



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 8 del 21/01/2004

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 23 dicembre 2003, n. 2249

Trepuzzi (LE) - Piano Urbanistico Generale (P.U.G.). Controllo di compatibilità di cui all'art. 11 commi 7 e 8 della L.R. 27/07/2001, n. 20.

Il Presidente dott. Raffaele Fitto, sulla base dell'Istruttoria espletata dal funzionario e dal Responsabile dell'Unità Operativa P.U.T.T. di seguito esplicitata e confermata dal Dirigente del Settore Urbanistico, riferisce quanto segue.

Con nota n. 12631 del 31/7/2003, pervenuta all'Assessorato all'Urbanistica in data 1/8/2003 ed acquisita al protocollo del 4/8/2003 al n. 8466, il Comune di Trepuzzi ha trasmesso gli elaborati scritto-grafici relativi al P.U.G. del proprio territorio per il controllo di compatibilità da effettuarsi da parte della Giunta Regionale ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. il punto 7 della L.R. n. 20/2001 recante "norme generali di governo ed uso del territorio".

Il comma 7 dell'art. 11 - Formazione del P.U.G. - della L.R. 20/2001 così dispone:

""Il PUG così adottato viene inviato alla Giunta Regionale e alla Giunta Provinciale ai fini del controllo di compatibilità rispettivamente con il DRAG e con il PTCP, ove approvati.

Qualora il DRAG e/o il PTCP non siano stati ancora approvati, la Regione effettua il controllo di compatibilità rispetto ad altro strumento di pianificazione territoriale ove esistente, ivi inclusi i piani già approvati ai sensi degli articoli da 4 a 8 della Legge Regionale 31 maggio 1980 n. 56, ovvero agli indirizzi regionali della programmazione socio-economica e territoriale di cui all'art. 5 del D.lgs. 267/2000"".

Nel caso di specie non essendo stato ancora approvato il Documento Regionale di Assetto Generale del territorio previsto dall'art. 4 della L.R. 20/2001, e conseguentemente non potendo l'Amministrazione Provinciale di Lecce dotarsi del P.T.C.P. per il PUG di Trepuzzi il controllo va effettuato rispetto al Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio (approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 1748/2000, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 56/80) che rappresenta ad oggi l'unico strumento di pianificazione territoriale esistente.

Nel contempo, per quanto attiene agli aspetti di dimensionamento e contenuto del PUG, in assenza del DRAG che nello specifico deve determinare gli indirizzi, i criteri e gli orientamenti (come disposto dal 30 comma dell'art. 4 della L.R. 20/01) per gli stessi aspetti deve farsi riferimento ai criteri determinati dalla deliberazione della Giunta Regionale n. 6320 del 13/11/1989, emanati ai sensi dell'art. 51 della L.R. 56/80, dovendosi applicare dette disposizioni regionali ancora vigenti in forza del 2° comma dell'art. 25 della L.R. 20/01.

Precisato quanto innanzi in ordine ai termini di riferimento del controllo regionale gli elaborati scritto-grafici trasmessi con la citata nota comunale n. 3450/2002 sono di seguito riportati:

- Delibera di C.C. n. 38 del 5/11/2001: "P.U.G. - Riadozione Documento Programmatico Preliminare";
- Attestazione del Segretario Comunale circa l'avvenuta pubblicazione del D.P.P. a termini di legge.

- Copia delibera della G.C. n. 229 del 17/12/2002 di presa d'atto del P.U.G. e di risposta di adozione al Consiglio Comunale;
- Delibera del C.C. n. 5 del 25/1/2003: "Piano Urbanistico Generale - Adozione.

Il P.U.G. è stato adottato, così come integrato e/o modificato dai n. 17 emendamenti, presentati nel corso della seduta consiliare, di cui:

- n. 3 emendamenti al R.E.C.;
- n. 9 emendamenti alle N.T.A.;
- n. 5 emendamenti al disegno urbano.

Il P.U.G. in questione è composto dagli elaborati di seguito riportati:

- RELAZIONE
- REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE/NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.
- REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE.
- COMPATIBILITA' PUG-PUTT/P.

PREVISIONI STRUTTURALI:

- TAV. 1 - TAVOLA SINTETICA DELLA RICOGNIZIONE DELLO STATO DEL TERRITORIO COMUNALE.
- TAV. 2 - DIRETTRICI DI SVILUPPO DELL'INSEDIAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE, DEL SISTEMA DELLE RETI INFRASTRUTTURALI E DELLE CONNESSIONI CON I SISTEMI URBANI CONTERMINI.

PREVISIONE PROGRAMMATICHE:

- TAV. 3 - STATO DI FATTO E PREVISIONI DEL PUG scala 1:10000.
- TAV. 3a - STATO DI FATTO E PREVISIONI DEL PUG scala 1:5000.
- TAV. 4a - SISTEMA INSEDIATIVO - MODELLO PEREQUATIVO: CLASSIFICAZIONE DELLE AREE E INDICAZIONE DELL'INDICE CONVENZIONALE DI EDIFICABILITA'.
- TAV. 4b - SISTEMA INSEDIATIVO - MODELLO PEREQUATIVO: CAMPO DI APPLICAZIONE E MODALITA' DI TRASFERIMENTO DELLE VOLUMETRIE.
- TAV. 5 - SISTEMA DELLA MOBILITA', DEI SERVIZI E DEL VERDE.
- TAV. 6 - COMPARTI URBANI.
- TAV. 7 - COMPARTI EXTRAURBANI.

RELAZIONI PUG - PUTT/P.

