

**BOLLETTINO**  **UFFICIALE**  
**DELLA REGIONE PUGLIA**

Anno XXXVI

BARI, 12 LUGLIO 2005

N. 90

Il Bollettino Ufficiale della Regione Puglia si pubblica con frequenza infrasettimanale ed è diviso in due parti.

Nella 1ª parte si pubblicano: Leggi e Regolamenti regionali, Ordinanze e sentenze della Corte Costituzionale e di Organi giurisdizionali, Circolari aventi rilevanza esterna, Deliberazioni del Consiglio regionale riguardanti l'elezione dei componenti l'Ufficio di presidenza dell'Assemblea, della Giunta e delle Commissioni permanenti.

Nella 2ª parte si pubblicano: le deliberazioni del Consiglio regionale e della Giunta; i Decreti del Presidente, degli Assessori, dei funzionari delegati, di pubbliche autorità; gli avvisi, i bandi di concorso e le gare di appalto.

Gli annunci, gli avvisi, i bandi di concorso, le gare di appalto, sono inseriti nel Bollettino Ufficiale pubblicato il giovedì.

Direzione e Redazione - Presidenza Giunta Regionale - Lungomare N. Sauro, 33 - 70121 Bari - Tel. 0805406316-0805406317-0805406372 - Uff. abbonamenti 0805406376 - Fax 0805406379.

Abbonamento annuo di € 134,28 tramite versamento su c.c.p. n. 18785709 intestato a Regione Puglia - Ufficio Bollettino Ufficiale - Lungomare N. Sauro, 33 - Bari. Prezzo di vendita € 1,34. I versamenti per l'abbonamento effettuati entro il 15° giorno di ogni mese avranno validità dal 1° giorno del mese successivo; mentre i versamenti effettuati dopo il 15° giorno e comunque entro il 30° giorno di ogni mese avranno validità dal 15° giorno del mese successivo.

Gli annunci da pubblicare devono essere inviati almeno 3 giorni prima della scadenza del termine utile per la pubblicazione alla Direzione del Bollettino Ufficiale - Lungomare N. Sauro, 33 - Bari.

Il testo originale su carta da bollo da € 14,62, salvo esenzioni di legge, deve essere corredato da 1 copia in carta uso bollo e dall'attestazione del versamento della tassa di pubblicazione prevista.

L'importo della tassa di pubblicazione è di € 154,94 oltre IVA al 20% (importo totale € 185,93) per ogni inserzione il cui contenuto non sia superiore, nel testo, a quattro cartelle dattiloscritte pari a 100 righe per 60 battute (o frazione) e di € 11,36 oltre IVA (importo totale € 13,63) per ogni ulteriore cartella dattiloscritta di 25 righe per 60 battute (o frazione).

Il versamento dello stesso deve essere effettuato sul c.c.p. n. 18785709 intestato a Regione Puglia - Ufficio Bollettino Ufficiale Bari. Non si darà corso alle inserzioni prive della predetta documentazione.

LE PUBBLICAZIONI SONO IN VENDITA PRESSO LA LIBRERIA UNIVERSITÀ E PROFESSIONI SRL - VIA CRISANZIO 16 - BARI; LIBRERIA PIAZZO - PIAZZA VITTORIA, 4 - BRINDISI; CASA DEL LIBRO - VIA LIGURIA, 82 - TARANTO; LIBRERIA PATIERNO ANTONIO - VIA DANTE, 21 - FOGGIA; LIBRERIA MILELLA - VIA PALMIERI 30 - LECCE.

**SOMMARIO**

PARTE SECONDA

**Deliberazioni del Consiglio  
e della Giunta**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 giugno 2005, n. 791

**Chieuti-Serracapriola-Lesina. Linea ferroviaria Pescara-Bari. Raddoppio tratta Termoli-Lesina. D.L.gs. 190/2002, art. 3 – Valutazioni e pareri regionali. Ditta: Italferr s.p.a.**

Pag. 9559

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 giugno 2005, n. 812

**Alberona (Fg) – Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) L.R. 27/07/2001, n. 20, art. 11 commi 7 e 8. Controllo di compatibilità.**

Pag. 9562

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 giugno 2005, n. 813

**Galatina (Le) – Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) L.R. 27/07/2001, n. 20, art. 11 commi 7 e 8. Controllo di compatibilità.**

Pag. 9569

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 giugno 2005, n. 815

**Polignano a Mare (Ba) – Piano Regolatore Generale. Approvazione definitiva.**

Pag. 9585

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 giugno 2005, n. 816

**Brindisi – Var. recupero insediam. abusivi comparti Torre Rossa, Betlemme, Suturano, Montenegro e Sant'Elia. Delib. C.C. n. 118 del 27/07/2000 e C.C. n. 183 del 27/11/2000.**

Pag. 9590

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21  
giugno 2005, n. 817

**Monteroni di Lecce (Le) – Variante al PRG per le zone B2 e per suolo sulla via Monte Bianco. Approvazione con prescrizioni.**

Pag. 9612

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21  
giugno 2005, n. 818

**Giuggianello (Le) – Variante al PRG – Var. per ampliamento della zona P.I.P. – Delib. C.C. n. 22 del 27/08/2001.**

Pag. 9623

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21  
giugno 2005, n. 819

**Peschici (Fg) – Piano di intervento di recupero territoriale (P.I.R.T.) “Baia di Mannaccora” in var. al P.d.F. Delibere di C.C. n. 9 del 27/02/2002 e n. 11 del 15/04/2003.**

Pag. 9629

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21  
giugno 2005, n. 820

**Adelfia (Ba) – Variante tecnica al progetto originario di “Area attrezzata per mercato e parcheggio” approvato con delib. di C.C. n. 33 del 30/09/2002.**

Pag. 9663

## PARTE SECONDA

*Deliberazioni del Consiglio e della Giunta*

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 giugno 2005, n. 791

**Chieuti-Serracapriola-Lesina. Linea ferroviaria Pescara-Bari. Raddoppio tratta Termoli-Lesina. D.L.gs. 190/2002, art. 3 – Valutazioni e pareri regionali. Ditta: Italferr s.p.a.**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, prof.ssa Angela Barbanente, d'intesa con l'Assessore Regionale ai Trasporti, sig. Mario Loizzo, sulla base dell'istruttoria espletata dai Responsabili del procedimento e confermata dal dirigente del Settore Urbanistico nonché, per la parte di competenza, dal dirigente del Settore Trasporti riferisce quanto segue.

Con nota STM/TF/GC.cp prot. n. 207 del 14.5.03 il Ministero delle Infrastrutture ha invitato la Regione Puglia nell'ambito del procedimento fissato dall'art. 3 del D.Lgs. 20 Agosto 2002 n. 190, ad esprimere le proprie valutazioni e/o il parere in esito all'ipotesi di progetto preliminare della linea ferroviaria Pescara-Bari, tratta Termoli-Lesina;

Con nota prot. n. DFS.PB/487 del 23.07.03 la ditta ITALFERR s.p.a. ha inviato copia di un elaborato relativo all'aggiornamento delle ipotesi progettuali, resosi necessario al fine di recepire i suggerimenti espressi, in sede di primo esame, dalla Commissione Speciale VIA del Ministero Ambiente;

Con nota n. 26/1019 del 2.3.2004 il Settore Regionale Trasporti ha trasmesso, per le verifiche di propria competenza, al Settore Urbanistico Regionale copia del progetto definitivo proposto dalla ditta "ITALFERR s.p.a." finalizzato al raddoppio della tratta Termoli-Lesina della Linea Ferroviaria Pescara-Bari nell'ambito delle Infrastrutture Ferroviarie Strategiche definite dalla c.d. "Legge Obiettivo" n. 443/01 e dalla Delibera CIPE n. 121 del 21 Dicembre 2001.

