62%	+ 293
ADDETTI COMMERCIO	497	4,34%	625	5,23%	+ 128
ADDETTI TRASPORTI	198	1,73%	185	1,55%	- 13
ADD. CREDITO ASS.	55	0,48%	139	1,16%	+ 84
ADD. PUBBL. AMMIN.	788	6,89%	950	7,95%	+ 162

## 2.2

In mancanza di dati del censimento I.S.T.A.T. 2001 si ipotizza un calo percentuale degli addetti nel settore dell'agricoltura dal 9,14% del 1991 al 7,09% del 1999, con uno spostamento degli addetti, pari a n. 247, per il 40% nell'industria ed il 60% negli altri settori.

Si ha per il settore dell'industria:

ab. 12.241 x 11,62% = add. 1.422

add. 1.422 + add.(247 x 40%) = 1.521 addetti

Si ipotizza la ripartizione del 60% di 247 addetti nel 30% per il settore del commercio e 30% nella pubblica amministrazione.

Si ha per il commercio:

$ab. 12.241 \times 5,23\% = add. 640$   
 $add. 640 + add.(247 \times 30\%) = 714$  addetti  
 Si ha per la pubblica amministrazione:  
 $ab. 12.241 \times 7,95\% = add. 973$   
 $add. 973 + add.(247 \times 30\%) = 1.047$

**TABELLA N. 5 - CALCOLO DEI NUOVI POSTI DI LAVORO PER RAMO DI ATTIVITA'**  
**IPOTESI VARIAZIONE ADDETTI PER RAMO DI ATTIVITA' 1991 - 1999**

	1991		1999		Variazione 1991-2001 N
	N	%	N	%	
POPOLAZIONE TOTALE	11.951	100	12.241	100	+ 290
POPOLAZIONE ATTIVA	4.380	36,65%	4.450	36,65%	+ 70
ADDETTI AGRICOLTURA	1.092	9,14%	868	7,09%	- 224
TOTALE ADDETTI INDUSTRIA	1.389	11,62%	1.521	12,42%	+ 132
ADDETTI COMMERCIO	625	5,23%	714	5,83%	+ 89
ADDETTI TRASPORTI	185	1,55%	190	1,55%	+ 5
ADD. CREDITO ASS.	139	1,16%	142	1,16%	+ 3
ADD. PUBBL. AMMIN.	950	7,95%	1.047	8,55%	+ 97

### 2.3

Proiezione all'anno 2016

In assenza di uno specifico studio socio economico si applicano alla popolazione complessiva proiettata al 2016 le stesse percentuali ricavate nella precedente tabella al 1999.

**TABELLA N. 6 - CALCOLO DEI NUOVI POSTI DI LAVORO PER RAMO DI ATTIVITA'**  
**IPOTESI VARIAZIONE ADDETTI PER RAMO DI ATTIVITA' AL 2016**

	1991		1999		Variazione 1991-2001 N
	N	%	N	%	
POPOLAZIONE TOTALE	12.241	100	12.946	100	+ 705

POPOLAZIONE ATTIVA	4.450	36,65%	4.745	36,65%	+ 295
ADDETTI AGRICOLTURA	868	7,09%	918	7,09%	+ 50
TOTALE ADDETTI INDUSTRIA	1.521	12,42%	1.608	12,42%	+ 87
ADDETTI COMMERCIO	714	5,83%	755	5,83%	+ 41
ADDETTI TRASPORTI	190	1,55%	200	1,55%	+ 10
ADD. CREDITO ASS.	142	1,16%	150	1,16%	+ 8
ADD. PUBBL. AMMIN.	1.047	8,55%	1.107	8,55%	+ 60

Quindi la popolazione attiva al 2016 sarà ripartita nei settori produttivi nel seguente modo:

- agricoltura: add. 918
- industria: add. 1.608
- terziario e servizi: add. 2.868

Nel settore terziario e dei servizi sono stati collocati n. 656 unità in cerca di prima occupazione.

Detraendo dal settore dell'industria n. 500 addetti, in quanto già localizzati nelle diverse zone del territorio comunale, avremo:

add. 1.608 - add. 500 = add. 1.108

Questi, con l'attribuzione di 50 addetti per ha, esprimono un fabbisogno di ha 22,16.