- TAV. 1a - AMBITI TERRITORIALI ESTESI PROPOSTI DAL PUTT.
- TAV. 1b - AMBITI TERRITORIALI ESTESI: DATI INTEGRATIVI DEL PUG.
- TAV. 2a - SISTEMA DELLO ASSETTO GEOLOGICO, GEOMORFOLOGICO, IDROGEOLOGICO: DATI INTEGRATIVI DEL PUG.
- TAV. 2b - SISTEMA DELL'ASSETTO GEOLOGICO, GEOMORFOLOGICO, IDROGEOLOGICO: SISTEMA DEI RILIEVI O GEOMORFOLOGICO.
- TAV. 3 - SISTEMA DELLA COPERTURA BOTANICO-VEGETAZIONALE, CULTURALE E DELLA POTENZIALITA' FAUNISTICA: VINCOLI FAUNISTICI.
- TAV. 3b - SISTEMA DELLA COPERTURA BOTANICO-VEGETAZIONALE, CULTURALE E DELLA POTENZIALITA' FAUNISTICA: BOSCHI, MACCHIA, BIOTOPI, PARCHI.
- TAV. 3c - SISTEMA DELLA COPERTURA BOTANICO-VEGETAZIONALE, CULTURALE E DELLA POTENZIALITA' FAUNISTICA: DATI INTEGRATIVI DEL PUG.
- TAV. 4a - SISTEMA DELLA STRATIFICAZIONE STORICA DELL'ORGANIZZAZIONE INSEDIATIVA VINCOLI E SEGNALAZIONI ARCHITETTONICI - ARCHEOLOGICI (DATI DEL PUTT/P).

- TAV. 4b - SISTEMA DELLA STRATIFICAZIONE STORICA DELUORGANIZZAZIONE INSEDIATIVA VINCOLI E SEGNALAZIONI ARCHITETTONICI - ARCHEOLOGICI (DATI INTEGRATIVI DEL PUG).
- TAV. 4c - SISTEMA DELLA STRATIFICAZIONE STORICA DELUORGANIZZAZIONE INSEDIATIVA STRADE E LUOGHI PANORAMICI (DATI INTEGRATIVI DEL PUG)
- TAV. 4d - SISTEMA DELLA STRATIFICAZIONE STORICA DELUORGANIZZAZIONE INSEDIATIVA COMPLESSI DI EDIFICI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO- AMBIENTALE (DATI INTEGRATIVI DEL PUG).

QUADRO DEGLI ELEMENTI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

- TAV. 5 - ELEMENTI DI COMPATIBILITA'TRA GLI AMBITI COSTRUITI E UASSETTO GEOMORFOLOGICO (LIMITE FINITO DELLA CITTA' FUTURA).
- TAV. 6 - ELEMENTI DI SALVAGUARDIA, TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE EMERGENZE AMBIENTALI E DELLE CARATTERISTICHE GEOMORFOLOGICHE - VEGETAZIONALI E DEGLI INSEDIAMENTI ANTROPICI.
- TAV. 7 - ELEMENTI DI RIEQUILIBRIO ECOLOGICO. TUTELA E SALVAGUARDIA AMBIENTALE (CONNESSIONE DEL PAESAGGIO AGRARIO E DEL VERDE URBANO).
- TAV. 8 - ELEMENTI DI MITIGAZIONE DELLO SCORRIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE SUPERFICIALI.

CERTIFICAZIONE DEI DIRITTI ACQUISITI

- ING. PAOLINO CAPODIECI - DIRIGENTE U.T. COMUNALE.

Attestazione del Segretario Comunale circa l'avvenuta pubblicazione del P.U.G. a termini di legge e le osservazioni pervenute;

- Elenco e copie delle n. 18 osservazioni al P.U.G. pervenute;
- Copia dell'atto di adozione definitiva del P.U.G., avvenuta con delibera del C.C. n° 22 del 25/6/2003, con accoglimento di n° 6 osservazioni delle n° 18 complessivamente prodotte e relazione parere dei tecnici redattori del P.U.G. sulle osservazioni prodotte.

Con quest'ultima delibera il Consiglio Comunale oltre a determinarsi sulle osservazioni presentate, ha approvato anche ulteriori n.3 emendamenti presentati da Consiglieri Comunali in aula, relativi al R.E.C. e N.T.A.

Entrando nel merito della verifica degli atti e grafici trasmessi con specifico riferimento sia di procedure di formazione del P.U.G. che ai relativi contenuti come definiti dalla L.R. n. 20/2001 si rappresenta quanto segue:

Preliminarmente, si ritiene necessario riportare, sinteticamente, il Modello del nuovo assetto urbanistico-insediativo, che costituisce il nucleo delle previsioni strutturali del PUG del comune di Trepuz4 caratterizzato da alcuni elementi fondamentali rilevabili dalla documentazione scrittografica prodotta (in più punti riportata qui di seguito testualmente):

1. LA DEFINIZIONE DEI NUOVI QUARTIERI

Il PUG prevede la suddivisione del centro abitato in cinque quartieri:

- 1) VILLA BIANCO
- 2) SANTI
- 3) FERROVIA
- 4) S. ANGELO
- 5) VOTANO - SPECCHIA

2. LA MAGLIA DEI COLLEGAMENTI

La delibera preliminare d'intenti per la formazione del PUG contiene come obiettivo prioritario "Ridurre le frequenza e il carico degli attraversamenti del centro urbano".