Ciò premesso i competenti Uffici dell'Assessorato all'Urbanistica e dell'Assessorato ai Trasporti, per quanto attiene sia gli aspetti urbanistici che quelli relativi alla infrastrutture del trasporti, hanno proceduto all'istruttoria tecnica della domanda pervenuta e degli atti relativi qui di seguito esplicitata e che viene sottoposta alla Giunta Regionale per l'esame e le determinazioni di competenza.

Nel merito la proposta progettuale, così come pervenuta in uno alla citata nota del Settore Trasporti, consistente nella realizzazione del potenziamento infrastrutturale-tecnologico e nel raddoppio della tratta ferroviaria Termoli-Lesina della direttrice Bari-Pescara si rappresenta quanto in appresso:

- la Infrastruttura Strategica di cui trattasi interessa il territorio pugliese per il tratto di linea ferroviaria ubicato nei territori dei Comuni di Lesina, Serracapriola e Chieuti, e più in particolare coincide con il Lotto n. 2 (Stazione di Chieuti) e con il Lotto n. 3 (Chieuti-Lesina), ed è compreso fra le progressive di progetto Km 0+000 (Torrente Saccione - inizio Lotto n. 2) e Km 16+224 (fine Lotto n. 3) del progetto complessivo.

In sintesi il progetto nel territorio pugliese prevede:

**2° Lotto Adeguamento Stazione di Chieuti (dal Km 0,000 al Km 3,257)**

- raddoppio in affiancamento del tracciato esistente con opere annesse;
- nuovo piano di stazione;
- nuovo fabbricato viaggiatori, con opere annesse;
- sottopasso pedonale al Km 1+233;
- sottopasso carrabile con marciapiede pedonale al Km 2+285,
- passerella pedonale sul ponte "Torrente Saccione",

**3° Lotto Chieuti - Lesina (dal Km 3,257 al Km 16.224)**

- raddoppio in affiancamento e/o in variante del tracciato esistente con opere annesse;
- nuovo sottovia scatolare al Km 4+476;
- nuovo sottovia scatolare al Km 5+328;
- cavalcaferrovia al Km 7+874;
- cavalcaferrovia al Km 13+730;

- area di sosta (parcheggio e verde pubblico) al Km. 4+325;
- area di sosta (parcheggio e verde pubblico) al Km. 5+379;
- area di sosta (parcheggio e verde pubblico) al Km. 8+496;
- adeguamenti svincoli sulla S.S. n. 16 in corrispondenza delle aree di sosta;

La proposta ricalca sostanzialmente un altro precedente progetto riguardante il raddoppio della tratta ferroviaria Termoli-S. Severo, per il quale da parte della Regione Puglia risultavano rilasciati i seguenti provvedimenti:

- **Assessorato Agricoltura - Regione Puglia:** Nulla-Osta forestale ex R.D.L. 30/12/1923 n. 3267 (Del. di G.R. n. 5968 del 21.7.1986);
- **Assessorato Urbanistica - Regione Puglia:** Comune di Chieuti. Variante Urbanistica ex L. n. 1178 (Del. di G.R. n. 7247 del 20.7.1987);
- **Assessorato Urbanistica - Regione Puglia:** Comune di Serracapriola. Variante Urbanistica ex L. n. 1178 (Del. di G.R. n. 7248 del 20.7.1987);
- **Assessorato Urbanistica - Regione Puglia:** Comuni di Chieuti, Serracapriola e Lesina. Nulla-osta ex art. 7 L. n. 1497/39, art. 82 D.P.R. n. 616/77 e art. 31 L.R. n. 56/80 (Del. di G.R. n. 618 del 20.7.1987);

Circa la proposta in esame, è altresì da evidenziare che, in relazione ai lavori della Commissione Speciale VIA del Ministero Ambiente, il Settore Ecologia della Regione Puglia ha espresso il proprio parere favorevole (Del. di G.R. n. 2169 del 19.12.2003) con le seguenti prescrizioni:

- a) per la realizzazione delle opere si dovranno "recepire tutte le prescrizioni, mitigazioni e compensazioni proposte dal S.I.A.";
- b) siano stralciate le opere relative a: sottovia scatolare al Km 4+476; sottovia scatolare al Km 5+328; cavalcaferrovia al Km 7+874;

Tutto ciò premesso ed in relazione alle specificità delle opere, che comportano la realizzazione del raddoppio del piano rotabile in affiancamento al binario esistente nonché interventi di miglioramento tecnologico ed infrastrutturale delle aree contigue alla sede ferroviaria, si rappresenta quanto segue:

- a) Per quanto attiene gli aspetti infrastrutturali si ritiene di poter rilasciare in senso positivo l'assenso regionale, atteso, peraltro che l'intervento in questione individuato con i codici F\_RFI\_01 e F\_RIFI\_02, risulta essere già recepito nel Piano Regionale dei Trasporti, giusta D.G.R. del 6/11/2002 n. 1719;
- b) Per quanto attiene agli aspetti urbanistici, in riferimento sia alla previsioni progettuali inerenti il nuovo corpo stradale ferroviario e le opere d'arte annesse che in riferimento alle aree di sosta attrezzate ubicate in prossimità della S.S. 16, non si rileva alcuna interferenza significativa con le previsioni pianificatorie territoriali regionali e/o con le direttrici dell'insediamento come previsto dagli Strumenti urbanistici generali vigenti nei Comuni interessati di Chieuti, Serracapriola e Lesina.

Di conseguenza, in considerazione delle caratteristiche e finalità di miglioramento del trasporto su rotaia, si ritiene possa rilasciarsi l'assenso regionale per la realizzazione delle opere in questione;

- c) Per quanto attiene agli aspetti paesaggistici l'ambito territoriale interessato, in relazione alle particolari peculiarità e valori presenti, è caratterizzato dalla presenza dei seguenti elementi:

**- PUTT/P Ambiti Territoriali Estesi**

- ambiti di tipo "A" per la parte di Territorio denominato "Torre Fantine" sia lato di mare che lato terra;
- ambiti di tipo "B" per la parte di Territorio denominato "Marina di Chieuti";
- ambiti di tipo "C" per la parte di territorio strettamente interessato dalla ubicazione degli interventi;

**- PUTT/P Ambiti Territoriali Distinti**

- Vincolo ex "Galassini" lato mare dal limite ferroviario;
- Vincolo Idrogeologico sia lato di mare che lato di terra;
- "Boschi-Macchie-Biotopi": lato mare dal limite ferroviario per la parte di territorio denominato "Torre Fantine" e "Marina di Chieuti";

- “Zone Umide”: lato mare in loc.tà “Torre Mozza”, sia lato mare che lato terra in loc.tà “Torre Fantine”;

**- Aree Protette:**

- Parco Nazionale del Gargano;
- SIC “Duna e Lago di Lesina” cod IT 9110015;
- SIC “Valle Fortore-Diga di Occhitto”. Cod. IT 911002;
- “Bosco Ramitelli-Torre Fantine” L.R. n. 19/97;

In ordine alla presenza di detti valori paesistico-ambientali, si evidenzia che il progetto così come proposto interessa strettamente il sito dell’attuale sede ferroviaria e quindi interferisce con gli ambiti territoriali innanzi descritti più propriamente nella fase di cantierizzazione, permanendo, nel complesso, la funzione di protezione e conservazione della fascia costiera fin qui svolta dal tracciato esistente, in relazione alle sue caratteristiche di separazione con l’entroterra;

Nel contempo non può non evidenziarsi che la realizzazione del raddoppio del binario, di spazi di sosta, del miglioramento della viabilità esistente e della viabilità di accesso alla costa, e la previsione di fabbricati nell’ambito della Stazione di Chieuti, comportano aspetti di deroga alle prescrizioni di base del bene “costa”, del bene “aree boscate e macchia” e del bene “zone umide”.

