

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 28 luglio 2017, n. 1260

COMUNE DI SAN CESARIO DI LECCE - Piano Urbanistico Generale. Controllo di compatibilità ex art. 11 LR 20/2001. - Rilievi regionali.

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, sulla base delle istruttorie espletate dal Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica dal Servizio Strumentazione Urbanistica, confermate dai rispettivi Dirigenti della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio e della Sezione Urbanistica, riferisce quanto segue:

“” Il Comune di San Cesario di Lecce, con nota del Dirigente del Settore Tecnico prot. 1760 del 23/02/2017 (acquisita dalla Sezione Urbanistica Regionale in data 01/03/2017, al prot. 1634 del 06/03/2017), ha trasmesso gli atti del Piano Urbanistico Generale del proprio territorio, comprendenti la seguente documentazione (n.1 copia cartacea):

- DCA n.4 del 13/02/2017 "*Presenza d'atto degli elaborati finali del PUG adottato a seguito delle osservazioni accolte*";
- n.30 elaborati tecnici (anche in formato digitale "pdf").

La suddetta nota comunale è stata contestualmente indirizzata al Servizio Assetto del Territorio (ora Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio) ed al Servizio Ecologia (ora Sezione Autorizzazioni Ambientali) della Regione Puglia, ed al Presidente della Provincia di Lecce.

Alla stessa data, agli atti d'ufficio risultavano inoltre pervenuti i seguenti documenti del PUG:

- DCA n.1 del 06/03/2015 "*Adozione del PUG*";
- DCA n.3 del 30/09/2016 "*Determinazioni sulle osservazioni al PUG*";
- nota prot. 2569 del 25/02/2015 dell'Autorità di Bacino della Puglia, con parere di conformità al PAI, con prescrizioni;
- nota prot. 5771 del 05/03/2015 della Sezione Lavori Pubblici - Referente Rischio Sismico, con parere favorevole ex art. 89 del DPR 380/2001, con prescrizioni;
- nota prot. 2198 del 29/02/2016 della Soprintendenza Archeologica di Taranto, con rilievi.

A seguito di richiesta di integrazioni giusta nota SUR prot. 2546 del 07/04/2017, con successiva nota comunale prot. 3585 del 12/04/2017 (acquisita al SUR prot. 2813 del 20/04/2017), sono stati inoltre trasmessi (n.1 copia cartacea):

- DPP, costituito da n.12 elaborati;
- DCC n.35 del 30/08/2011, di adozione del DPP;
- DGC n.86 del 31/05/2012, di proposta di adozione del PUG;
- DCA n.2 del 16/10/2015 "*Nuova decorrenza termini per le osservazioni*".

Con la citata nota SUR prot. 2546 del 07/04/2017, peraltro, è stato fatto presente che, tenuto conto della data di arrivo del PUG presso la Sezione Urbanistica (01/03/2017), il termine perentorio di cui all'art.11/co.8° della LR n.20/2001 trovava scadenza il giorno **VENTINOVE LUGLIO P.V.**; entro detto termine (considerati i correlati tempi tecnici per la predisposizione dello schema di deliberazione da sottoporre alla Giunta Regionale) doveva operarsi il prescritto controllo di compatibilità regionale, sulla scorta della documentazione e dei pareri presenti in atti.

Dall'esame di merito degli atti ed elaborati del PUG, come in precedenza ad oggi complessivamente pervenuti, si rileva quanto segue.

A) ASPETTI GENERALI: ELABORATI, OBIETTIVI E CONTENUTI DEL PUG

A1 ELABORATI

Il PUG adottato con le delibere di commissario ad acta n.1 del 06/03/2015 (adozione), n.3 del 30/09/2016 (determinazioni sulle osservazioni) e n.4 del 13/02/2017 (presa d'atto elaborati finali del PUG a seguito delle osservazioni accolte) e trasmesso con le note comunali prot. 1760 del 23/02/2017 e prot. 3585 del 12/04/2017, si compone dei seguenti elaborati tecnici:

- 1) Tav. 1.1 Sistema Territoriale - Inquadramento territoriale (*prot. 4194/12*);
- 2) Tav. 1.2 Sistema Territoriale - Il sistema geomorfologico (fonte PTCP) (*prot. 4194/12*);
- 3) Tav. 1.3a.1 Sistema Territoriale di area vasta - Politiche e vincoli (fonte PTCP) (*prot. 10466/16*);
- 4) Tav. 1.3b Sistema Territoriale di area vasta - Politiche e vincoli (fonte PTCP e PTA) (*prot. 4194/12*);
- 5) Tav. 1.4 Sistema Territoriale di area vasta - Carta di sintesi del piano territoriale di coordinamento PTCP (*prot. 4194/12*);
- 6) Tav. 1.5a Sistema Territoriale - Area Vasta Lecce 2005-2015 - tavole allegate al Piano Strategico (*prot. 4194/12*);
- 7) Tav. 1.5b Sistema Territoriale - Area Vasta Lecce 2005-2015 - tavole allegate al Piano Strategico (*prot. 4194/12*);
- 8) Tav. 2.1 Sistema Territoriale Locale - Carta uso del suolo (*prot. 4194/12*);
- 9) Tav. 2.2a.b Sistema Territoriale Locale - Carta delle risorse ambientali, rurali e paesaggistiche (*prot. 1114/15*);
- 10) Tav. 2.2b Sistema Territoriale Locale - Patrimonio insediativo del paesaggio rurale - schede (*prot. 4194/12*);
- 11) Tav. 2.3 Sistema Territoriale Locale - Carta delle risorse infrastrutturale (*prot. 4194/12*);
- 12) Tav. 2.4a Sistema Territoriale Locale - Carta delle risorse insediative (*prot. 4194/12*);
- 13) Tav. 2.4b Sistema Territoriale Locale - Carta delle risorse insediative - centro storico (*prot. 4194/12*);
- 14) Tav. 2.4c Sistema Territoriale Locale - Carta delle risorse insediative: servizi esistenti - bilancio di dotazione (*prot. 4194/12*);
- 15) Tav. 2.5a Sistema Territoriale Locale - Il PUTT/P vigente - Ambiti Territoriali Estesi – Ambiti Territoriali Distinti (*prot. 4194/12*);
- 16) Tav. 2.5b Sistema Territoriale Locale - Il PUTT/P adeguamento - Ambiti Territoriali Estesi – Ambiti Territoriali Distinti (*prot. 1114/15*);
- 17) Tav. 2.6b Sistema Territoriale - Carta idrogeomorfologica (*prot. 1114/15*);
- 18) Tav. 2.7b.b1 Sistema territoriale - Carta delle sensibilità - Pericolosità idraulica e geomorfologica PAI (Autorità di Bacino della Puglia) (*prot. 2016/15*);
- 19) Tav. 3.0b Previsioni strutturali - Strumentazione urbanistica vigente - PRG - Bilancio di attuazione della strumentazione urbanistica (*prot. 1114/15*);
- 20) Tav. 4.1b.1 Quadri interpretativi - Carta delle invarianti strutturali (*prot. 10466/16*);
- 21) Tav. 4.2b Quadri interpretativi - Carta dei contesti (*prot. 1114/15*);
- 22) Tav. 5.1b Previsioni strutturali - PUG/S: Carta delle risorse ambientali, rurali e paesaggistiche (*prot. 1114/15*);
- 23) Tav. 5.2 Previsioni strutturali - PUG/S: Carta dell'armatura infrastrutturale e dei servizi (*prot. 4194/12*);
- 24) Tav.5.3b.a.1 Previsioni strutturali - PUG/S: Carta del contesti (*prot. 10466/16*);
- 25) Tav. 6.0b.1 PUG/P: Carta delle previsioni programmatiche (*prot. 10466/16*);
- 26) Tav. 6.1 Previsioni programmatiche - Modalità d'intervento nel Contesto CS del Nucleo Antico (*prot. 4194/12*);
- 27) Tav. 7.1 Norme Tecniche di Attuazione (*prot. 10466/16*);
- 28) Tav. 8.1 Regolamento Edilizio (*prot. 10466/16*);

29) Valutazione Ambientale Strategica (VAS) - All. A Sintesi non Tecnica - adeguamento alle perimetrazioni PAI (prot. 7806/15);

30) Relazione - Adeguamento alle perimetrazioni PAI (prot. 1114/15).