In fase di esame della bozza preliminare l'A.C. ha posto condizioni, limitazioni, osservazioni e rilievi, sul tema della viabilità ed in particolare:

Spostare la viabilità esterna Sud-Est, lungo la consolare già esistente, ai limiti del feudo, evitando la costruzione di una nuova strada che attraversi come una dorsale separatrice la zona PIP e i relativi lotti già previsti nell'attuale PdF impedendone la loro utilizzabilità;

eliminare la strada circonvallazione Nord che conduce a Campi S. attraversando il costone panoramico già sottoposto al vincolo paesaggistico, sovrapponendosi alla viabilità già esistente per Campi S. (prov./le Campi-Trepuzzi, che verrà sviluppata a prov.le Campi-Squinzano-Trepuzzi) la suddetta circonvallazione sarà limitata sino al raccordo previsto nel PRG con la strada comunale "Andrano".

Raccordare la viabilità esterna lato Sud-Ovest a partire dalla SS. 7 ter (in corrispondenza del sovrappasso previsto) con la viabilità strada prov.le Trepuzzi-Campi esistente (Zona Pezzuti) (che verrà ampliata e raddrizzata), collegando direttamente la SS. 7 ter, con la viabilità prevista di circonvallazione retrostante il Cimitero.

Tali indicazioni sono state accolte nelle previsioni sul sistema della mobilità, contenute nella tavola 5 del P.U.G..

Il sistema della viabilità comprende la predisposizione di una maglia esterna all'abitato, che intercetta con due assi paralleli a nord ed a sud la statale 16, veicolando il traffico ad ovest sulla statale 7ter e ad est, superando la linea ferroviaria con nuovi attraversamenti in sovrappasso (zona PIP) ed in sottopasso (al "vascone").

La statale declassata ed il tracciato viario che dal cimitero porta alla stazione passando per Largo Margherita costituiscono i nuovi assi urbani del centro abitato a mo'di Cardo e Decumano.

Lo snellimento del traffico ed il miglioramento della sicurezza stradale sono garantiti oltre che dallo schema della maglia esterna descritta, anche dal supporto offerto dalla via proveniente da Squinzano, adiacente la ferrovia, passante per il piazzale della stazione fino alla nuova maglia viaria a sud.

Tutto il sistema si completa con un Intervento di riqualificazione delle aree della "barriera ferroviaria" mediante la preliminare modifica del sovrappasso OMFESA e la modifica e sostituzione del sovrappasso esistente a nord con un sotto passo in prolungamento di via G. Pepe.

Si prevede inoltre la modifica del sovrappasso Sud (zona Votano Specchia).

Tutte le nuove previsioni del P.U.G., con specifico riferimento a quelle residenziali, sono ricomprese all'interno del sistema viario come in precedenza descritto.

Dalla maglia viaria dei collegamenti esterni intercomunali si passa gradualmente all'interno della città attraverso tre livelli di viabilità urbana: il circuito degli ingressi, la viabilità di frequenza ed in ultima quella dei residenti.

Il circuito degli interessi è in sostanza l'anello lungo il quale è possibile giungere in punti dotati di parcheggi di approdo distribuiti in maniera equilibrata nei nuovi quartieri individuati dagli assi della città sud-nord ed est-ovest (4 aldi quà della ferrovia più il satellite Votano-Specchia). Dagli stessi è possibile proseguire a piedi oppure proseguire sulla viabilità di frequenza del centro urbano. Una rete di percorsi che, in sintonia con gli obiettivi del nuovo modello di assetto urbano descritto, tenta di guidare e velocizzare la mobilità Interna (attualmente con prevalente direzione nord-sud) mettendo in relazione i quartieri con un flusso in direzione est-ovest. La rete di frequenza immette infine sulla restante viabilità dei residenti.

3. LA TUTELA DELLE AREE AGRICOLE AD ALTO VALORE PRODUTTIVO PAESAGGISTICO. IL "COSTONE PANORAMICO"

Il PUG del comune di Trepuzzi attribuisce un ruolo centrale alle aree agricole ed a quelle di salvaguardia naturalistica. Tali aree sono spesso state "vuoti" di pianificazione, con le conseguenze visibili nella

maggior parte delle aree extraurbane dei comuni salentini.

Le aree agricole possono divenire luogo centrale della salvaguardia dei caratteri ambientali del territorio ed al contempo luogo di produzioni compatibili con la tutela del territorio.

La disciplina di uso di tali aree è stata dimensionata sulle possibilità di recupero del patrimonio rurale esistente e sulla possibilità di nuovi insediamenti per operatori qualificati e su lotti minimi di intervento. Centrale è, nelle norme, il collegamento tra possibilità di trasformazione delle zone agricole e la definizione di Unità Aziendale, che vincola la trasformazione ad esigenze di sviluppo reali e sostenibili.

Per il feudo, caratterizzato maggiormente da uliveto, è stata proposta inoltre la costiere di un "Parco intercomunale degli ulivi". Tale scelta persegue il duplice scopo di tutelare un'area di pregio paesaggistico e ambientale, quella definita del costone panoramico e vincolata da un Decreto del ministero dei Beni culturali e ambientali ai sensi della legge 1497139 con il nome di "Serre di S. Elia" e di sostenere le colture in atto, promuovendo la manutenzione e l'organizzazione del paesaggio agrario per le attività del tempo libero e del turismo alternativo come economie integrative alla primaria.

In particolare si rileva che tutto il territorio agricolo di Trepuzzi risulta oggetto di pianificazione.

In buona sostanza con il P.U.G. di cui trattasi si individuano due zone omogenee a destinazione agricola:

- la prima tipizzata "Area extraurbana E - produttiva (agricola e del tempo libero" suddivisa in n. 18 comparti;
- la seconda tipizzata "Area extraurbana E1 - area di salvaguarda ambientale e del paesaggio - costone panoramico", suddivisa in n. 7 comparti.

Detti comparti sono inedificabili e la possibilità edificatoria data è trasferibile nelle adiacenti aree A.T.U. (Area di Trasformazione Urbana) C2 e C4 del P.U.G.