Il P.R.G. ha previsto per il soddisfacimento di detto fabbisogno:

- per le attività produttive D1 (A) mq. 173.663
- per le attività produttive D1 (B) mq. 79.776 (via Ceglie)

Totale mq. 253.439

Il sovradimensionamento è dato da:

mq. 253.439 - mq. 221.160 = mq. 32.279

Pertanto, tenendo anche conto della orografia della zona che non consente un utilizzo ottimale delle aree, si ritengono congrue le superfici assegnate per le attività produttive di tipo D1, delle zone D2.1 (aree per attività commerciali ed artigianali qualificate), di mq. 28.336 e delle zone D2.2 a destinazione mista, di mq. 20.650, con le previsioni di edilizia residenziale, terziaria, commerciale e per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

### 3. LE ZONE TURISTICO RESIDENZIALI

#### 3.1

Il precedente strumento urbanistico generale (P.diF.) tipizzava nella tav. n. 3 "Zonizzazione Territorio Comunale" la zona "turistico-residenziale", la cui edificazione veniva regolata con le seguenti norme:

a) In tale zona sono consentiti complessi comprendenti alberghi, ristoranti, motels, villaggi turistici, camping ed attrezzature complementari quali parchi attrezzati per il gioco e lo sport ecc. Il rilascio delle licenze edilizie è subordinato alla preventiva redazione di lottizzazioni convenzionate estese ad idonei settori di intervento, non inferiore ad Ha 10,00.

b) l'indice di fabbricabilità fondiaria è di 0,15 mc./mq. E l'altezza massima è di m. 5,00.

c) nel caso di lottizzazioni convenzionate relative ad utilizzazioni del territorio di cui al punto a), l'indice di fabbricabilità va computato tenendo conto di tutta la superficie inclusa nella lottizzazione stessa, pertanto va considerato come indice di fabbricabilità territoriale. In tal caso l'altezza massima è di m. 8,00 e in caso di alberghi di m. 12,00.

d) Nell'ambito di dette lottizzazioni va assicurata la dotazione di superfici per spazi pubblici, o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, secondo le prescrizioni dell'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968, incrementate dalla prescrizione dell'art. 4 dello stesso D.M. (zone contigue e in diretto rapporto visuale con particolari del territorio). Pertanto la superficie minima di aree da riservare a spazi pubblici, ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, deve essere di mq. 24 oltre a mq. 15 per parco territoriale: in totale mq. 39 per abitante insediato o da insediare.

Nel caso di attrezzature alberghiere il computo va effettuato tenendo conto dei posti letto.

e) Tutte le costruzioni debbono uniformarsi alle seguenti caratteristiche ambientali:

- 1) Murature intonacate all'esterno in modo rustico e coloriture possibilmente bianche anche se protette da idrorepellenti del tipo resinosi. E' consentito l'uso di calcestruzzo a faccia vista. Come rivestimenti di facciata è fatto obbligo di usare pietra locale.
- 2) Coperture solo del tipo piano o conico con esclusione del tipo a falde ricoperte con tegole.

f) In ogni caso, oltre alle superfici di cui all'art. d) è prescritta un'area per parcheggio pari a 1 mq. Per ogni venti metri cubi di costruzione.

Negli otto nuclei contornati in rosso nella Tav. 3 del programma, vale la normativa della zona agricola residenziale."

### 3.2

La zona "turistico-residenziale", così come tipizzata dal P.diF., è costituita dalle maglie di "Calongo", di area compresa tra le strade provinciali per Ceglie Messapica e per Ostuni, di "La Tufara" e di "Zona Monti".

La loro estensione è:

- |                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| - "Calongo":                      | ha 66,2   |
| - tra le S.P. Ceglie M. e Ostuni: | ha 109,7  |
| - "La Tufara":                    | ha 193,4  |
| - "Zona Monti":                   | ha 217,25 |

per complessivi ha 586,55.

In applicazione dell'i.f.t. il volume che poteva essere espresso è dato da:

mq.  $5.865.500 \times 0,15 =$  mc. 879.825.

#### 3.2.1

L'eccessiva parcellazione della proprietà in rapporto alla dimensione minima (ha 10,00) dei settori di intervento cui dovevano riferirsi gli strumenti attuativi, non ha consentito, pur in presenza di una consistente domanda, un agevole utilizzo della zona "turistica-residenziale". Va precisato tuttavia che sono in corso di attuazione interventi di lottizzazione convenzionata strutturati sui parametri del P.diF.

Il P.R.G. in conseguenza ha ritenuto di dover rivisitare il settore turistico-residenziale rendendolo più congruente con le reali aspettative, con la soppressione e riduzione delle seguenti maglie:

	maglie di P.diF.	maglie di P.R.G.
"Calongo":	ha 66,2	soppressa
tra le S.P. Ceglie M. e Ostuni:	ha 109,7	soppressa
"La Tufara":	ha 193,4	ha 125,78
"Zona Monti":	ha 217,25	ha 102,09
		-----
Totale		ha 227,87

Con riduzione complessiva della superficie ~~di~~ ha 358,68.

Nel contempo (art. 17 - Zona D3 - punto C3) le N.T.A. hanno ridotto la superficie territoriale minima di intervento da ha 10 ad ha 4 e fissato l'indice di fabbricabilità territoriale in 0,20 mc./mq.