Di conseguenza in considerazione del rilevante interesse pubblico che gli interventi in oggetto comportano, si ritiene di rilasciare in senso positivo il parere regionale circa gli aspetti paesaggistici, in deroga alle prescrizioni di base, rilevando la sussistenza delle condizioni di cui all’art. 5.07 delle N.T.A. del PUTT/P, confermandosi nel contempo le condizioni espresse dal Settore Ecologia (Del. n. 2169 del 19.12.2003).

Al fine comunque di perseguire un miglioramento dell’inserimento paesistico-ambientale delle opere in progetto nel contesto paesaggistico di riferimento, e fermo restante le determinazioni della Commissione Speciale VIA del Ministero Ambiente, si ritiene dover evidenziare la necessità di inserire tra le misure di mitigazione e/o compensazione già previste, quelle in appresso riportate:

**1) con riferimento all’assetto botanico vegetazionale:**

- sia opportunamente verificata, in sede di progettazione esecutiva del piano di cantierizzazione dell’opera di cui trattasi, la possibilità di procedere all’individuazione di tracciati delle piste di cantiere che non interessino direttamente le compagini a macchia esistenti. L’attraversamento delle predette aree a macchia dovrà possibilmente avvenire lungo sentieri esistenti e/o radure ovvero utilizzando aree del tutto prive di vegetazione naturale di pregio al fine di limitare al minimo indispensabile il danneggiamento della vegetazione naturale di pregio esistente.
- qualora la possibilità dell’individuazione di tracciati alternativi delle piste di servizio sia motivatamente preclusa per ragioni di carattere tecnico nelle aree a macchia i soggetti arborei e/o arbustivi di pregio oggetto di eventuale danneggiamento dovranno comunque essere successivamente reimpiantati nella stessa area d’intervento ovvero implementati mediante la messa a dimora di nuovi soggetti arborei e/o arbustivi della stessa flora presente in loco da impiantarsi in misura doppia rispetto al numero dei soggetti oggetto di danneggiamento;
- nelle aree a macchia non si dovrà procedere, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnico, alla realizzazione di alcuna pista di servizio e/o di altre opere complementari (aree di stoccaggio, accessi ecc) e la fascia di lavoro dovrà essere comunque contenuta, in termini dimensionali, al minimo indispensabile;
- le piazzole di accatastamento del materiale dovranno essere posizionate all’esterno dell’area di pertinenza delle compagini a macchia ovvero in aree del tutto prive di vegetazione di pregio (aree agricole);
- siano opportunamente attuate, sia per le aree agricole che per le aree con vegetazione naturale e/o seminaturale, tutte le misure di ripristino vegetazionale individuate nello studio di impatto paesaggistico presentato. Quanto sopra sia al fine di consentire la conservazione e lo sviluppo del patrimonio botanico-vegetazionale autoctono che al fine di tutelare, nel contempo, la potenzialità faunistica dell’ambito d’intervento.

**2) con riferimento alle aree interessate dal bene “zone umide” si richiamano le misure di tutela innanzi indicate.**

Sulla scorta di quanto sin qui prospettato, si ritiene di poter proporre alla Giunta Regionale il rilascio dell'assenso regionale per gli aspetti urbanistici e paesaggistici nonché per quelli relativi al Piano Regionale dei Trasporti nei termini sopra indicati ed ai sensi dell'art. 3 del D.lgs. n. 190/2002.

Il presente provvedimento fa salva la acquisizione di tutte le ulteriori autorizzazioni e/o assensi, qualora necessari, rivenienti dalle vigenti disposizioni normative nazionali e regionali in materia di tutela ambientale e tutela del paesaggio nonché degli adempimenti di competenza comunale.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della giunta regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4° della l.r. 7/97 lettera d).

**ADEMPIMENTI CONTABILI Di CUI ALLA L.R. N. 28/01**

“non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrata o di spesa né a carico del bilancio regionale né a carico degli enti per i cui debiti, i creditori potrebbero rivalersi sulla regione”

L'Assessore all'Urbanistica, sulla base delle risultanze istruttorie sopra esposte, di intesa con l'Assessore ai Trasporti, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

**LA GIUNTA**

- Udata la Relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica formulata di intesa con l'Assessore ai Trasporti;
- Viste la sottoscrizione poste in calce al presente provvedimento dai Responsabili del procedimento e dai Dirigenti del Settore Urbanistico e del Settore Trasporti;
- A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

**DELIBERA**

- DI ESPRIMERE ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 190 del 20 Agosto 2002 per le motivazioni e con le condizioni di cui alla narrativa che precede e che qui, per economia espositiva si intendono integralmente riportate e condivise, l'assenso dal punto di vista urbanistico per la “Realizzazione del raddoppio della tratta Termoli-Lesina della linea ferroviaria Bari-Pescara”, atteso che le opere proposte non interferiscono con la pianificazione urbanistica dei Comuni interessati (Chieuti, Serracapriola e Lesina);
- DI RILASCIARE per le motivazioni espresse in relazione, ai sensi dell'art. 5.07 delle N.T.A. del PUTT/P approvato dalla G.R. con Delibera n. 1748/2000, l'autorizzazione paesaggistica, a condizioni, ed in deroga alle prescrizioni di base del beni distinti interessati dagli interventi in progetto;
- DI RILASCIARE, in rapporto al Piano Regionale dei trasporti, l'assenso regionale per la realizzazione degli interventi di potenziamento e miglioramento della rete ferroviaria - tratta Termoli-Lesina rilevandone la compatibilità con lo stesso Piano
- DI DEMANDARE al competente Settore Trasporti la trasmissione al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e ai Comuni di Chieuti, Serracapriola e Lesina del presente provvedimento.
- DI PROVVEDERE alla pubblicazione dello stesso sul B.U.R. della Regione Puglia e sulla Gazzetta Ufficiale.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
On. Nichi Vendola

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 giugno 2005, n. 812

**Alberona (Fg) – Piano Urbanistico Generale**

**(P.U.G.) L.R. 27/07/2001, n. 20, art. 11 commi 7 e 8. Controllo di compatibilità.**

L'Assessore all'Urbanistica, dott.ssa Angela Barbanente, sulla base dell'Istruttoria espletata dal Responsabile del procedimento, di seguito esplicitata e confermata dal Dirigente del Settore Urbanistica, riferisce quanto segue.

Con nota n. 324 del 28/01/2005, pervenuta all'Assessorato all'Urbanistica in data 28/01/2005 ed acquisita al protocollo del 3/02/2005 al n. 806, il Comune di Alberona ha trasmesso gli elaborati scrittografici 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. 11, 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 non essendo l'Amministrazione Provinciale di Foggia dotata del P.T.C.P., per il PUG di Alberona 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.