I limiti dei comparti interessanti le zone agricole di tipo "E" ed "E1" sono riportati nella tav. n. 7 del P.U.G.

Per quanto attiene all'indice di fabbricabilità convenzionale attribuito alle predette zone "E" ed "E1" pari a 0,09 mc/mq., si evidenzia che lo stesso viene urta prima volta ripartito tra indice per le residenze (0,03 mc/mq.) ed indice per interventi non residenziali (0,06 mc/mq.) ed entrambi a loro volta suddivisi tra indici di pertinenza pubblica e indici di pertinenza privata.

Quanto sopra si rileva dalle N.T.A. del P.U.G. e dai quadri tabellari riportati nella predetta tav. n.7 per quanto attiene la zona agricola "E".

In merito alla zona agricola "E1" si evidenzia che contrariamente a quanto previsto dalle N.T.A., il valore dell'i.f.f. 0,09 mc/mq. nella tav. n.7 viene indicato "di pertinenza privata".

4. L'AREA DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE - LA RICONVERSIONE DEL QUARTIERE VOTANO-SPECCHIA

Come richiamato nella relazione di progetto, le evidenti promiscuità delle destinazioni d'uso nell'area Votano-Specchia hanno causato una serie di incongruenze che sommate al grande handicap fisico della "barriera aria non trovano facili soluzioni a breve termine.

Una più approfondita riflessione sulle contraddizioni predette, consente di avanzare più ipotesi per l'area in questione:

- a) un'ipotesi a medio termine che migliori la qualità urbana dell'esistente attraverso la modifica del sovrappasso già citata, la dotazione degli standards di base e la riqualificazione dell'area della barriera ferroviaria;
- b) un'ipotesi più a lungo termine che dovrebbe: organizzare un'area produttiva di tipo misto (agricoltura-residenze, agricoltura-industria, turismo-commercio, ecc.) come definita dalla stessa DGR 6320/89 e allo stesso tempo predisporre le condizioni per favorire il possibile e graduale "rientro" al di qua della linea ferroviaria dei cittadini interessati soltanto alla residenza.

5. AREE A VERDE E SERVIZI

Le aree a verde e servizi, quasi sempre marginali nella pianificazione passata, costituiscono impegno prioritario per il PUG di Trepuzzi.

Il modello insediativo qualifica a sud un'ampia area per il parco urbano e le attrezzature di interesse generale.

La ricognizione dello stato dei luoghi del centro urbano ha confermato la grande assenza di verde e attrezzature collettive e rilevato la caratteristica compattezza dei quartieri di pietra del tessuto edilizio che, a meno di possibili futuri interventi demolitori sullo stesso, non consente l'inserimento di aree a verde per il miglioramento della qualità abitativa.

Immediatamente evidenti sono invece le potenzialità delle due grandi e visibili aree di verde privato e una serie di edifici antichi con valore ambientale per un riequilibrio qualitativo.

Il Piano infatti contrappone allo stato di fatto un sistema dei servizi su un tessuto dei quartieri del verde.

Il tessuto del verde si snoda necessariamente intorno all'edificato comprendendo aree esistenti o già destinate a verde da strumenti urbanistici precedenti e nuove aree di Piano connettendo e ridisegnando le periferie ed il centro nella nuova divisione del quattro quadranti. Quattro quartieri di verde più un'area per Votano-Specchia, fasce e passeggiate con attrezzature per il gioco dei bambini a piccolo raggio di influenza, una serie di attrezzature polifunzionali per il tempo libero, la cultura e lo sport costituiscono il sistema dei servizi a garanzia degli standard carenti già al 1997.

In aggiunta ai servizi di quartiere il Piano individua una grande area verde per il Parco urbano (zona Catena) dotato di aree per attrezzature di interesse generale: mercati, Bere I aree per spettacoli itineranti, aree per la protezione civile.

L'area interessata si stende tra la ferrovia, la statale 16 e la 7ter e l'attuale via per Novoli. Individuata a tali destinazioni per il suo essere tra città e campagna, servita da buona viabilità esterna e facilmente raggiungibile dal centro urbano e dalle comunità limitrofe: Surbo, Lecce, Villa-Convento, Novoli, Campi Salentina, etc.

6. LE MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO GENERALE

Nella delibera preliminare d'intenti per il Piano Regolatore Generale (delibera n° 65 del Consiglio Comunale di Trepuzzi dell'11/06/1997), in nessuno dei nove punti, si fa esplicito riferimento alla necessità di una rivisitazione della strumentazione urbanistica vigente (da oltre un ventennio) nel comune di Trepuzzi.

In generale, lo stato della pianificazione comunale è una realtà tenuta in debito conto nell'impostare il nuovo corso nel processo di pianificazione del territorio.

Nel caso specifico di Trepuzzi, soprattutto nella bozza preliminare n° 3 riguardante il settore residenziale, si è rilevato con chiarezza:

che il nucleo urbano, in alcune parti, risultava fortemente costruito;

che permane una volumetria (in zona di completamento e di espansione) ancora non utilizzata e difficilmente utilizzabile;

che esiste un fabbisogno residenziale, complessivamente sovradimensionato, perché dal PdF rapportato ad una previsione di popolazione mai raggiunta.

Tuttavia la nota n° 8730 del 26/5/99, richiamata dalla delibera della Giunta Municipale n° 324 del 28/12/99 con la quale l'Amministrazione Comunale ha preso atto dell'iter di formazione del PRG (dell'epoca), ha posto condizioni, limitazioni, osservazioni, e rilievi specificatamente nei punti 1, 2, 11, 12, 13, 19 e 22.