A2 SISTEMA DELLE CONOSCENZE, QUADRI INTERPRETATIVI

La Relazione del PUG comprende la ricognizione dei riferimenti normativi e del "sistema delle conoscenze", riferito ai seguenti documenti e piani territoriali sovraordinati rispetto all'ambito comunale:

- il sistema di programmazione di area vasta e pianificazione sovraordinata;
- il sistema territoriale intercomunale e di area vasta;
- il Piano Provinciale di Coordinamento Territoriale della Provincia di Lecce (PPCT), con riguardo all'articolazione dei suoi obiettivi e politiche (politiche della naturalità; politiche del welfare; politiche della mobilità; politiche della valorizzazione; politiche insediative);
- il Progetto "Grande Salento";
- il Piano Strategico di Area Vasta di Lecce;
- il Piano Urbano della Mobilità, ricompreso nel suddetto Piano Strategico di Area Vasta di Lecce;
- il Documento unitario dell'Area Sancalmo;
- il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR).

Con riferimento al sistema territoriale locale, sono analizzati i seguenti aspetti:

- risorse ambientali (dati climatici e meteorologici; qualità dell'acqua e rischio idraulico; suolo; vegetazione; fauna; pedologia);
- gestione dei rifiuti;
- geomorfologia (compresi gli aspetti di adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico e di rischio sismico);
- risorse rurali;
- risorse insediative;
- risorse infrastrutturali;
- risorse paesaggistiche;
- ricognizione preliminare degli aspetti demografici e socio-economici;
- bilancio della pianificazione vigente a livello comunale.

Per quanto riguarda i quadri interpretativi, sono definite le invarianti strutturali (paesistico-ambientali; storico-culturali; infrastrutturali) ed i contesti (urbani e rurali).

Gli elaborati grafici di riferimento sono:

- per il sistema territoriale di area vasta: le tavole della serie 1;
- per il sistema territoriale locale: le tavole della serie 2;
- per il bilancio della pianificazione comunale: le tavole "2.4c", per i servizi esistenti, e "3.0b", per l'attuazione della strumentazione urbanistica;
- per i quadri interpretativi: le tavole "4.1b.1", per la carta delle invarianti strutturali; e "4.2b", per la carta dei contesti.

A3 STRUTTURA, STRATEGIE, OBIETTIVI, LINEE D'AZIONE, CONTESTI TERRITORIALI

La Relazione (nella Parte Quarta) indica i contenuti della parte strutturale e della parte programmatica del PUG e ne definisce le strategie, gli obiettivi generali e le linee d'azione, in funzione dei contesti territoriali, urbani e rurali.

La Parte Quinta - Previsioni Strutturali è costituita di specifiche schede scritto-grafiche, di individuazione e descrizione e di disciplina di ognuna delle invarianti strutturali e dei contesti, di seguito indicati:

Invarianti strutturali

1. Invarianti strutturali di tipo paesaggistico-ambientale Beni del paesaggio agrario: muretti a secco e alberature poderali;
2. Invarianti strutturali di tipo paesaggistico-ambientale Aree in condizioni di rischio: vulnerabilità degli acquiferi;
3. Invarianti strutturali di tipo paesaggistico-ambientale Verde urbano: verde pubblico e privato;
4. Invarianti strutturali di tipo storico-culturale Beni architettonici vincolati o segnalati del territorio rurale;
5. Invarianti strutturali di tipo storico-culturale Nucleo antico;
6. Invarianti strutturali di tipo storico-culturale Insediamento di archeologia industriale (contesto CAI);
7. Invarianti strutturali di tipo infrastrutturale Esistenti: rete stradale statale, provinciale e comunale;
8. Invarianti strutturali di tipo infrastrutturale Esistenti: impianti a rete;
9. Invarianti strutturali di tipo infrastrutturale Esistenti: ferrovia, stazione ferroviaria;
10. Invarianti strutturali di tipo infrastrutturale Esistenti: area cimiteriale.

Contesti rurali (extraurbani)

- CR1 - Contesto rurale a prevalente valore paesaggistico;
- CR2 - Contesto rurale a prevalente funzione agricola;
- CR3 - Contesto rurale con elementi di multifunzionalità;
- CR4 - Contesto rurale con marginalizzazione della produttività agricola;
- CR5 - Contesto rurale periurbano;
- CR6 - Contesto rurale della residenzialità sparsa.

Contesti urbani

- CS - Contesto del nucleo antico;
- CIS - Contesto di interesse storico;
- CAI - Contesto archeologico-industriale;
- CU1 - Contesto urbano consolidato compatto;
- CU2 - Contesto urbano consolidato poroso;
- CU2a - Contesto urbano consolidato delle residenze gentilizie;
- CU3 - Contesto urbano in via di consolidamento;
- CU4 - Contesto urbano in evoluzione attuativa;
- CU5 - Frange urbane;
- CP1 - Contesto produttivo e/o distribuzione esistente;
- CP2 - Contesto produttivo del PIP;
- CU6 - Contesto della riqualificazione urbana;
- CU7 - Contesto della insediatività residenziale;
- CU8 - Contesto della insediatività direzionale e ricettiva;
- CU9 - Contesto multifunzionale della insediatività residenziale e distributiva;
- CU10 - Contesto della nuova insediatività distributiva;
- CU11 - Attrezzature socio-sanitarie;
- CU12 - Attrezzature per lo sport e tempo libero.

Gli elaborati grafici di riferimento sono:

- per le previsioni strutturali: le tavole della serie 5;

- per le previsioni programmatiche: le tavole della serie 6.

Rilievi in sede istruttoria:

(a1) Con riguardo al seguente specifico elaborato: "Tav. 3.0b - Previsioni strutturali - Strumentazione urbanistica vigente - PRG - Bilancio di attuazione della strumentazione urbanistica (prot. 1114/15)", riportante la zonizzazione del pregresso PRG, con sovrapposizione delle previsioni del PAI e con tabella di sintesi dello stato di attuazione della pianificazione vigente, si rileva che lo stesso elaborato afferisce propriamente al "quadro delle conoscenze" e pertanto non è previsione strutturale del PUG.