Precisato quanto innanzi in ordine ai termini di riferimento del controllo regionale gli elaborati scritto-grafici trasmessi con la citata nota comunale n. 19757/2004 sono di seguito riportati:

**ATTI AMMINISTRATIVI**

- Delibera di G.C. n. 32 del 03/05/2004 di "Approvazione proposta Documento Programmatico Preliminare (DPP) da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale di Alberona";
- Delibera di C.C. n. 12 del 10/05/2004 di "Adozione di un Documento Programmatico Preliminare (DPP) contenente gli obiettivi ed i criteri di impostazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), proposto dalla G.C. con deliberazione nr. 32 del 03/05/2004";
- Delibera di C.C. n. 18 del 18/05/2004 di "Adozione P.U.G. (Piano Urbanistico Generale), contenente il D.P.P. (Documento Programmatico Preliminare), proposto dalla G.C. con deliberazione n. 61 del 15/06/2004";
- Delibera di C.C. n. 29 del 29/09/2004 di "Esame osservazioni al P.U.G. - Piano Urbanistico Generale. Adozione";

**ELABORATI SCRITTOGRAFICI DEL P.U.G.**

- Tav. 1 - Quadro Conoscitivo Generale;
- Tav. 2 - Vincoli Idrogeologici;
- Tav. 3 - Boschi - Macchia - Biotopi - Parchi;
- Tav. 4 - Vincoli e Segnalazioni Architettonici e Archeologici;
- Tav. 5 - Idrologia Superficiale;
- Tav. 6 - Usi Civici;
- Tav. 7 - Vincoli Faunistici;
- Tav. 8 - Ambiti Territoriali Estesi;
- Tav. 9 - Geomorfologia;
- Tav. 10 - Strumentazione Urbanistica;
- Tav. 11 - Attrezzature del Territorio - Stato di fatto;
- Tav. 12 - Esame dello stato di attuazione del P. di F. vigente relativo al Centro Urbano;
- Tav. 13 - Consistenza edilizia e stato di conservazione degli edifici;
- Tav. 14 - Stato di fatto e previsioni del P.U.G. del territorio comunale;

- Tav. 14/bis - Stato di fatto e previsioni del P.U.G. del territorio comunale;
- Tav. 15 - Stato di fatto e previsioni del P.U.G. del Centro Urbano;
- Tav. 15/bis - Stato di fatto e previsioni del P.U.G. del Centro Urbano;
- Tav. 16 - Urbanizzazioni primarie - Impianti Tecnologici - Rete Fognante;
- Tav. 16/bis - Urbanizzazioni primarie - Impianti Tecnologici - Reti: Idrica e Fognante;
- Tav. 17 - Urbanizzazioni Primarie Impianti Tecnologici - Pubblica Illuminazione;
- Tav. 18 - Tabella dei Tipi Edilizi;
- Tav. 19- Verifica Standard Urbanistici,
- Tav. 20 - Zona per Insediamenti Produttivi "D6n - Inquadramento Territoriale e Catastale;
- Tav. 21 - Zona per Insediamenti Produttivi "D7"- "D8" - Inquadramento Territoriale e Catastale;
- Tav. 22 - Stato di fatto e previsione del P.U.G. del Centro Urbano su base catastale;
- Relazione Tecnica Generale;
- Indirizzi di arredo urbano;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Regolamento Edilizio;
- Documento Programmatico Preliminare.

Al fine di esplicitare le modalità ed i criteri di formazione del PUG, l'Amministrazione Comunale ha inteso rappresentare, quanto in appresso sinteticamente riportato:

#### **OBIETTIVI DEL P.U.G.**

Il Documento Programmatico Preliminare, pagg. 43 e 44, e la Relazione Tecnica, pag. 26 e seguenti, che sostanzialmente si sovrappongono, fissano in modo esplicito i seguenti obiettivi:

- valore temporale del PUG per un arco temporale pari a 15 anni;
- riqualificazione dell'attuale tessuto urbano mediante la trasformazione di alcune aree;
- localizzazione della attività terziarie e pubbliche nella Zona Territoriale Omogenea di tipo "B" finalizzate ad una riaggregazione delle parti separate della città;
- favorire uno sviluppo "autopropulsivo" delle Zone Territoriali Omogenee di tipo "A" e "B" finalizzato ad turismo "alternativo";

- organizzazione di un nuovo sistema viario urbano ed infrastrutturale e di servizi collettivi;
- perimetrazione delle aree da sottoporre a specifica tutela in coerenza con il P.U.T.T./Paesaggio della Regione Puglia;
- ridefinizione del paesaggio agricolo;
- razionalizzazione del sistema dei trasporti;
- individuazione di aree idonee agli insediamenti produttivi;
- definizione di un quadro normativo chiaro e trasparente;
- individuazione di un quadro dei "fenomeni-nodo" che hanno prodotto dinamiche negative;
- dotazione adeguata di standard urbanistici;

#### **CRITERI DI IMPOSTAZIONE**

Nel Documento Programmatico Preliminare, pag. 2, e nella Relazione Tecnica Generale, pag. 34, sono espressamente richiamati quali criteri informatori del PUG quelli rivenienti dall'applicazione della Delibera di Giunta Regionale n. 6320 del 13.11.1989.

A tale fine nel DPP, mediante una serie di tabelle e grafici nei quali si rappresentano: la dinamica demografica, la situazione residenziale e la popolazione attiva, è stato evidenziato il quadro di dimensionamento di seguito, sinteticamente riportato:

#### **demografia**

- popolazione presente al 2001	= 1.134;
- famiglie residenti al 2001	= 484;
- composizione media famiglie	= 2,34;
- popolazione presente al 2002	= 1.129;
- popolazione prevista al 2016	= 1.016;

#### **settore residenziale**

(dati ISTAT disaggregati riferiti e disponibili al censimento 1991)

- abitazioni occupate al 1991	= 507;
- stanze occupate al 1991	= 1.939;
- abitazioni non occupate al 1991	= 313;
- stanze non occupate al 1991	= 1.103;
- rapporto stanze/abitazioni	= 3,7;
- affollamento persone/abitazioni	= 2,31;
- affollamento persone/stanza	= 0,77;
- abitazioni fisiologicamente non occupate	= 11%;
- stanze fisiologicamente non occupate	= 10%;

**settore produttivo**

(dati ISTAT disaggregati riferiti e disponibili al censimento 1991)

- popolazione attiva = 493;
- popolazione non attiva = 776;

nella Relazione Tecnica, pag. 35, al fine della determinazione del quadro dei fabbisogni residenziali sono evidenziati i parametri presi a base, così come di seguito esposto:

**parametri di riferimento**

- inidoneità del patrimonio esistente = variabile tra il 50% ed il 5%;
- volumi da destinare per la terziarizzazione = 10%;
- numero abitanti/stanza = 0,65;

nel Documento Programmatico Preliminare, pag. 25, è altresì indicato il quadro delle dotazioni di strutture di attrezzature di interesse generale e di urbanizzazioni secondarie così suddiviso:

- istruzione = mq. 1.380,00;
- attrezzature = mq. 7.405,00;
- parco, gioco, sport = mq. 11.485,00;

Dagli elaborati scritto-grafici del PUG, per gli aspetti urbanistico-territoriali si rileva quanto segue:

**ZONIZZAZIONE TERRITORIO URBANO****ZONA OMOGENEA "A" Centro Storico**

I dati urbanistici espressi per detta zona, sono i seguenti:

- Zona "A" = St: mq. 30.935;

**ZONA OMOGENEA "B" Totalmente e Parzialmente Edificata**

Detta zona risulta suddivisa in sottozone, i cui dati urbanistici espressi sono i seguenti:

- Sottozona "Ba" totalmente edificata = St: mq. 15.035;
- Sottozona "Bb" totalmente edificata = St: mq. 20.905;
- Sottozona "Cc" di completamento = St: mq. 18.386;

- la Catalogazione di talune previsioni di zone omogenee di tipo Bc risulta effettuata senza alcun riferimento ai requisiti e/o verifiche di cui all'art. 2 lett. B) del D.M. n. 1444/68.