Soprattutto i punti 1 e 13 di tale nota risultano particolarmente significativi in riferimento alla necessità di garantire e salvaguardare diritti acquisiti.

Si riportano testualmente i due punti richiamati:

- Eliminazione delle zone caratterizzate con lotti liberi interclusi ("macchie gialle" - tav. 3) esistenti tra le zone "B" - zona di completamento del vigente PdF - mantenendo la classificazione attuale, nel rispetto del principio di garantire i diritti acquisiti rivenienti dalla destinazione edificatoria dei beni di proprietà, eliminando ogni classificazione in danno attuale, con grave pregiudizio economico e lesione del diritto di proprietà, oltre a tutte le situazioni discriminatorie discendenti da tali scelte.
- Per le zone interne al perimetro urbano, vanno salvaguardati in ogni caso i diritti acquisiti per le varie zone edificatorie di standards o viabilità su lotti edificatori o costruzioni esistenti.

Per quanto sopra si è generalizzata la garanzia e la salvaguardia dei diritti acquisiti, tanto che gli stessi, certificati dall'ufficio tecnico comunale, sono riportati ad integrazione degli elaborati grafici di piano.

7. LA PEREQUAZIONE URBANISTICA

la delibera d'intenti fa riferimento all'obiettivo di rendere indifferente il valore economico delle aree (dr. delibera d'intenti punto 5° lettera a).

Perché il valore economico delle aree sia, per quanto possibile, indifferente, risultano imprescindibili - ad avviso dei progettisti - le seguenti condizioni preliminari:

- il disegno urbano in una viabilità necessaria ed essenziale;
- la semplificazione delle aree in poche destinazioni d'uso;
- l'individuazione dei servizi in vaste aree;
- la volumetria diffusa trasferibile riguardante anche aree non edificabili, perché di servizio o di rispetto o da salvaguardare per il loro valore paesaggistico.

I diritti edificatori e gli oneri conseguenti alla realizzazione degli interventi di urbanizzazione vengono attribuiti nei comparti di attuazione del PUG mediante ricorso alla perequazione urbanistica. A tal fine tutte le aree ricomprese in un comparto, indipendentemente dalla destinazione d'uso attribuita dal PUG, hanno la stessa suscettività edificatoria.

In particolare:

1. Il volume realizzabile ed i conseguenti oneri per il permesso ad edificare vengono attribuiti nel comparto mediante ricorso alla perequazione urbanistica. A tal fine tutte le aree ricomprese in un comparto di attuazione, indipendentemente dalla destinazione d'uso attribuita dal PUG, hanno comunque, pur se con indici diversi, suscettività edificatoria. Tale scelta, basata sul riconoscimento di un diritto edificatorio esteso a tutti i terreni che si trovano nello stesso comparto, consente di superare il regime di esproprio che ha governato finora la trasformazione del territorio, dotando l'Amministrazione Comunale di una riserva di aree per servizi.

2. Il principio base che governa il meccanismo perequativo è il seguente:

- le aree comprese nel campo di applicazione del meccanismo perequativo, suddivise in comparti, vengono classificate in base allo stato di fatto ed alle previsioni del PUG. Ad ogni classe corrisponde un indice di edificabilità convenzionale attribuito a tutte le aree per le quali è prevista la stessa destinazione.
- Il prodotto tra superficie territoriale e indice di edificabilità territoriale rappresenta la volumetria massima esprimibile dal comparto.
- Della volumetria totale, calcolata come sopra, il 40% è realizzabile dai privati aventi titolo ed il 60% è invece la quota attribuita all'Amministrazione Comunale e che la stessa concede in cambio della cessione di aree per standards o per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica.

3. Il campo di applicazione del meccanismo perequativo è costituito da:

- tutte le aree del PUG;

- quelle aree, comprese nel P.F. e riportate nella Tavola dei diritti acquisiti, non normate e destinate a servizi e viabilità nelle lottizzazioni e negli strumenti urbanistici esecutivi già conclusi;
- le aree classificate come B per la sola volumetria riferita al 3° piano fuori terra;
- le aree classificate come B della zona Votano - Specchia.

4. Per l'applicazione del meccanismo della perequazione urbanistica il territorio è stato suddiviso in classi riferibili a:

- 0,9 mc/mq)
- 0,3 mc/mq)
- 0,09 mc/mq)
- 0,45 mc/mq)

L'indice riportato tra parentesi Indica l'Indice convenzionale di edificabilità attribuito alle diverse classi.

Superficie territoriale x indice di edificabilità convenzionale), l'A.C. può concedere al privato volumetria aggiuntiva rispetto al 40% di sua pertinenza per trasferimenti derivanti da:

a) le aree di salvaguardia o vincolate ai sensi delle leggi sulla tutela dei beni ambientali e architettonici e non edificabili (area E1).

b) Le aree classificate come E per la quota parte di volumetria specificatamente residenziale espressa dall'indice 0,012 mc/mq. e solo per la costruzione di alloggi con le caratteristiche di prima casa del proprietario del fondo o di sudi parenti di primo grado.

c) Quella residua delle aree dei diritti acquisiti:

- le aree classificate come B per la sola volumetria riferita al 30 piano fuori terra;
- le aree classificate come B della zona Votano - Specchia;
- le aree comprese nel P.F. e riportate nella Tavola dei diritti acquisiti, non normate e destinate a servizi e viabilità nelle lottizzazioni e negli strumenti urbanistici esecutivi già conclusi.

8. IL DIMENSIONAMENTO DEL PUG

Il PUG del Comune di Trepuzzi è stato dimensionato in relazione ad ipotesi di crescita legate ai fabbisogni rilevati:

- quello legato al naturale prodotto della dinamica demografica - quello del mercato del lavoro e della produttività - quello degli spazi per il tempo libero.