B) ASPETTI AMBIENTALI, VINCOLI TERRITORIALI E DISCIPLINA DELLE "TERRE CIVICHE"

Allo stato attuale degli atti e del procedimento risulta quanto segue:

B1. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Per quanto attiene agli adempimenti in ordine alla VAS, che debbono essere integrati nel procedimento di pianificazione urbanistica, segnatamente ai sensi del DLgs n.152/2006 e della LR n.44/2012 ed inoltre della Circolare n.1/2014 (approvata con DGR n.2570/2014), allo stato detti adempimenti, avviati dal Comune di San Cesario di Lecce, non risultano validamente completati ai fini del rilascio del prescritto "parere motivato" da parte dei competenti uffici della Sezione Autorizzazioni Ambientali della Regione Puglia.

B2. TERRE CIVICHE

Con nota prot. 3827 del 29/05/2017, il competente Servizio Osservatorio Abusivismo e Usi Civici ha comunicato che per il Comune di San Cesario di Lecce non risultano terreni appartenenti al demanio civico.

B3. PARERE DI COMPATIBILITÀ AL PAI

Risulta pervenuta la nota prot. 2569 del 25/02/2015 dell'Autorità di Bacino della Puglia, con parere di conformità al PAI, con prescrizioni.

B4. PARERE PER IL VINCOLO SISMICO

Risulta pervenuta la nota prot. 5771 del 05/03/2015 della Sezione Lavori Pubblici - Referente Rischio Sismico, con parere favorevole ex art. 89 del DPR 380/2001, con prescrizioni.

C) ASPETTI PAESAGGISTICI

La Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, con propria nota prot. 5645 del 12/07/2017 ha espresso la propria istruttoria, di seguito riportata:

"Premessa

Il Comune di San Cesario di Lecce ha trasmesso, con nota acquisita al protocollo n. A00 145 1923 del 08.03.2017, copia del PUG per il parere di compatibilità con il PUTT/P ai sensi dell'art. 11 commi 7 e 8, della LR n.20/2001, adottato con Delibera del Commissario ad Acta n.1 del 06.03.2015.

Preliminarmente si rappresenta che con DGR n. 176 del 16.02.2015 pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015, la Regione Puglia ha approvato il nuovo Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR). Ai sensi dell'art. 106 comma 4 delle NTA del PPTR "le varianti di adeguamento al PUTT/P degli strumenti urbanistici generali

e i PUG adottate/i dopo la data dell'11 gennaio 2010 e prima della entrata in vigore del PPTR, proseguono il proprio iter di approvazione ai sensi del PUTT/P".

Il PUG di San Cesario di Lecce rientra nella fattispecie prevista dall'art. 106 comma 4 delle NTA del PPTR e pertanto prosegue il suo iter di approvazione ai sensi del PUTT/P. Tuttavia, considerato che il PPTR opera una ricognizione condivisa con il MiBACT dei beni paesaggistici di cui agli artt. 136 e 142 del Dlgs 42/2004, la presente istruttoria fa riferimento per i perimetri di detti beni paesaggistici agli elaborati del PPTR.

Inoltre, al fine di agevolare le successive fasi di Conformità ai sensi dell'art. 100 delle NTA del PPTR, ove ne ricorrano i presupposti, o di Adeguamento ai sensi dell'art. 97 delle stesse NTA la presente istruttoria considera anche le ulteriori tutele previste dal PPTR.

1. Stato della pianificazione

Dall'analisi della pianificazione comunale vigente si rileva che l'evoluzione degli strumenti urbanistici del Comune di San Cesario di Lecce è la seguente:

- Il Comune di San Cesario di Lecce è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con DGR n. 3336/96.
- Il Consiglio Comunale di San Cesario di Lecce con Deliberazione di CC n. 35 del 30.08.2011 ha adottato il Documento Programmatico Preliminare (DPP) al Piano Urbanistico Generale (PUG) ai sensi dell'art. 11 della LR 20/2001.
- Con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 1 del 06.03.2015 è stato adottato il Piano Urbanistico Generale (PUG) ai sensi dell'art. 11 della LR 20/2001.
- Con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 2 del 16.10.2015 si è proceduto ad una integrazione della Deliberazione n. 1/2015 con nuova decorrenza dei termini per la presentazione delle osservazioni.
- Con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 4 del 13.02.2017 il Comune ha controdedotto le osservazioni al Piano Urbanistico Generale (PUG).

2. Documentazione trasmessa per il Piano Urbanistico Generale (PUG)

Gli elaborati costituenti il Piano Urbanistico Generale sono elencati di seguito. *(omissis)*

3. Compatibilità rispetto agli obblighi di trasmissione della documentazione in formato digitale.

La documentazione del PUG è stata trasmessa in formato cartaceo e in formato PDF digitale.

Si rappresenta che tutti gli elaborati di piano inviati agli Enti preposti al controllo di compatibilità devono obbligatoriamente essere trasmessi anche in formato digitale vettoriale come previsto dall'allegato A del DRAG (Indirizzi, criteri e orientamenti per la formazione, il dimensionamento e il contenuto dei Piani Urbanistici Generali); se ne richiede pertanto la trasmissione in formato vettoriale shp georeferenziato in UTM 33 WGS 84 secondo quanto indicato con DGR n. 1178 del 13.07.2009.

4. Territori costruiti e aree escluse ai sensi del comma 5 art. 38 delle NTA del PPTR

Dalla consultazione degli elaborati di PUG si evidenzia che il Comune di San Cesario di Lecce ha riportato nelle tavv. 2.5a, 2.5b, 4.1b.1, 5.1b, la perimetrazione dei territori costruiti di cui al comma 5 dell'art. 1.03 del PUTT/P. Si ritiene che l'individuazione dei "territori costruiti" negli elaborati del PUG, abbia solo valore ricognitivo in quanto essi hanno un carattere transitorio in attesa degli adeguamenti di cui all'art. 5.06 delle NTA del PUTT/P. ***Si prescrive pertanto, onde non ingenerare confusione nella fase di gestione del piano di eliminare il relativo perimetro dagli elaborati.***

Infine si rammenta che il Comune deve provvedere alla perimetrazione delle aree escluse dalla tutela paesaggistica statale come previsto dal comma 5 dell'art. 38 delle NTA dell'approvato PPTR il quale stabilisce che "in sede di adeguamento ai sensi dell'art. 97 e comunque entro due anni dall'entrata in vigore del PPTR, i comuni, d'intesa con il Ministero e la Regione, precisano la delimitazione e rappresentazione in scala idonea delle aree di cui al comma 2 dell'articolo 142 del Codice".

5. Compatibilità rispetto al Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio (PUTT/P)

5.1 Norme Tecniche di Attuazione

Il PUG recepisce le norme del PUTT/P prevedendo una specifica normativa di tutela paesaggistica solo per alcune componenti del sistema della stratificazione storica.

Si ritiene necessario integrare le NTA esplicitando le norme di tutela paesaggistica rispetto alle specificità del contesto in oggetto, considerando anche la disciplina del PPTR, al fine di agevolare il successivo adeguamento del PUG al PPTR.

5.2 Analisi degli ATD definiti dal PUG

Sistema geo-morfo-idrogeologico

Con riferimento al *sistema assetto geologico, geomorfologico, idrogeologico* come individuato dalla cartografia tematica del PUTT/P (serie n. 3, 4 bis, 6, e 10 degli Atlanti della documentazione cartografica) e come disciplinato dal Titolo III, Capo II delle NTA del PUTT/P (artt. 3.06, 3.07, 3.08 e 3.09), preliminarmente si evidenzia che con nota n. 15620 del 25.11.2013, acquisita al protocollo regionale A00 145_72 del 08.01.2014, l'Autorità di Bacino della Puglia ha trasmesso l'aggiornamento della Carta Idrogeomorfologica condivisa in sede di tavolo tecnico con il Comune di San Cesario di Lecce.