**ZONA OMOGENEA "C" di Espansione Residenziale**

Detta zona- risulta suddivisa in sottozone, i cui dati urbanistici espressi sono i seguenti:

- Sottozona "Cn" edilizia residenziale privata mq. 42.795;
- Sottozona "Cp" edilizia residenziale pubblica mq. 2.155;

**ZONA OMOGENEA "D"**

Detta zona risulta suddivisa in sottozone:

- Sottozona "D1" (in corso di realizzazione)
- Sottozona "D2" (in corso di realizzazione)
- Sottozona "D3" Parco Eolico (già realizzato)
- Sottozona "D4" Parco Eolico (già realizzato)
- Sottozona "D5" (già realizzata)
- Sottozona "D6" Aree per nuovi insediamenti produttivi
- Sottozona "D7" Aree per nuovi Parchi Eolici
- Sottozona "D8" Aree per nuovi insediamenti produttivi
- Sottozona "Dt1" (già realizzata)
- Sottozona "Dt2" (già realizzata)
- Sottozona "Dt3" Aree per nuovi insediamenti di attività turistiche

**ZONIZZAZIONE TERRITORIO EXTRA URBANO****ZONA OMOGENEA "E" Agricola**

Detta zona risulta suddivisa nelle seguenti sottozone:

- Sottozona "E" area agricola ordinaria per gli usi agricoli e boschivi;
- Sottozona "Er" area agricola speciale con vincolo di inedificabilità;

Posto quanto sopra sinteticamente evidenziato, al fine della verifica della coerenza con la nuova disciplina urbanistica di cui alla L.R. n. 20/2001, gli elaborati scritto grafici sono stati esaminati in relazione a quanto in appresso riportato:

### A) COMPATIBILITA' CON I CONTENUTI ex art. 9 della L.R. 20/01

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

Si rilevano incongruenze che non consentono, a tutt'oggi, di attestare la conformità del P.U.G. presentato alla stessa L.R. 20/01;

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

- 1) Gli elaborati scritto-grafici trasmessi, pur rappresentando le risorse territoriali presenti, non contengono una adeguata analisi delle trasformazioni conseguenti in relazione alla loro ipotizzata utilizzazione 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 non consentono una adeguata verifica di congruenza delle motivazioni che sottendono le scelte progettuali operate dal PUG, e tanto 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 alcuna valutazione qualitativa e/o quantitativa del previsto utilizzo della "risorsa suolo" con specifico riferimento alle aree già impegnate ed al nuovo impegno di aree nel settore residenziale, produttivo, infrastrutturale.
- 3) In ordine alla tematica "difesa del suolo": Per quanto attiene alla tematica relativa alla "difesa del suolo" si rileva negli elaborati scritto-grafici trasmessi la individuazione di aree critiche per geomorfologia non accompagnata da specifiche misure di tutela; non risultano indicate altre eventuali situazioni e/o attività a rischio.

Va comunque evidenziato che la verifica qualitativa della "utilizzazione suolo" sia urbano che extraurbano, va effettuata in relazione alla intervenuta pianificazione dell'Autorità di Bacino (ex L. n. 183/89), atteso, peraltro, che una considerevole superficie delle Zone Bb e Bc sono interessate da fenomeni di dissesto idrogeologico.

In ogni caso si rappresenta che il P.U.G. di cui trattasi risulta adottato in mancanza del parere preventivo dell'Ufficio del Genio Civile.

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

#### a) SETTORE RESIDENZIALE

A tale proposito si evidenzia in primo luogo che gli elaborati scritto-grafici fanno esplicito riferimento ad indicazioni derivanti dalla disciplina urbanistica di cui alla L.R. n. 56/80 ed in particolare ai "criteri" rivenienti dalla Del. di G.R. n. 6320/90, così come peraltro sottolineato sia nel Documento Programmatico Preliminare che nella Relazione Tecnica Generale, e dai quali deriva la individuazione di un fabbisogno residenziale al 2016 pari a n. 497 vani a fronte di n. 1016 abitanti.

Nel merito è da rilevare la eccessiva quantificazione dei vani e/o abitazioni ritenuti non più idonei e/o concorrenti alla definizione del patrimonio edilizio urbano, e tanto in evidente contraddizione con gli obiettivi enunciati in relazione al recupero e/o la riqualificazione del centro abitato esistente. E ciò appare tanto più dimostrato dalla consistente differenza di valori che derivano dai due procedimenti utilizzati per la definizione del fabbisogno abitativo.

Altresì, è da rilevare la mancata indicazione, per le Zone B, del fabbisogno abitativo soddisfatto dal patrimonio edilizio realizzando e/o previsto in attuazione del P.d.F. (Del. di C.C. n. 38/87) ovvero della capacità residua delle suddette aree. Appare necessario, inoltre, per talune previsioni di zone omogenee di tipo Bc accertare il rispetto del D.M. n. 1444/68;

Si segnale inoltre la mancata osservanza del limite minimo da riservare alla edilizia residenziale pubblica (min. 40%) e ciò in relazione alla esiguità delle aree in tal senso indicate per P.E.E.P.;

In ogni caso per quanto attiene alla dinamica demografica nel periodo quindicennale considerato va rilevato che risulta condivisibile, in linea di massima, l'ipotesi, prevista dal P.U.G. in questione, che la popolazione si attesti al 2016 su valori pari a n. 1.016 abitanti.

#### **b) SETTORE PRODUTTIVO**

Al riguardo si evidenzia che non risulta effettuata la proiezione della popolazione attiva presente all'anno 2016, disaggregata per ramo di attività economica (agricoltura, industria, commercio, trasporti, servizi, ecc.) e successiva determinazione degli eventuali fabbisogni nel settore produttivo espressi non solo in termini di nuovi posti di lavoro ma anche in termini di aree.

Per quanto attiene, invece, alla indicazione di aree produttive destinate, in via esclusiva, alla ubicazione di impianti eolici, si rileva la mancanza di una adeguata verifica di congruenza con le motivazioni che sottendono le scelte progettuali operate dal PUG, e tanto sia in considerazione di quanto disposto dall'art. 23 della L.R. n° 11/2001 sia per gli aspetti di natura paesaggistica.

In ogni caso si rappresenta che la individuazione di talune aree risulta essere in contrasto con le indicazioni del PUTT/P, atteso che talune zone omogenee (Zona DT3) sono ubicate in aree classificate quali "aree boscate"

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

A tale proposito è stato possibile riscontrare la sostanziale sovrapposizione tra le aree utilizzate e/o da utilizzare per la ubicazione di attrezzature di interesse generale e le attrezzature a servizio degli insediamenti residenziali (artt. 3 e 4 del D.M. 2.4.68 n. 1444). Dalle indicazioni del PUG scaturisce oltre che una indifferenziata classificazione del

servizi anche una eccessiva dotazione indicata in mq. 73,04 per abitante.

Al riguardo si precisa comunque che la dotazione, e la conseguente verifica qualitativa e quantitativa dei servizi previsti, pur in presenza di un agglomerato urbano di ridotte dimensioni 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.d.F. vigente a servizi d'interesse generale, suddivise in: sanità, parchi pubblici, ecc e motivazioni circa la riconferma e/o esclusione;
- c) determinazione del fabbisogno in relazione alle disposizioni del D.M. n. 1444/68.

#### **B) COMPATIBILITA' CON IL P.U.T.T./P.**

Con particolare riferimento alle "risorse paesaggistiche" presenti nel territorio oggetto del P.U.G. di cui trattasi, gli elaborati scritto-grafici trasmessi rappresentano il mero riporto su cartografia in scala 1:25.000 di quanto già approvato dalla Regione Puglia con la Delibera di G.R. n. 1749/2000, e non evidenziano 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 risultando effettuato il mero riporto delle indicazioni regionali, non si rilevano elaborati scritto-grafici in minor scala riportanti la 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 è presente nelle N.T.A. la regolamentazione di riferimento.