La base di calcolo per il fabbisogno di edilizia- residenziale è quella delle proiezioni demografiche all'anno 2015 e della valutazione dello stato delle abitazioni esistenti. (rif. alle tabelle della DGR. 6320/89).

In proposito va in primo luogo evidenziato che le uniche tabelle allegate alla Relazione del PUG sono quelle relative alla proiezione demografica ed al calcolo del fabbisogno di edilizia residenziale.

Da dette tabelle si rileva che la proiezione demografica perviene a determinare in 15.931 gli abitanti insediabili In Trepuzzi all'anno 2015; mentre il fabbisogno di edilizia residenziale da soddisfare nell'arco temporale di validità del PUG è pari a n. 3.150 stanze (dato ricavato quale media tra i valori determinati sulla base dei due procedimenti previsti dalla DGR n. 6320/89).

A) COMPATIBILITA'CON I CONTENUTI

ex art. 9 della L.R. 20/01

Preliminarmente si rileva che il PUG di Trepuzzi risulta impostato, così come prescrive l'art. 9 della L.R. 20/01 secondo previsioni strutturali e previsioni programmatiche.

Si rilevano comunque con specifico riferimento soprattutto alle previsioni strutturali, alcune carenze e/o incongruenze che non consentono a tutt'oggi, di attestare la conformità del P.U.G. presentato alla stessa L.R. 20/01.

Entrando nel merito specifico delle problematiche di carattere generale si rileva quanto segue:

1) Gli elaborati scrittografici trasmessi non contengono alcuna adeguata analisi dello stato delle risorse territoriali attualmente presenti che saranno comunque oggetto di formazione e/o utilizzo né risultano conseguentemente identificati e/o valutati i potenziali impatti che lo strumento di pianificazione urbanistica generale (P.U.G.) andrà a porre in essere sulla struttura ambientale di riferimento.

In sintesi gli elaborati scritto-grafici trasmessi risultano carenti di un'adeguata analisi delle risorse territoriali presenti e/o coinvolte nel processo di pianificazione quale indispensabile supporto alle stesse motivazioni che sottendono le scelte progettuali operate dal P.U.G. anche in considerazione di quanto disposto dall'art. 23 della L.R. n° 11/2001

2) In ordine alla tematica "risorsa suolo":

Entrando nel merito dei contenuti del P.U.G. presentato, con particolare riferimento alle risorse territoriali interessate, non si rileva negli elaborati scritto-grafici trasmessi alcuna valutazione qualitativa e/o quantitativa del previsto utilizzo della "risorsa suolo" specifico riferimento alle aree già impegnate ed al nuovo impegno di aree nel settore residenziale, produttivo, infrastrutturale e/o del recupero delle aree già compromesse.

3) In ordine alla tematica "difesa del suolo":

Per quanto attiene alla tematica relativa alla "difesa del suolo" non si rileva negli elaborati scritto-grafici trasmessi alcuna individuazione e/o previsione di tutela e/o previsione di impegno di aree critiche per geomorfologia; per il ciclo dell'acqua; per il ciclo dell'energia; per il ciclo dei rifiuti; per situazioni e/o attività a rischio.

In particolare il P.U.G. presentato pur affrontando ed in parte disciplinando (sia pure esclusivamente a livello normativo mediante il Regolamento Urbanistico Comunale e le N.T.A.) alcune delle problematiche di natura ambientale (quali ad esempio quelle relative allo scorrimento delle acque meteoriche superficiali nel tessuto edificato esistente, delle fasce di tutela degli elettrodotti, delle infrastrutture viarie e ferroviarie, dei metanodotti, delle acque reflue delle alberature di pregio ecc.) non individua comunque graficamente in maniera dettagliata tutte le aree direttamente impegnate dalla presenza delle predette infrastrutture (esistenti e/o di progetto) né individua, in funzione della tipologia delle predette infrastrutture e/o delle eventuali aree critiche, le relative fasce di rispetto.

In sintesi negli elaborati scritto-grafici presentati, attesa anche la mancanza di specifici rapporti di settore (quali ad esempio lo studio geo-morfo-idrologico; botanico-vegetazionale; paesaggistico; ecc che qualora effettuati comunque non risultano trasmessi ovvero allegati al P.U.G. presentato), non vengono evidenziate compiutamente tutte le fasi di analisi relative alle problematiche ed alle risorse territoriali presenti che saranno comunque coinvolte direttamente e/o indirettamente nel processo di pianificazione.

Le predette carenze riscontrate non consentono in fase di istruttoria del P.U.G. presentato, la verifica della congruenza tra la fase conoscitiva di "lettura" e/o analisi del territorio (ovvero dello stato delle risorse e/o delle eventuali criticità territoriali presenti) e le scelte di pianificazione operate attraverso il P.U.G. presentato.

4) In ordine al dimensionamento dei settori residenziale, produttivo e dei servizi, oggetto di proposte localizzative, si rileva quanto segue:

a) SETTORE RESIDENZIALE

In primo luogo, va rilevata la carenza negli atti di una puntuale analisi, sulla base della tabella riportata nella delibera di G.R. n. 6320/89, sia della dinamica demografica (struttura della popolazione e delle famiglie residenti) che del patrimonio edilizio esistente (abitazioni occupate e non, motivo della non occupazione, titolo di godimento, numero di stanze per abitazione).

In ogni caso per quanto attiene la dinamica demografica nel periodo quindicennale considerato va rilevato che risulta condivisibile l'ipotesi, prevista dal P.U.G. in questione, che la popolazione si attesti su valori pari a n. 15.391 abitanti.