Emergenze (3.06 — NTA PUTT/P)

Per quanto riguarda i beni appartenenti alla categoria "emergenze", il PUTT/P non censisce nel territorio di San Cesario di Lecce alcuna componente.

Con riferimento alla suddetta categoria si rappresenta che, in analogia al PPTR e alla Carta Idrogeomorfologica dell'AdB come aggiornata ad esito del tavolo tecnico, il PUG non ha censito alcuna componente.

Corsi d'acqua (3.08— NTA PUTT/P)

Con riferimento alla categoria "corsi d'acqua" si rappresenta che, in analogia al PUTT/P e al PPTR, il PUG non ha censito alcuna componente.

Versanti e Crinali (3.09 — NTA PUTT/P)

Con riferimento alla categoria "versanti e crinali" si rappresenta che il PUTT/P individua nel territorio di San Cesario di Lecce tre cigli di scarpata.

Il PPTR non censisce alcuna componente appartenente agli ulteriori contesti paesaggistici "Versanti".

Il PUG ha censito un ciglio di scarpata con la relativa area annessa dimensionata della profondità costante di 50m, localizzato al confine Sud del territorio comunale.

Si prende atto di quanto operato dal Comune.

Sistema botanico-vegetazionale - colturale e della potenzialità faunistica

Con riferimento al *sistema della copertura botanico-vegetazionale, colturale e della potenzialità faunistica* come individuato dalla cartografia tematica del PUTT/P (serie n. 4 e n. 9 degli Atlanti della documentazione cartografica) e disciplinato dal Titolo III, Capo III delle NTA del PUTT/P (artt. 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14) si evidenzia quanto segue.

Boschi e macchie (3.10 — NTA PUTT/P)

Il territorio comunale di San Cesario di Lecce è interessato marginalmente da una compagine boschiva che occupa prevalentemente una porzione del territorio di Lequile.

Il PUG riporta detto bene paesaggistico con la relativa area annessa, confermando quanto riportato negli elaborati del PPTR.

Si condivide quanto operato dal Comune.***Beni Naturalistici (3.11— NTA PUTT/P)***

Per quanto riguarda la categoria “Beni naturalistici” il PUG/S di San Cesario di Lecce non censisce alcuna componente.

Zone Umide (3.12 — NTA PUTT/P)

Il PUG/S non riporta alcuna componente appartenente alla categoria “Zone umide” in analogia con il PUTT/P e con il PPTR.

Aree Protette (3.13 — NTA PUTT/P)

Il PUG/S non riporta alcuna componente appartenente alla categoria “Aree Protette” in analogia con il PUTT/P e con il PPTR.

Beni diffusi del paesaggio agrario (3.14 — NTA PUTT/P)

Il PUTT/P riconosce come elementi “diffusi nel paesaggio agrario” con notevole significato paesaggistico: le piante isolate o a gruppi, sparse, di rilevante importanza per età, dimensione, significato scientifico, testimonianza storica, le alberature stradali e poderali, le pareti a secco, con relative siepi, delle divisioni dei campi in pianura e dei terrazzamenti in collina, delle delimitazioni delle sedi stradali.

Il PUTT/P, considerata la scala della sua elaborazione, negli Atlanti della documentazione cartografica non censisce i beni diffusi nel paesaggio agrario rimandando la loro perimetrazione ai sottopiani.

Il PUG individua nelle tavv. 2.5b e 5.1b, i muri a secco e gli alberi monumentali sottoponendoli alla disciplina di tutela di cui all’art. 17 delle NTA, il quale stabilisce che: “*L’ambito di salvaguardia è l’“area del bene” stesso costituita da quella direttamente impegnata dal bene più un’area annessa che per i muretti a secco è pari a 2 mt (da entrambi i lati del muretto) e per le alberature è pari a 10 mt*”.

Si condivide quanto operato dal Comune.***Sistema della stratificazione storica***

Con riferimento al *sistema della stratificazione storica*, come individuato dalla cartografia tematica del PUTT/P (serie n. 5, n. 7, n. 8 degli Atlanti della documentazione cartografica) e disciplinato dal Titolo III, Capo IV delle NTA (artt. 3.15, 3.16, 3.17, 3.18, delle NTA del PUTT/P) si evidenzia quanto segue.

Zone archeologiche e Beni architettonici extraurbani (3.15-3.16 NTA PUTT/P)

Riguardo alle categorie “zone archeologiche” e “beni architettonici extraurbani” il PUTT/P censisce una segnalazione architettonica denominata Masseria Aria Nuova localizzata a Nord del territorio comunale a confine con il comune di Lecce.

Nelle Tavv. 2.5b e 5.1b il PUG pur non confermando detta individuazione, censisce 14 ATD segnalazioni architettoniche riportando di esse l’area di pertinenza e l’area annessa, quest’ultima dimensionata della profondità costante di 50 m.

Alle segnalazioni architettoniche si applica la disciplina di tutela di cui all’art. 20 delle NTA e all’art. 3.16 del PUTT/P.

Il PUG inoltre riporta in modo puntuale tra le invarianti strutturali paesaggistico ambientali, alcune componenti diffuse quali masserie, chiese, aie, casini, ville.

Si ritiene necessario chiarire se anche questi beni siano da considerare come ATD ed eventualmente riportarne l’area di pertinenza e la relativa area annessa, nonché chiarire la disciplina di tutela per essi prevista dal PUG.

Si evidenzia, inoltre che l’art. 20 delle NTA stabilisce che l’ambito di salvaguardia dei beni architettonici del

territorio rurale è “costituito dall’area di pertinenza e dall’area annessa dei beni identificati della profondità costante di metri 100 a partire dal perimetro dell’area di pertinenza”. Nello stesso art. 20 delle NTA si specifica che per i beni segnalati nella tav. 2.5b “l’area annessa è costituita da una fascia esterna contermina al perimetro delle aree di pertinenza profonda 50 mt” come rappresentata nella stessa tavola.

Si ritiene necessario definire con chiarezza le dimensioni dell’area annessa rispetto alle tipologie di componenti tutelate dal PUG.

Infine, nella tav. 4.1b.1, il PUG censisce tra le invariante storico culturali, alcuni insediamenti di archeologia industriale, e un’area di interesse archeologico (villa Carnevale) la cui disciplina di tutela è definita dagli artt. 22, 47 e 47* delle NTA del PUG.

Per quanto riguarda l’area di interesse archeologico si ritiene necessario chiarire se la suddetta componente sia da considerare come ATD ed eventualmente riportarne l’area di pertinenza.

Si suggerisce inoltre in sede di conformità o adeguamento al PPTR, di chiarire se detta area sia da classificare come UCP Testimonianza della stratificazione insediativa-aree a rischio archeologico di cui all’art 76.2 lett a) e c) delle NTA del PPTR.

Si ritiene opportuno, infine riportare gli insediamenti di archeologia industriale e l’area di interesse archeologico anche nella tav. 5.1b PUG/S Carta delle risorse ambientali, rurali e paesaggistiche.

Paesaggio agrario (3.17— NTA PUTT/P)

Per quanto attiene alla categoria “paesaggio agrario e usi Civici” il PUG in analogia con il PUTT/P non individua alcuna componente.