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 PUTT/P nonché negli elenchi allegati alle N.T.A. del PUTT/P, risulta, in fase di redazione del PUG, un adempi-

mento necessario ai fini della tutela e valorizzazione paesaggistica delle predette peculiarità nonché delle stesse ulteriori emergenze paesistico-ambientali enunciate dal P.U.G. ad integrazione di quelle già individuate dal P.U.T.T./P. ma non individuate.

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 (PUTTIP) 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 PUTT/P.

### **C) STRUTTURA URBANA**

Per quanto riguarda le previsioni più propriamente urbanistiche si rileva che le caratteristiche tipiche (acclività, pendenze, esposizioni, ecc....) della struttura territoriale interessata dal centro abitato di Alberona suscitano perplessità in ordine alla ubicazione delle aree di espansione e delle aree per servizi, ovvero necessitano di valutazioni in ordine alla utilizzazione della "Risorsa suolo", ai costi di insediamento (sia pubblici che privati) ed alla possibile fruizione;

E' da rilevare infine, in relazione ai contenuti degli elaborati grafici, che non si evince se gli stessi siano stati adeguati alle osservazioni accolte.

### **D) STRUTTURA EXTRAURBANA**

Per quanto riguarda le aree extraurbane, a fronte dell'obiettivo di pervenire ad un ridefinizione del "paesaggio agrario" anche mediante il recupero delle preesistenti emergenze architettoniche ("maserie" sia nelle N.T.A. che negli elaborati grafici non si rileva la individuazione di alcuna particolare disciplina degli interventi.

### **D) PEREQUAZIONE URBANISTICA**

In ordine alla problematica della indifferenza delle proprietà rispetto alla diversa destinazione d'uso del suolo, alla indifferenza del valore economico delle aree, alla esigenza di "flessibilità" (che pure è individuata come esigenza primaria), il P.U.G. di cui trattasi non evidenzia in tal senso

alcuna scelta, ovvero contraddice gli obiettivi enunciati e non individuando i cosiddetti "comparti di attuazione".

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 PUTT/P, stante la carenza dei pareri dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Foggia, dell'Ufficio del Genio Civile di Foggia, della Soprintendenza BB.PP.AA., in relazione alla vincolistica insistente sul territorio comunale, nonché la mancata indicazione dell'avvenuto adeguamento degli elaborati grafici alle osservazioni accolte.

Tutto ciò premesso, ed alla luce di quanto evidenziato, stante l'inadeguatezza della complessiva proposta di P.U.G. del Comune di Alberona che risulta non rispondente, per quanto attiene ai contenuti, né alle disposizioni di cui alla L.R. n. 20/2001 né agli obiettivi di tutela paesistico-ambientale del PUTT/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 Alberona per i necessari adeguamenti che dovranno altresì riguardare le carenze innanzi rilevate, fatta salva la possibilità del Comune di ricorso alla procedura di cui al comma 9 dello stesso art. 11 (conferenza di servizi).

Resta nella facoltà del Comune l'attivazione delle procedure di cui all'art. 11, comma 9, 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 riversarsi sulla Regione”

L'Assessore 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 dell'Assessore;

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 NON ATTESTARE, ai sensi dell'art. 11 - commi 7 e 8 - della L.R. 20/01, per le motivazioni esplicitate nella relazione sopra riportata, la compatibilità del PUG del Comune di Alberona al Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio approvato con deliberazione G.R. n. 1748 del 15.12.2000 nonché alle disposizioni dell'art.9 della l.r. n. 20/01;

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

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

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
On. Nichi Vendola

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 giugno 2005, n. 813

**Galatina (Le) – Piano Urbanistico Generale**

**(P.U.G.) L.R. 27/07/2001, n. 20, art. 11 commi 7 e 8. Controllo di compatibilità.**

L'Assessore Regionale all'Assetto del Territorio prof.ssa arch. Angela BARBANENTE, sulla base dell'istruttoria espletata dal responsabile del procedimento e confermata dal Dirigente dell'Ufficio e dal Dirigente del Settore Urbanistico, riferisce quanto segue.

Con nota n. 4000 del 28/01/2005, in arrivo presso la Regione in data 28/01/2005, acquisita al protocollo d'Ufficio al n. 821 del 03/02/2005, il Comune di Galatina ha trasmesso il P.U.G. del proprio territorio per il controllo di compatibilità da parte della Giunta Regionale, ai sensi del punto 7 art. 11 della L.R. 20/01 “Norme generali di governo ed uso del territorio”.

Il punto 7 art. 11 della citata L.R. 20/01 così dispone:

“Il P.U.G. 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 (DRAG) previsto dall'art. 4 della L.R. 20/01 e, conseguentemente, non essendo dotata l'Amministrazione Provinciale di Lecce del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), per il P.U.G. del Comune di Galatina il controllo di compatibilità va effettuato rispetto al Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio (PUTT/P), approvato con deliberazione di G.R. n. 1748/2000, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 56/80, che rappresenta ad oggi l'unico strumento di pianificazione territoriale esistente.

Premesso quanto innanzi, gli atti ed elaborati scritto-grafici trasmessi con la citata nota comunale n. 4000/05 sono di seguito riportati:

#### **ATTI AMMINISTRATIVI**

- Delibera di C.C. n. 09 del 05/03/2002 di "Adozione Documento Programmatico Preliminare per la formazione del P.U.G."
- Delibera G.C. n. 127 del 11/04/02 con la quale si stabiliva che "La valutazione delle osservazioni e degli eventuali emendamenti che sarebbero pervenuti in riferimento al DPP adottato ai sensi dell'art. 11 della L. R. 20/01 avrebbe costituito oggetto di apposita pronuncia da parte del C.C."
- Delibera di C.C. n. 59 del 25/10/02 di "Esamina delle osservazioni pervenute finalizzata a trarne indirizzi di carattere generale utili ad implementare le indicazioni del DPP"
- Deliberazione della Giunta Municipale n. 270/03 di "Proposta adozione Piano Urbanistico Generale art. 11 L.R. 20/01"
- Deliberazione di C.C. n. 37 del 14/07/2003 di "Adozione Piano Urbanistico Generale - art. 11 L.R. 20/01"
- Attestazione del Segretario Comunale del 20/01/05 di avvenuta pubblicazione del DPP e della deliberazione n. 37 del 14/7/2003 presso la Segreteria del Comune, su tre quotidiani a diffusione provinciale e regionale con pubblici manifesti
- Deliberazione di C.C. n. 45 del 29/09/2004 di "Esame osservazioni e determinazioni - art. 11, comma 6, L.R. 20/01"
- Deliberazione di C.C. n. 46 del 30/09/2004 di "Esame osservazioni e determinazioni - art. 11, comma 6, L.R. 20/01"
- Deliberazione di C.C. n. 48 del 05/10/2004 di "Esame osservazioni e determinazioni - art. 11, comma 6, L.R. 20/01"
- Deliberazione di C.C. n. 49 del 07/10/2004 di "Esame osservazioni e determinazioni - art. 11, comma 6, L.R. 20/01"
- Deliberazione di C.C. n. 50 del 08/10/2004 di "Esame osservazioni e determinazioni - art. 11, comma 6, L.R. 20/01"
- Deliberazione di C.C. n. 51 del 11/10/2004 di "Esame osservazioni e determinazioni - art. 11, comma 6, L.R. 20/01"
- Deliberazione di C.C. n. 52 del 13/10/2004 di "Esame osservazioni e determinazioni - art. 11, comma 6, L.R. 20/01"
- Deliberazione di C.C. n. 54 del 21/10/2004 di "Esame osservazioni e determinazioni - art. 11, comma 6, L.R. 20/01"
- Deliberazione di C.C. n. 55 del 22/10/2004 di "Esame osservazioni e determinazioni - art. 11, comma 6, L.R. 20/01"
- Deliberazione di C.C. n. 56 del 26/10/2004 di "Esame osservazioni e determinazioni - art. 11, comma 6, L.R. 20/01"
- Deliberazione di C.C. n. 57 del 28/10/2004 di "Esame osservazioni e determinazioni - art. 11, comma 6, L.R. 20/01"
- Deliberazione di C.C. n. 58 del 04/11/2004 di "Esame osservazioni e determinazioni - art. 11, comma 6, L.R. 20/01"
- Deliberazione di C.C. n. 59 del 05/11/2004 di "Esame osservazioni e determinazioni - art. 11, comma 6, L.R. 20/01"
- Deliberazione di C.C. n. 60 del 08/11/2004 di "Esame osservazioni e determinazioni - art. 11, comma 6, L.R. 20/01"
- Deliberazione di C.C. n. 61 del 09/11/2004 di "Esame osservazioni e determinazioni - art. 11, comma 6, L.R. 20/01"
- Deliberazione di C.C. n. 62 del 10/11/2004 di "Esame osservazioni e determinazioni - art. 11, comma 6, L.R. 20/01"
- Deliberazione di C.C. n. 63 del 12/11/2004 di "Esame osservazioni e determinazioni - art. 11, comma 6, L.R. 20/01"
- Deliberazione di C.C. n. 66 del 17/11/2004 di "Esame osservazioni e determinazioni - art. 11, comma 6, L.R. 20/01"