Perplessità, invece, suscitano, per la mancanza di riscontri oggettivi, stante l'assenza negli atti delle

tabelle relative al patrimonio edilizio esistente, il fabbisogno di edilizia residenziale determinato in n. 3.150 stanze al 2015.

In ogni caso, pur considerando valido detto valore di n.3.150 stanze, si rileva negli atti del P.U.G. la mancata quantificazione delle capacità residue dei P.F. vigente (confermate quale riconoscimento dei diritti acquisiti dallo stesso Piano) che andava detratta dal fabbisogno di edilizia residenziale.

In proposito va evidenziato, come peraltro in precedenza riportato al punto n. 6, che gli stessi progettisti nella Relazione del P.U.G. rilevano che:

- permane una volumetria (in zona di completamento e di espansione) ancora non utilizzata e difficilmente utilizzabile;
- esiste un fabbisogno residenziale, complessivamente sovradimensionato, in quanto il P.F. prevedeva una popolazione mai raggiunta.

In ogni caso, pur non considerando le capacità residue del P.F., da verificabile d'Ufficio si è rilevato che applicando il criterio perequativo, previsto nelle N.T.A. del PUG ed in precedenza riportato, agli A.T.U. (Aree di Trasformazione Urbana) individuati nello stesso Piano, nell'arco di validità dello strumento urbanistico generale in questione (2015) nel Comune di Trepuzzi sarà possibile realizzare una volumetria complessiva pari a circa 1.300.000 mc. per un totale di n. 13.000 stanze, corrispondente al quadruplo di quello previsto nel calcolo del fabbisogno di edilizia residenziale fissato, come già evidenziato in precedenza, in n. 3.150 vani.

Va altresì precisato che i valori di cui innanzi non tengono conto dei volumi residenziali della zona "T1" da trasferire negli A.T.U. "C2" e "C4" che potenzialmente consentirebbero la realizzazione di ulteriori n.500 vani circa.

b) SETTORE PRODUTTIVO

Al riguardo si evidenzia l'assenza dell'analisi della popolazione attiva presente in TREPUIZZI, disaggregata per ramo di attività economica (agricoltura, industria, commercio, trasporti, servizi, ecc.) e successiva determinazione degli eventuali fabbisogni nel settore produttivo espressi in termini di nuovi posti di lavoro.

Allo stato, quindi, se da un lato non è possibile effettuare alcuna valutazione in ordine a Settore, stante le carenze di cui si è detto in precedenza, dall'altro non può non rilevarsi l'eccessiva estensione delle aree previste per insediamenti produttivi, che non trovano in nessun caso giustificazione atteso che le aree per attività produttive vanno dimensionate tenendo conto esclusivamente dell'ambito comunale di riferimento.

Infatti, il P.U.G. destina ad attività produttive una superficie territoriale, così ripartita:

ZONA SUPERFICIE

D - produttiva

(industriale-artigianale) Mq. 589.970

P.I.P. (media industria e tecnico
distributiva) Mq. 384.460

Nucleo Tecnologico terziario Mq. 63.142

D1 (produttiva commerciale artigianale -
norme da P.F. vigente soggette a

PUE) Mq. 568.950

D2 Mq. 106.312

A detto valore deve aggiungersi l'ulteriore zona P.I.P., in parte già attuata, individuata graficamente ma non quantificata negli atti del PUG.

c) SERVIZI E STANDARD PUBBLICI (D.M. 2.4.68 n. 1444)

Analoga situazione si riscontra per detto Settore, ove non è stato possibile riscontrare la dotazione di aree per standard ed attrezzature d'interesse generale (artt. 3 e 4 del D.M. 2.4.68 n. 1444), anche se la stessa, pur in mancanza di tabelle di analisi e di quantificazione dei fabbisogni, in linea generale sembrerebbe superiore ai minimi di legge fissati dal predetto Decreto Ministeriale.

Al riguardo si precisa che detta dotazione e la conseguente verifica qualitativa e quantitativa dei servizi previsti va effettuata in relazione alla:

- a) individuazione delle attrezzature a standard esistenti, disaggregati per zone omogenee, superfici, tipologia, livello funzionale, tipo di gestione (pubblica, convenzionata, privata), con eventuale indicazione di una loro destinazione d'uso diversa o il loro potenziamento;
- b) individuazione delle aree destinate già dal P.F. vigente a servizi d'interesse generale, suddivisi in: istruzione superiore, sanità, parchi pubblici;
- c) puntuale definizione, secondo l'ambito residenziale di riferimento, dei bacini d'utenza e dei raggi d'influenza.

Quale ultima annotazione in merito si rileva che il P.U.G. individua e tipizza quale servizi aree per attività ricettive, del tempo libero e commerciali che data la particolare destinazione non sono da ricomprendere tra gli standard pubblici di cui al D.M. 2.4.68 n. 1444, come pure specificazioni vanno fornite in ordine alle zone destinate a "verde ed attrezzature residenziali private di uso pubblico".

5) COMPATIBILITA' CON IL P.U.T.T./P.

1) Con particolare riferimento alle "risorse ed ambientali presenti in maniera rilevante nel territorio oggetto del P.U.G. di che trattasi, gli elaborati scritto-grafici trasmessi non presentano una esaustiva verifica di compatibilità delle scelte progettuali operate dal P.U.G. con le disposizioni di tutela introdotte dal Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il paesaggio (PUTT/P.)