Punti panoramici (3.18— NTA PUTT/P)

Con riferimento alla categoria “punti panoramici” il PUG/S non ha censito alcuna componente.

Si segnala che il PPTR individua nel territorio di San Cesario di Lecce tre strade a valenza paesaggistica (SP 80 , un breve tratto della SP 82, e la SS 7).

Al fine di agevolare il successivo adeguamento del PUG al PPTR si rappresenta che sarebbe opportuno operare approfondimenti in merito al valore paesaggistico dei tracciati viari individuati dal PPTR.

5.3 Analisi degli ATE definiti dal PUG

Dall’esame degli elaborati si evince che il Comune ha provveduto a riconfigurare gli ATE nelle tavv. 2.5b e 5.1b, rispetto a quanto indicato nelle tavole tematiche originarie del PUTT/P.

Il PUG/S individua i seguenti Ambiti Territoriali Estesi:

- ATE "D", che, ai sensi del PUTT/P, identifica un "valore relativo" ad Ovest del nucleo abitato.
- ATE "E" che ai sensi del PUTT/P, identifica un "valore normale", nella restante parte del territorio comunale.

Si prende atto di quanto operato dal Comune.

6. Compatibilità paesaggistica delle previsioni insediative di PUG

Premesso che, ad esito degli approfondimenti da operarsi sulla base dei rilievi innanzi riportati, dovrà essere riconsiderata la compatibilità delle previsioni di trasformazione e sviluppo previste dal PUG con gli aspetti paesaggistici in merito a quanto finora proposto dal piano si evidenzia quanto segue.

Dall’analisi comparata tra i "Contesti urbani" e le componenti di paesaggio individuate dal PUG/S e/o rilevate nella presente istruttoria, emergono alcune interferenze di seguito riportate.

Il CU 10 "Contesto della insediatività distributiva e direzionale" e il CU12 "Attrezzature per lo sport e tempo libero", interferiscono con l’area di rispetto del bosco riportato tra le invariante strutturali del PUG/S.

E’ necessario chiarire i livelli di compatibilità della suddetta componente individuata come invariante

con le previsioni insediative di PUG.

Il CU 5 "Frange Urbane" interferisce con l'area di pertinenza e l'area annessa di una segnalazione architettonica. (cod. 06 dell'elab. 2.2b).

E' necessario chiarire i livelli di compatibilità della suddetta componente individuata come invariante con le previsioni insediative di PUG.

Con riferimento al CR6 "Contesto rurale della residenzialità sparsa" il PUG/S prevede un indice di fabbricabilità fondiaria di 0,1 mc/mq pur essendo un contesto rurale.

Il contesto comprende gli ambiti del territorio comunale costituiti originariamente da giardini e ville suburbane, venutesi a configurare, nell'ambito generale dell'espansione urbana come zone e nuclei di tipologie residenziali rare, con giardini.

Si ritiene opportuno rivedere tale previsione insediativa puntando alla riqualificazione ambientale e paesaggistica del suddetto contesto piuttosto che ad interventi di completamento anche il fine di preservare la esigua dimensione agricola del territorio comunale di San Cesario e contenere il consumo di suolo.

Si evidenzia, inoltre, che le previsioni insediative dei Contesti localizzati lungo la SP 362 per Lecce (CU5, CU9, CU10, CU11) non appaiono del tutto coerenti con gli obiettivi di qualità paesaggistica e territoriale del PPTR contenuti nella scheda d'ambito del Tavoliere Salentino (elab. 5 del PPTR Ambito 10).

Gli obiettivi nonché la normativa d'uso contenuta nella sezione C della Scheda d'Ambito del Tavoliere Salentino prevedono, infatti, la salvaguardia dei varchi ineditati lungo gli assi lineari infrastrutturali, in particolare lungo il sistema a corona aperta di Lecce nonché la salvaguardia della struttura "stellare" e della continuità delle relazioni visive e funzionali tra Lecce e i centri della prima corona, da ottenersi evitando trasformazioni territoriali (ad esempio nuove infrastrutture) che compromettano o alterino il sistema stradale a raggiera che collega Lecce ai centri della prima corona, ed evitando nuovi fenomeni di saldatura lungo le radiali.

Si ritiene opportuno, dunque, valutare un ridimensionamento di detti contesti e/o prevedere per essi delle specifiche norme finalizzate ad evitare la saldatura dell'edificato e a garantire coerentemente con il PPTR la permanenza di varchi ineditati che assumano valore da un punto di vista, agricolo, paesaggistico ed ambientale.

7. Conclusioni

Per quanto sopra evidenziato relativamente al PUG di San Cesario di Lecce (LE), in merito alla disciplina delle componenti paesaggistiche, **si attesta la non compatibilità** rispetto al Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio (PUTT/P) ai sensi dell'art.11 della L.r. n.20/2001.

Inoltre, al fine di agevolare le successive fasi di Conformità ai sensi dell'art. 100 delle NTA del PPTR, ove ne ricorrano i presupposti, o di Adeguamento ai sensi dell'art. 97 delle stesse NTA si ritiene necessario:

- esplicitare e integrare gli obiettivi del PUG in rapporto agli "obiettivi generali" e "specifici" di qualità del paesaggio di cui agli artt. 27-28 delle NTA del PPTR;
- definire gli indirizzi e le scelte normative e di progetto in rapporto alla normativa d'uso di cui alla sezione "C" delle relative schede d'ambito del PPTR;
- definire l'integrazione nel PUG dei progetti territoriali per il Paesaggio Regionale di cui al Titolo IV delle NTA, con particolare riferimento ai Progetti "Rete ecologica Regionale", "Patto Città Campagna" e "Il Sistema Infrastrutturale per la Mobilità Dolce".

D) ASPETTI URBANISTICI

D1 STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE PREVIGENTE E NUOVE PREVISIONI

Il territorio del Comune di San Cesario di Lecce, di limitata estensione (circa 8 kmq), è sito a sud del capoluogo di Provincia, in sostanziale continuità infrastrutturale ed insediativa tra i rispettivi centri abitati, principalmente collegati tra loro dalla SP362 e dalla ferrovia.

La SPIO collega inoltre il centro abitato con i limitrofi Comuni di Lequile (immediatamente ad ovest) e di Cavallino (ad est).

A livello di pianificazione generale, il Comune è ad oggi dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con DGR n.3336 del 1996.

A livello di pianificazione esecutiva, in atti sono richiamati alcuni piani particolareggiati e di lottizzazione che hanno interessato la zona C1 (comparti 3, 4, 7, 9-9bis, 14), la zona C2 (comparti 4 e 8), la zona C3 (comparto 6) e la zona C4 (comparto 4), ed inoltre il PIP della zona D2 (comparto 12) del previgente PRG. Rispetto all'impostazione insediativa complessiva riveniente dalla previgente strumentazione urbanistica comunale (come graficamente riprodotta nella tavola del PUG 3.0b), le proposte strutturali del PUG comportano -di larga massima- l'interessamento con nuove previsioni edificatorie di aree già agricole lungo la direttrice verso Lecce; a livello mega-infrastrutturale, non viene confermata la previsione di PRG del nuovo asse stradale primario nord-sud (ipotizzato dal PRG ad ovest del centro urbano).

Rilievi in sede istruttoria:

(d1) In termini generali, circa l'impostazione insediativa complessiva del PUG si rilevano, rispetto alla pregressa strumentazione urbanistica comunale, alcuni modesti incrementi degli ambiti insediativi, con interessamento di aree agricole.