#### **ELABORATI SCRITTO-GRAFICI DEL P.U.G.**

- Tav. 1 Inquadramento territoriale Scala 1:100.000
- Tav. 2 Interrelazioni con i piani dei comuni contermini Scala 1:25.000
- Tav. 3 Strumentazione urbanistica vigente - stato di attuazione Scala 1:10.000
  - Tav. 3.1 Strumentazione urbanistica vigente - stato di attuazione - Galatina Scala 1:5.000
  - Tav. 3.2 Strumentazione urbanistica vigente - stato di attuazione - Noha Scala 1:5.000
  - Tav. 3.3 Strumentazione urbanistica vigente - stato di attuazione - Collemeto Scala 1:5.000
- Tav. 4.1 Legenda

Tav. 4.1.1 PUTT/P Ambiti territoriali estesi Scala 1:5.000  
 -Tav. 4.1.2 PUTT/P Ambiti territoriali estesi Scala 1:5.000  
 Tav. 4.1.3 PUTT/P Ambiti territoriali estesi Scala 1:5.000  
 Tav. 4.1.4 PUTT/P Ambiti territoriali estesi Scala 1:5.000  
 Tav. 4.1.5 PUTT/P Ambiti territoriali estesi Scala 1:5.000  
 Tav. 4.1.6 PUTT/P Ambiti territoriali estesi Scala 1:5.000  
 Tav. 4.2 Legenda  
 - Tav. 4.2.1 PUTT/P Ambiti territoriali distinti Scala 1:5.000  
 Tav. 4.2.2 PUTT/P Ambiti territoriali distinti Scala 1:5.000  
 Tav. 4.2.3 PUTT/P Ambiti territoriali distinti Scala 1:5.000  
 Tav. 4.2.4 PUTT/P Ambiti territoriali distinti Scala 1:5.000  
 Tav. 4.2.5 PUTT/P Ambiti territoriali distinti Scala 1:5.000  
 Tav. 4.2.6 PUTT/P Ambiti territoriali distinti Scala 1:5.000  
 Tav. 4.3 Legenda  
 Tav. 4.3.1 PUTT/P Territori costruiti - Galatina Scala 1:5.000  
 Tav. 4.3.2 PUTT/P Territori costruiti - Noha Scala 1:5.000  
 Tav. 4.3.3 PUTT/P Territori costruiti - Collemeto Scala 1:5.000  
 Tav. 5 Sistema della mobilità Scala 1:10.000  
 Tav. 5.1 Sistema della mobilità - Galatina Scala 1:5.000  
 Tav. 6.1 Legenda  
 Tav. 6.1.1 Zonizzazione - territorio extraurbano Scala 1:5.000  
 Tav. 6.1.2 Zonizzazione - territorio extraurbano Scala 1:5.000  
 Tav. 6.1.3 Zonizzazione - territorio extraurbano Scala 1:5.000  
 Tav. 6.1.4 Zonizzazione - territorio extraurbano Scala 1:5.000  
 Tav. 6.1.5 Zonizzazione - territorio extraurbano Scala 1:5.000  
 Tav. 6.1.6 Zonizzazione - territorio extraurbano Scala 1:5.000  
 Tav. 6.2 Legenda

Tav. 6.2.1 Zonizzazione - territorio urbano - Galatina Scala 1:2.000  
 Tav. 6.2.2 Zonizzazione - territorio aurbano - Noha Scala 1:2.000  
 Tav. 6.2.3 Zonizzazione - territorio aurbano - Collemeto Scala 1:2.000  
 Tav. 6.2.4 Zonizzazione - territorio urbano - Fraz. S.Barbara Scala 1:2.000  
 Tav. 7 Attrezzature ed impianti di interesse generale e di quartiere Scala 1:10.000  
 Tav. 7.1 Attrezzature ed impianti di interesse generale e di quartiere - Galatina Scala 1:5.000  
 Tav. 7.2 Attrezzature ed impianti di interesse generale e di quartiere - Noha Scala 1:5.000  
 Tav. 7.3 Attrezzature ed impianti di interesse generale e di quartiere-Collemeto Scala 1:5.000  
 Tav. 8.1 Individuazione comparti - Galatina Scala 1:4.000  
 Tav. 8.2 Individuazione comparti - Noha Scala 1:4.000  
 Tav. 8.3 Individuazione comparti - Collemeto Scala 1:4.000  
 Tav. A Relazione  
 Tav. B Regolamento edilizio  
 Tav. C Norme Tecniche d'Attuazione

**STUDIO DI IMPATTO AMBIENTALE (nello stesso sono ricompresi gli aspetti geologici):**

Volume 1 - Relazione generale  
 Studio floristico e faunistico finalizzato alla redazione di una cartografia tematica del territorio  
 Tav. S1 Carta geolitologica ad orientamento geotecnico  
 Tav. S2 Carta geomorfologia al 1955  
 Tav. S3 Carta geomorfologia al 1997  
 Tav. S4 Piezometrica della falda superficiale in periodo di piena  
 Tav. S5 Piezometrica della falda superficiale in periodo di magra  
 Tav. S6 Minima profondità della superficie freatica dal piano campagna  
 Tav. S7 Isofreatiche della falda profonda  
 Tav. S8 Carta delle portate della falda profonda  
 Tav. S9 Carta della vulnerabilità della falda profonda  
 Tav. S10 Carta delle penalità geologiche ed idrogeologiche  
 Tav. A1 Censimento pozzi

Tav. A2 Carta della qualità delle acque della falda profonda in relazione agli usi potabili

Successivamente, con nota comunale n. 8655 del 02.03.2005, prot. reg. n. 3185 del 29.04.2005, è stata inviata una nuova pag. 52 delle NTA, in sostituzione della pagina originaria, effettuata dal progettista di G. che constatava errore materiale.