In particolare, pur risultando effettuata l'individuazione, la verifica, e l'adeguamento degli Ambiti Territoriali Estesi (di cui al titolo II delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) che sono stati riclassificati secondo una logica di maggior tutela paesaggistica (trasformazione di alcuni A.T.E. di tipo "D" ed "E" in A.T.E. di tipo "C" ed "A" e/o "B"), non si rileva negli altri elaborati scritto-grafici trasmessi alcuna individuazione di dettaglio degli A.T.D. (graficizzazione e/o definizione delle specifiche aree di pertinenza e delle relative aree annesse degli A.T.D.) né alcuna regolamentazione di riferimento (prescrizione di base) introdotta dal P.U.G. ed attinente a tutti i predetti Ambiti Territoriali Distinti

Si rappresenta che l'esatta individuazione dell'area di pertinenza e dell'area annessa degli A.T.D. così come definite nel titolo III ed individuati nelle tavole tematiche del P.U.T.T./P. nonché negli elenchi allegati alle N.T.A. del P.U.T.T./P., risulta in fase di redazione del P.U.G., un'adempimento necessario ai fini della tutela e valorizzazione paesaggistica delle predette peculiarità nonché delle stesse ulteriori emergenze paesistico-ambientali individuate dal P.U.G. ad integrazione di quelle già individuate dal P.U.T.T./P.

Dagli elaborati trasmessi non risulta in sintesi effettuata in funzione delle situazioni di fatto documentate dalla cartografia comunale in scala maggiore più aggiornata né l'esatta individuazione dell'area di pertinenza né dell'area annessa al "bene" né alcuna correlazione e/o attualizzazione all'interno delle N.T.A. del P.U.G. di che trattasi, della normativa di tutela paesaggistica-territoriale (P.U.T.T./P.) con

specifico riferimento soprattutto alle prescrizioni di base relative a tutti gli A.T.D. come definiti nel titolo III delle N.T.A. del P.U.T.T./P: nonché come implementati dallo stesso P.U.G.

In particolare:

- Con riferimento al "sistema geo-morfo-idrogeologico" il P.U.G. presentato non individua attraverso idonee tavole di analisi di dettaglio, le emergenze geologiche e/o morfologiche e/o idrogeologiche eventualmente presenti nell'ambito territoriale comunale di riferimento né prevede (fatta eccezione per l'area del "costone" individuata quale emergenza geomorfologica) alcuna specifica normativa di tutela delle predette emergenze.

Non risultano altresì individuate qualora esistenti, eventuali aree potenzialmente vulnerabili per dissesto geologico e/o idrogeologico e/o assetto idrogeologico.

- Con riferimento al "sistema botanico-vegetazionale" il P.U.G. presentato "promuove un censimento sistematico degli elementi di interesse vegetazionale da cartografare scala 1:5000 che dovrà essere adottato ad integrazione degli elaborati di piano" senza pertanto procedere. In questa fase, ad una verifica e/o identificazione di dettaglio dell'area di pertinenza e dell'area annessa alle emergenze botanico-vegetazionali e senza fissare per gli interventi ricadenti nelle predette aree alcuna disciplina specifica in funzione della tutela delle peculiarità paesistico-ambientali individuate.

- Con riferimento al sistema della "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa" il P.U.G. presentato individua, solo genericamente, le emergenze storico-architettoniche ovvero non individua (senza alcuna definizione cartografica di dettaglio) né l'area di pertinenza del "bene" né la relativa area annessa non fissando, peraltro, all'interno delle N.T.A. alcuna specifica disciplina in funzione della tutela delle predette peculiarità paesaggistiche solo genericamente individuate.

Per le considerazioni in precedenza riportate, fermo restando la necessità di integrare i contenuti del P.U.G. con quanto in precedenza specificato, in questa fase non è possibile pertanto attestare la conformità del P.U.G. al P.U.T.T./P., stante la carenza di verifiche in tal senso riscontrata negli atti e grafici proposti dal Comune.

Tutto ciò premesso alla luce di quanto in precedenza evidenziato stante l'inadeguatezza della complessiva proposta di P.U.G. del Comune di Trepuzzi che risulta non rispondente, per quanto attiene ai contenuti, alle disposizioni di cui alla L.R. n. 20/2001 né agli obiettivi di tutela paesistico-ambientale del P.U.T.T./P si ritiene di non poter attestare la compatibilità del PUG stesso ai sensi dell'art. 9 della l.r. n. 20/01.

Conseguentemente atteso l'esito negativo della verifica operata ai sensi dei commi 7 e 8 dell'art. 11 della L.R. 20/01 si propone alla Giunta il rinvio del P.U.G. di che trattasi al Comune di Trepuzzi per i necessari adeguamenti che dovranno altresì riguardare le carenze innanzi rilevate.

Resta nella facoltà del Comune l'attivazione delle procedure di cui al comma 91 dell'art. 11 della l.r. n. 20/2001, ai fini del conseguimento del controllo positivo del P.U.G. alle disposizioni della stessa l.r. n. 20/2001.

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSÌ COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4 - COMMA 4° - LETT. d) DELLA L.R. 7/97.

ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N. 28/01

"Il presente provvedimento 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".

Il Presidente sulla scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del

conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta del Presidente;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento da parte del funzionario, dal Responsabile dell'unità operativa PUTT e dal Dirigente di Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

DI ATTESTARE, ai sensi dell'art. 11-commi 7 e 8 - della L.R. 20/01, per le motivazioni esplicitate nella relazione sopra riportata, la non compatibilità del PUG del Comune di Trepuzzi al Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio approvato con deliberazione G.R. n. 1748 del 15.12.200 nonché alle disposizioni dell'art. 9 della l.r. n. 20/01;

DI RINVIARE il PUG di che trattasi al Comune di Trepuzzi (Le) per i necessari adeguamenti così come in relazione riportati;

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul B.U.R.

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