Quanto sopra, dal punto di vista urbanistico da valutarsi in termini più puntuali, sotto il profilo specifico della salvaguardia dei terreni ad uso agricolo ed in generale del contenimento del "consumo di suolo" in quanto risorsa naturale limitata.

D2 DIMENSIONAMENTO DELLE PREVISIONI DEL PUG

Per quanto attiene all'analisi delle capacità insediative residue della pregressa strumentazione urbanistica ed ai criteri di dimensionamento delle nuove previsioni del PUG nei vari settori della pianificazione, occorre riferirsi ai contenuti della Relazione ed inoltre ai dati riportati nella tavola "3.0b" (per lo stato di attuazione della pianificazione vigente) e nella tavola "6.0b.1" (per le nuove capacità insediative).

Dai predetti elaborati si rinvengono le seguenti indicazioni:

D2.1 Settore residenziale

Calcolo del fabbisogno di edilizia residenziale

E' proposto in base ai procedimenti di cui alla DGR 6320/1989, con dati riferiti all'anno 2011 e proiezione all'anno 2026; si riportano, in sintesi, i dati così come indicati nella Relazione alle pagg. 180 e segg.:

- tasso di crescita demografica (media delle medie 1981-2011): 0,877 % annuo
- popolazione proiettata al 2026: 9.791 abitanti
- indice di affollamento medio comunale: 0,75 ab/stanza
- dotazione necessaria al 2026 (9.791 / 0,75): 13.055 stanze
- stanze esistenti al 2011: 13.688 stanze
- detrazioni:

stanze inidonee (o perse negli interventi di recupero), valutate in funzione dell'età delle costruzioni:

- 50% di quelle costruite prima del 1919: 0,50x0,865x2.436= 1.054
- 35% di quelle costruite tra il 1919 ed il 1945: 0,35x0,865x1.992= 603

- 25% di quelle costruite tra il 1946 ed il 1961: $0,25 \times 0,865 \times 2.593 = 561$
 stanze "fisiologicamente" non occupate rispetto al totale: $0,239 \times 13.688 = 3.275$
 totale detrazioni = 5.494 stanze

- stanze idonee al 31 dicembre 2011 (13.688 - 5.494) = 8.194 stanze
 - fabbisogno al 2026 (13.055 - 8.194) = 4.861 stanze
 - fabbisogno per secondarizzazione e terziarizzazione ($0,20 \times 4.861$) = 972 stanze
 - **fabbisogno complessivo al 2026 (4.861 + 972) = 5.833 stanze**
- In abitanti sono: 5.833 stanze x 0,75 ab/stanza = 4.375 abitanti.**

Capacità insediative residue

Si fa riferimento alla tabella riportata nella Relazione (a pag. 111) e nella tavola "3.0b"; i relativi dati sono qui aggregati per tipologia di zona omogenea:

<i>zone omogenee del PRG</i>	<i>volume totale mc</i>	<i>volume residuo mc</i>
• zone di tipo A (A1; A2):	non indicato	0
• zone di tipo B (B10; B11; B12):	2.060.866	214.968
• zona B14:	non indicato	0
• zona E4:	29.352	17.611
• zone di tipo C (C1; C2; C3; C4):	432.685	313.872
		totale 546.451 mc

In stanze sono: 546.451 / 100 = 5.465 stanze.

In abitanti sono: 5.465 stanze x 0,75 ab/stanza = 4.099 abitanti.

Capacità insediative di nuova previsione

Si fa riferimento alla tabella riportata nella tavola "6.0b1":

<i>comparto-contesto PUG</i>	<i>sup. territoriale mq</i>	<i>ift mc/mq</i>	<i>voi. insediabile mc</i>
Comparto 1 - CU7	89.864	2,00	179.728
Comparto 2 - CU6	26.650	1,80	47.970
Comparto 3 - CAI	non indicata	non indicato	non indicato
Comparto 4 - CU6	51.109	1,80	91.996
Comparto 5 - CU6	34.172	1,80	61.509
Comparto 6 - (CU6)	8.501	1,80	15.301
Comparto 7 - (CR5)	33.795	1,80	60.831
totali	244.091 mq	457.335 mc	

Peraltro, le annotazioni in calce alla suddetta tabella della tavola "6.0b1" indicano che, in relazione a prescrizioni dell'AdB, il comparto 6 è "a trasformabilità differita", in quanto interessato dalla presenza di invarianti strutturali, ed il comparto 7 è stralciato.

Ciò stante, al netto dei suddetti comparti 6 e 7 (inedificabili all'attualità), la volumetria insediabile risulta: mc (457.335 - 15.301 - 60.831) = mc 381.203.

In stanze sono: 381.203 / 100 = 3.812 stanze.

In abitanti sono: 3.812 stanze x 0,75 ab/stanza = 2.859 abitanti.

Raffronto tra fabbisogno ipotizzato e capacità insediative residue e di nuova previsione

In stanze: 5.465 residue + 3.812 nuove = 9.277, maggiore di 5.833 stanze di fabbisogno ipotizzato. In abitanti: 4.099 residue + 2.859 nuove = 6.958, maggiore di 4.375 abitanti di fabbisogno ipotizzato.

Rilievi in sede istruttoria:

(d2) Preliminarmente si rileva che, in base ai dati dei Censimenti ISTAT della popolazione nel periodo utile considerato 2001-2016 (e precisamente: 2001 = 7.357 abitanti; 2011 = 8.297 abitanti; 2016 = 8.275 abitanti) ed alla metodologia di calcolo adottata, risulta un tasso medio di crescita demografica annuo precisamente pari a + 0,686 %, determinante una popolazione proiettata al 2026 di 9.296 abitanti ed un conseguente fabbisogno residenziale complessivo di 12.395 stanze (con l'indice di affollamento ottimale di 0,75 abitante/stanza).

A fronte di detto fabbisogno (sensibilmente inferiore rispetto a quanto indicato nella Relazione del PUG, e cioè rispettivamente 9.791 abitanti e 13.055 stanze), emerge la necessità di una sostanziale riconsiderazione della ipotesi di dimensionamento del settore residenziale, sulla scorta anche di un aggiornamento al 2016 dei dati di rilevamento e di analisi del patrimonio edilizio residenziale esistente. Peraltro, risultano privi di adeguate motivazioni di supporto -e comunque eccessivi, in considerazione della contestuale adozione dell'indice di affollamento di 0,75 abitante/stanza- il coefficiente ipotizzato per stanze "fisiologicamente" non occupate sul fabbisogno totale, indicato pari a "0,239" (23,9%, corrispondente a 5.494 stanze), e quello per secondarizzazione e terziarizzazione sul fabbisogno aggiuntivo, indicato pari al "20%" (corrispondente a 972 stanze), che sommati inciderebbero per 6.466 stanze su 13.055 di fabbisogno totale ipotizzato dal PUG e pertanto in misura sproporzionata. In ogni caso, si rileva la notevolissima divergenza tra il suddetto fabbisogno così come ipotizzato dal PUG (5.833 stanze e 4.375 abitanti) e le capacità insediative residue e di nuova previsione indicate dal PUG medesimo (9.277 stanze e 6.958 abitanti).