In conseguenza con il P.R.G. il volume complessivo consentito per tali zone è dato da:

mq. 2.278.700 x 0,20 = mc. 455.740

con un abbattimento rispetto a quello consentito dal precedente strumento urbanistico generale pari a:

mc. 884.850 - mc. 455.740 = mc. 429.110

### 3.2.2

In seguito all'accoglimento da parte del Consiglio Comunale dell'osservazione n. 87, punto 10, al P.R.G., veniva reintegrata tra le maglie della zona turistico residenziale la quota portata in riduzione dal P.R.G. dalla "Zona Monti", della estensione di ha 115,16.

In conseguenza la superficie complessiva della zona turistico residenziale è data da:

maglia "La Tufara"	ha 125,78
maglia "Zona Monti"	ha 217,25

Totale	----- ha 343,03
--------	--------------------

Con una volumetria complessiva consentita pari a:

mq. 3.430.300 x 0,20 = mc. 686.060

e comunque con un abbattimento rispetto a quanto consentito dal P.di F. pari a mc. 193,765

### 3.3

In coerenza con il ridimensionamento proposto nel settore turistico residenziale, si propone in questa sede di ridurre per la zona l'indice di fabbricabilità territoriale da 0,20 mc./mq. a 0,15 mc./mq.

Pertanto la volumetria consentita sarà:

mq. 3.430.300 x 0,15 = mc. 514.545

Una analisi più puntuale del territorio delle zona turistico residenziale, condotta in sede di adeguamento al P.U.T.T./P., in relazione alle sue specificazioni, ha rilevato in esso:

- aree di pertinenza relative a boschi: ha 10,42
- aree di pertinenza relative a doline: ha 9,64

Totale	----- ha 20,06
--------	-------------------

Che portate in detrazione alle sopracitate maglie ne rideterminano la superficie in ha 322,97

Trattandosi inoltre di territorio fortemente antropizzato, da quest'ultima superficie vanno detratte aree interessate da edificazione esistente (case sparse e loro pertinenze) nella misura dell'8%.

Quindi:

ha 322,97 - (322,97 x 8%) = ha 297,1

In conclusione la massima volumetria che potrà essere espressa nel settore turistico residenziale sarà:

mq. 2.971.000 x 0,15 = mc. 445.650 ;

che è valore in linea con quanto indicato nel paragrafo 3.2.2

### 3.4

Il dimensionamento del P.R.G. nel settore "turistico residenziale"

Il censimento I.S.T.A.T. del 1991 forniva per il Comune di Cisternino e per i Comuni contermini ricadenti nella provincia di Brindisi, in relazione al patrimonio edilizio esistente i seguenti dati:

	totale stanze censite	fisiol. non occupate
Cisternino	23.230	4.399
Ceglie Messapica	49.363	21.289
Fasano	79.925	22.630
Ostuni	90.350	42.048

Il Comune di Cisternino, con 4.399 stanze fisiologicamente non occupate su un totale di 23.230 stanze (18,68%), presenta, in relazione alle potenzialità di offerta turistica del suo territorio, un marcato grado di sottoutilizzazione se raffrontato con i Comuni di cui sopra.

Con riferimento all'intero territorio dei quattro Comuni presi in esame, i valori complessivi sono:

- stanze fisiologicamente non occupate: n. 90.366
- totale stanze censite: n. 242.868
- percentuale: 37,21%

Se dal calcolo si esclude il territorio di Cisternino, avremo:

- stanze fisiologicamente non occupate: n. 85.967
- totale stanze censite: n. 219.638
- percentuale: 37,14%

L'ipotesi di allineamento alla percentuale media registrata già con il censimento del '91, nell'arco temporale di operatività del P.R.G. e con riferimento al totale delle stanze esistenti in Cisternino al 1999, porta a:

st. 24.733 x (39,14% - 18,68%) = st. 5.060

Quest'ultimo dato rappresenta il fabbisogno aggiuntivo in grado di allineare l'offerta turistico residenziale alla percentuale media già espressa dal territorio dei Comuni contermini al 1991.

L'ipotesi sulle modalità di intervento e di utilizzo, con la seguente ripartizione del dato:

- 75% per residenze finalizzate a vacanza e turismo;

- 25% per strutture ricettive;  
porta a:  
st. 5.060 x 75% = st. 3.795 per vacanza e turismo;  
st. 5.060 x 25% = st. 1.265 per strutture ricettive.

Assegnando 100 mc./st. per le prime e 60 mc./st. per le seconde si ottengono i seguenti dati volumetrici:

- st. 3.795 x 100 mc. = mc. 379.500
- st. 1.265 x 60 mc. = mc. 75.900

Totale mc. 455.400

Valore quest'ultimo congruente con le potenzialità complessive delle maglie "turistico residenziali" (paragrafo 3.3) in applicazione dell'i.f.t. (0,15 mc./mq.) proposto.

-----  
Dr. Arch. Gian Luigi Consales