(d3) Sotto altro profilo, risulta necessaria, contestualmente alla previsione di carattere strutturale, anche una proposta di dimensionamento da riferirsi propriamente al periodo di validità delle previsioni del PUG Programmatico, non superiore a dieci anni come indicato dal DRAG, con conseguente proporzionamento delle correlate proposte insediative residenziali e corrispondente loro individuazione e rappresentazione scritto-grafica.

D2.2 Servizi della residenza

Per quanto attiene alle aree destinate a standard ex art. 3 del DM 1444/1968, si fa riferimento ai dati ed alle tabelle riportate nella Relazione (pagg. 184-185) e nella tavola "5.2"; la popolazione considerata nel PUG per la verifica degli standard è di 9.791 abitanti all'anno 2026:

<i>tipologia servizio</i>	<i>dotaz. necessaria</i>	<i>dotaz. esistente</i>	<i>nuove aree previste</i>	<i>bilancio</i>
int. comune (2,0 mq/ab)	19.582 mq	22.505 mq	0 mq	+ 2.923 mq
istruzione (4,5 mq/ab)	44.060 mq	20.606 mq	25.009 mq	+ 1.555 mq
verde attr. (9,0 mq/ab)	88.119 mq	47.667 mq	41.606 mq	+ 1.154 mq
parcheggi (2,5 mq/ab)	24.478 mq	16.699 mq	8.400 mq	+ 621 mq
totali (18,0 mq/ab)	176.239 mq	107.477 mq	75.015 mq	+ 6.253 mq

Per quanto attiene inoltre alle zone "F - attrezzature pubbliche di interesse generale", ex art. 4/punto 5 del DM 1444/1968, si rileva che sono previsti i seguenti contesti:

- CU11 - contesti per attrezzature sanitarie pubbliche (la vecchia struttura ospedaliera) e per attrezzature socio-sanitarie, esistenti e di nuova previsione;
- CU12 - contesti per lo sport ed il tempo libero.

Le relative superfici, indicate nella tavola "6.0b.1", si riferiscono solamente alle aree di nuova previsione e sono le seguenti:

CU11 = mq 19.829;

CU12 = mq (18.532+19.096+23.802+17.510) = mq 78.940.

Rilievi in sede istruttoria:

(d4) Per quanto attiene alle aree a standard ex art. 3 del DM 1444/1968 di nuova previsione, è necessaria l'esplicitazione delle modalità di acquisizione e realizzazione delle opere e servizi, tutte necessariamente attraverso la perimetrazione di comportamenti perequativi e correlata normazione degli stessi.

(d5) Per quanto attiene alle zone "F - attrezzature pubbliche di interesse generale", ex art. 4/punto 5 del DM 1444/1968, di cui sono indicate solo parzialmente le superfici, in atti non si rinviene alcuna verifica qualitativa e dimensionale in relazione ai parametri stabiliti dal medesimo art. 4/punto 5 del DM 1444/1968 (quando risulti l'esigenza di prevedere le attrezzature stesse), così specificati:

F - spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale

- **istruzione superiore all'obbligo (istituti universitari esclusi): 1,5 mq/ab;**
- **attrezzature sanitarie ed ospedaliere: 1,0 mq/ab;**
- **parchi pubblici urbani e territoriali: 15,0 mq/ab.**

D2.3 Settore produttivo secondario e terziario

L'analisi delle attività economiche e della strutturazione socio-demografica del settore produttivo presente nell'ambito territorio comunale viene operata nella Relazione, alle pagg. 107-109, e fa riferimento ai dati del Censimento ISTAT del 2001.

In atti non si rinviene alcuna conseguenziale ipotesi o criterio per la determinazione dei fabbisogni nei settori produttivi secondario e terziario e per il dimensionamento dei relativi contesti previsti dal PUG. Detti contesti produttivi, la cui estensione e capacità insediativa non risulta neppure indicata, sono complessivamente articolati nel PUG come segue:

- CP1 - contesto produttivo e/o distributivo esistente;
- CP2 - contesto produttivo del PIP;
- CU8 - contesto della riqualificazione urbana (a carattere prevalentemente produttivo);
- CU9 - contesto della insediatività ricettiva;
- CU10 - contesto della insediatività distributiva e direzionale.

Rilievi in sede istruttoria:

(d6) Si rileva che, a fronte delle complessive previsioni a carattere produttivo secondario e terziario, comprendenti proposte di ampliamento rispetto alle zone previgenti, non vi sono corrispondenti analisi verifiche a supporto e giustificazione quanti-qualitativa delle ipotesi di incremento delle aree a destinazione produttiva, anche in riferimento al contenimento del "consumo di suolo" in quanto risorsa naturale limitata.

D3. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA)

Circa il testo delle Norme Tecniche di Attuazione del PUG, fatte salve le osservazioni da parte degli uffici competenti in ordine ai contenuti di carattere ambientale, vincolistico e paesaggistico dei dispositivi normativi proposti, sotto l'aspetto strettamente urbanistico-edilizio si rileva quanto di seguito.

Rilievi in sede istruttoria:

(d7) Si ritiene che, attesi i contenuti normativi, debbano rientrare nelle previsioni strutturali del PUG: la Parte Prima "Principi, direttive e obiettivi generali" e la Parte Quarta "Norme finali".

(d8) Nel merito puntuale dei contenuti dispositivi delle NTA si osserva quanto appresso (si riportano in

grassetto le integrazioni o sostituzioni testuali suggerite):

- Art. 6 "Definizioni"

Le presenti definizioni -ed inoltre, laddove occorrente, il testo complessivo delle NTA del PUG- vanno adeguate ed integrate in conformità alle DDGR 648 e 554/2017 ed alla LR 11/2017, recanti disposizioni in materia di "regolamento edilizio tipo (RET)" e di "definizioni uniformi".

- Art. 15 (in coda) ed Art. 111 "Varianti al PUG"

I presenti articoli vanno integrati alla luce delle sopravvenute disposizioni della LR 5/2010 (art. 16) e della LR 28/2016 (art. 4).

- Art. 16 "Recepimento del PUTT" ed Artt. 17, 18, 19, 20, 21, 22,35

Per i presenti articoli si rinvia ai contenuti del parere di compatibilità paesaggistica ai sensi del sopravvenuto PPTR.

- Art. 30 "Interventi consentiti in area rurale"

Al punto "c)" si suggerisce la seguente integrazione:

*"c) interventi di nuova costruzione o di ampliamento di costruzioni preesistenti, da destinare a residenza, a titolo gratuito o a titolo oneroso secondo la normativa regionale e nazionale di riferimento, **comunque sempre in funzione della conduzione de/fondo**".*

- Artt. 37 e 70 (CR3), 38 e 71 (CR4), 39 e 72 (CR5), 40 e 73 (CR6)- contesti rurali

*In tutti i presenti articoli si suggerisce che la "superficie minima di intervento" non debba essere inferiore a **mq 10.000**; quanto innanzi, coerentemente con la disciplina del PRG previgente per le zone agricole ed al fine di evitare eccessivi frazionamenti e snaturamenti dei contesti rurali in questione e di salvaguardarne la destinazione essenzialmente produttiva primaria.*

- Art. 38 (CR4)- contesto rurale con marginalizzazione dell'attività agricola

Nel presente articolo si suggerisce che il dispositivo riferito puntualmente al terreno identificato con "F.1 part. 39-41" debba essere depennato, in quanto di carattere e di interesse esclusivo; la valutazione specifica di una eventuale ipotesi progettuale di intervento di natura ricettiva su detto terreno e sugli edifici esistenti non può che essere operata nell'ambito di un idoneo procedimento tecnico-amministrativo (per esempio tramite SUAP).

- Art. 72 (CR5) - contesto rurale periurbano

*Nel presente articolo l'indice di fabbricabilità fondiario va uniformato a quanto fissato, per il medesimo contesto CR5, all'art. 39 (**mc/mq 0,03 massimo**).*

- Art. 40 e Art. 73 (CR6)- contesto rurale della residenzialità sparsa

*Nei presenti articoli si suggerisce la seguente integrazione: "l'indice di fabbricabilità fondiario non deve superare mc/mq 0,10, **di cui mc/mq 0,03 massimo per la residenza**".*

- Art. 74 (CS)- nucleo antico

Nel presente articolo (e seguenti) non si rinviene la disciplina corrispondente alla "Zona centrale urbana di salvaguardia ambientale" ricom presa nell'ambito della perimetrazione del centro storico, così individuata e denominata nella tavola 6.1 a cui si fa riferimento nella normativa de/contesto de/ nucleo antico.

- Art. 83 (CU1)- contesto urbano

*Nel presente articolo, per gli interventi di nuova costruzione ed ampliamenti si suggerisce di riportare **l'altezza massima a ml 11,00** come da PRG previgente, ed inoltre di fissare **la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti**, ai sensi dell'art. 9 del DM 1444/1968, e di conseguenza **la distanza minima dai confini di ml 5,00**.*

- Art. 84 (CU2)- contesto urbano

*Nel presente articolo, per gli interventi di nuova costruzione ed ampliamenti si suggerisce di fissare **la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti**, ai sensi dell'art. 9 del DM 1444/1968, e di conseguenza **la distanza minima dai confini di ml 5,00**.*

Inoltre, si rileva che in coda al medesimo articolo sono riportati alcuni diversi parametri "Per il contesto

urbano CU2, Aria Sana", così denominato nel testo; al riguardo, al fine di evitare possibili incertezze in sede applicativa, si suggerisce che detto contesto venga individuato con propria e più specifica caratterizzazione, disciplina normativa e perimetrazione planimetrica.

- **Art. 86 (CU3) - contesto urbano**

Nel presente articolo si suggerisce di specificare gli estremi di approvazione dei piani esecutivi pre vigenti ai quali si fa rinvio.

- **Art. 87 (CU4)- contesto urbano**

Nel presente articolo si suggerisce di specificare gli estremi di approvazione dei piani esecutivi pre vigenti ai quali si fa rinvio.

- **Art. 54 ed Art. 89 (CP1)- contesto produttivo**

In calce ai presenti articoli si suggerisce la seguente integrazione, ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/1968: **"Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione sono inoltre subordinati alla realizzazione e cessione degli spazi pubblici ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/1968, punto 1 per le attività di carattere industriale ed assimilabili, punto 2 per le attività di carattere commerciale e direzionale che si intendono insediare."**

- **Art. 90 (CP2) - contesto produttivo**

Nel presente articolo si suggerisce di specificare gli estremi di approvazione del P1P previgente al quale si fa rinvio.

- **Art. 57 ed Art. 93 (CU8)- contesto della riqualificazione urbana**

Trattandosi di un "contesto della riqualificazione urbana", a carattere prevalentemente produttivo e con possibilità di insediamento di residenze (stabilita in misura massima del 20% della volumetria), in calce ai presenti articoli si suggerisce la seguente integrazione, ai sensi del DM 1444/1968:

"Il PUE deve prevedere la realizzazione e cessione degli spazi pubblici ai sensi del DM 1444/1968, nella misura prescritta dall'art. 5, punto 1 per le attività di carattere industriale ed assimilabili, punto 2 per le attività di carattere commerciale e direzionale, ed inoltre dall'art. 3 per le residenze che si intendono insediare."

- **Art. 58 ed Art. 94 (CU9)- contesto ricettivo**

Nei presenti articoli si suggerisce la seguente integrazione, ai sensi del DM 1444/1968:

"Il PUE deve prevedere la realizzazione e cessione degli spazi pubblici ai sensi del DM 1444/1968, nella misura prescritta dall'art. 5, punto 2, dello stesso DM 1444/1968."

- **Art. 100 (Attrezzature di interesse comune)**

Nel presente articolo, circa il dispositivo normativa riferito puntualmente al "P.diL. n.48/11", si suggerisce che lo stesso debba essere integrato come segue:

"Per il predetto incremento volumetrico è prescritta l'elaborazione e l'approvazione di un nuovo PUE in conformità al PUG."

CONCLUSIONI DELL'ISTRUTTORIA REGIONALE COMPLESSIVA

Conclusivamente, attese le sopra rilevate carenze ed incongruenze complessive del PUG del Comune di San Cesario di Lecce, di cui al punto "A)" per gli aspetti generali, al punto "B)" per gli aspetti ambientali, al punto "C)" per gli aspetti paesaggistici ed al punto "D)" per gli aspetti urbanistici, per lo stesso strumento urbanistico generale comunale, allo stato degli atti, non è possibile attestare la compatibilità alla LR 20/2001.

Tutto ciò premesso e con i rilievi esposti nella relazione innanzi riportata, si propone alla Giunta, ai sensi dell'art. 11 -commi 7° e 8°- della LR 20/2001, di **ATTESTARE LA NON COMPATIBILITA'** del Piano Urbanistico Generale del Comune di San Cesario di Lecce alla medesima LR 20/2001 e al DRAG approvato con DGR n.1328 del 03/08/07.

E nelle facoltà dell'Amministrazione Comunale l'indizione della Conferenza di Servizi, ai sensi dell'art.11 -comma 9° e seguenti- della LR 20/2001, ai fini del conseguimento del controllo positivo; a tale riguardo, attesi i rilievi contenuti nella istruttoria regionale, superabili in conferenza, ed inoltre la carenza del "parere motivato" di VAS da parte dell'ufficio competente regionale ai sensi del DLgs 152/2006 e della LR 44/2012, si ritiene opportuno, ai fini di una maggiore celerità e concretezza dei lavori della Conferenza di Servizi, che la stessa Conferenza sia preceduta da una pre-conferenza, indetta dalla medesima Amministrazione Comunale, nella quale valutare anche i tempi necessari per gli approfondimenti richiesti."

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4 - lettera "d)" della LR 7/1997. "COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA LR 28/2001 e s.m.i."

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 alla Pianificazione Territoriale, 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 alla Pianificazione Territoriale;
VISTE le dichiarazioni poste in calce al presente provvedimento;
A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

- **DI FARE PROPRIA** la relazione dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale nelle premesse riportata.
- **DI ATTESTARE LA NON COMPATIBILITA'**, conseguentemente, ai sensi dell'art.11 -commi 7° e 8°-della LR 20/2001, del PUG del Comune di San Cesario di Lecce alla medesima LR 20/2001 e al DRAG approvato con DGR n.1328 del 03/08/07, per i rilievi esposti nella relazione nelle premesse, punto "A)" per gli aspetti generali, punto "B)" per gli aspetti ambientali, punto "C)" per gli aspetti paesaggistici e punto "D)" per gli aspetti urbanistici, qui per economia espositiva intesi in toto riportati e condivisi.
- **DI DEMANDARE** alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al 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.

Il segretario della Giunta
dott.a Carmela Moretti

Il Presidente della Giunta
dott. Michele Emiliano