Entrando nel merito della verifica degli atti e elaborati grafici trasmessi, con specifico riferimento sia alle procedure di formazione che ai contenuti del P.U.G., come definiti dalla L.R. 20/01, si rappresenta quanto segue. Preliminarmente, in ordine agli aspetti amministrativi, si richiamano i commi 6 e 7 dell'art. 11-Formazione del P.U.G. - della L.R. 20/01 che così dispongono:

- “6. Il Consiglio Comunale, entro i sessanta giorni, esamina le osservazioni proposte nei termini di cui al comma 5 e si determina in ordine alle stesse, adeguando il P. U. G. alle osservazioni accolte.
7. Il P.U.G. 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....”

Quindi, dalla lettura delle norme sopra riportate, si evince che il Consiglio Comunale decide in ordine alle osservazioni proposte dai cittadini provvedendo all'adeguamento del P.U.G. in base alle osservazioni accolte, completando l'iter di adozione dello stesso P.U.G. e provvedendo all'invio con i dovuti adeguamenti cartografici alla Regione per le verifiche di competenza. Nel caso di specie, il Consiglio Comunale ha esaminato le osservazioni proposte dai cittadini (delibere di C.C. nn. 45 del 29/09/2004, 46 del 30/09/2004, 48 del 05/10/2004, 49 del 07/10/2004, 50 del 08/10/2004, 51 del 11/10/2004, 52 del 13/10/2004, 54 del 21/10/2004, 55 del 22/10/2004, 56 del 26/10/2004, 57 del 28/10/2004, 58 del 04/11/2004, 59 del 05/11/2004, 60 del 08/11/2004, 61 del 09/11/2004, 62 del 10/11/2004, 63 del 12/11/2004, 66 del 17/11/2004) demandando (del. C.C. n. 66/2004) al progettista dello strumento urbanistico “gli adempimenti necessari in esecuzione alle determinazioni del

Consiglio Comunale in ordine a tutte le osservazioni esaminate”.

Detti adempimenti sono stati effettuati dal progettista, con modifiche agli elaborati scritto-grafici del P.U.G., e gli elaborati così modificati sono stati inviati alla Regione privi di asseverazione da parte del Consiglio Comunale.

Precisato quanto innanzi, di seguito si procede nell'esame degli elaborati scritto-grafici del progetto trasmessi. Gli obiettivi principali del P.U.G. del Comune di Galatina, indicati nel documento programmatico preliminare DPP, approvato con la citata delibera di C.C. n. 9 del 05.03.2002, si riportano integralmente di seguito:

- “a) salvaguardare la potenzialità edificatoria dei lotti attualmente edificabili;
- b) mantenere la potenzialità edificatoria degli attuali strumenti attuativi;
- c) aumentare la percentuale di perequazione dei comparti previsti sulla base del mercato locale dei suoli.
- d) consentire le sopraelevazioni nelle zone di completamento e/o il livellamento prospettico dei fabbricati e parificare i parametri edilizi delle aree incluse nei piani particolareggiati o ad esse contigue, laddove precise esigenze di fabbisogno urbanistico giustificano tali interventi;
- e) prevedere l'ampliamento delle zone artigianali - produttive commerciali progettate per Galatina e/o procedere alla individuazione di altre zone (eventualmente compartate);
- f) prevedere l'integrazione di servizi centralizzati per il campus scolastico di Galatina;
- g) valutare con diversa considerazione urbanistica gli insediamenti abitativi esterni al centro urbano di Galatina già esistenti;
- h) ridefinire il paese di S. Barbara con la denominazione di Frazione;
- i) prevedere i segmenti e gli elementi progettuali mancanti per il potenziamento ed il completamento della viabilità e delle infrastrutture;
- l) prevedere una più diretta viabilità di adduzione all'ospedale;
- m) prevedere una zona per l'E.R.P. a Collemeto, sulla base di una documentata tensione abitativa;
- n) gradualizzare gli interventi ammissibili in zona agricola;

- o) elaborare adeguate indagini e conseguentemente adottare provvedimenti pianificatori strutturali idonei a risolvere la tensione abitativa esistente nelle frazioni di Galatina;
- p) preordinare un potenziamento dei servizi, ed in particolare degli impianti sportivi, da prevedere nelle tre frazioni di Galatina”.

In data 25.10.2002 con deliberazione n. 59, di esame delle osservazioni al DPP, il Consiglio Comunale ha deciso di implementare lo stesso DPP con i seguenti ulteriori indirizzi:

- “1) in sede normativa prevedere una rivisitazione complessiva del Centro storico attraverso la redazione di un P.P. con la possibilità di eliminare le superfetazioni e gli edifici di scarso o nullo pregio storico-architettonico; la finalità è migliorare:
  - la fruibilità e la vivibilità con la previsione di superfici a parcheggio preferenzialmente lungo il perimetro esterno con conseguente limitazione del traffico veicolare interno (da consentire solo ai residenti);
  - il decoro, con la cura dell’arredo pubblico ed in particolare con il ripristino dei basolati;
  - gli edifici privati anche a mezzo di incentivi peraltro già sperimentalmente attivati dall’Amm.ne C.le;
- 2) verificare lo stato giuridico dei luoghi considerando le Concessioni Edilizie rilasciate dal 1998 ad oggi e conseguentemente rimodulare i comparti affinché non ci siano poi condizioni ostative alla loro realizzazione;
- 3) completare, compatibilmente con lo stand dei luoghi e con “impostazione urbanistica generale, la “cintura verde” sia in Galatina che nelle frazioni nell’ottica di un misurato sviluppo edificatorio;
- 4) definire puntualmente le zone per attività produttive, prendendo atto degli stati di fatto venutisi a determinare con regolari concessioni anche in sanatoria, commisurandole agli effettivi bisogni di Galatina, Noha e Collemeto;
- 5) procedere ad una gradualizzazione degli Iff

delle zone B anche facendo ricorso ad una riduzione dell’indice generalizzato di 5 mc/mq in considerazione della articolata normativa del vigente P.R. G. “

#### **STATO FISICO/GIURIDICO DEL TERRITORIO - STATO DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. VIGENTE**

Galatina è dotata di P.R.G. vigente adottato con delibere C.C. nn. 54 e 56 in data 29/3/1972, approvato con decreti del Presidente della Regione Puglia nn. 539 del 28/2/1974 e 2613 del 31/10/1977.

Per quanto riguarda, specificata mente, il settore residenziale, il vigente P.R.G. ha preservato il centro antico e gli edifici di valore architettonico e storico testimoniale siti al di fuori del centro antico e nell’agro; ha consolidato gli aggregati urbani frutto delle intensive espansioni dell’immediato dopoguerra, i rioni Italia, S. Antonio e della via Roma; ha previsto nuove espansioni urbane quali il quartiere di S. Sebastiano, e aree P.E.E.P. in località S. Antonio e Nachi e nei rioni Italia, Bianchini e S. Lazzaro.

La strumentazione generale è stata attuata attraverso una consistente produzione di strumenti esecutivi specificatamente elencati nella Relazione Generale del P.U.G.

Infatti, come si afferma nella Relazione del P.U.G. “lo stato di attuazione del vigente P.R.G. è tale da aver quasi esaurito le proprie potenzialità edificatorie; ... pensato per una città da 40. 000 ab. l’incremento volumetrico era rapportato, secondo il prescritto del D.l. 1444/68, a 100 mc/ab., ... Galatina ha una situazione reale di circa 160 mclab, (0.60 ab./st.)...”.

Il P.U.G. calcola le residue capacità insediative di P.R.G., considerando i lotti liberi e i piani attuativi in corso di realizzazione, per una volumetria pari in totale a circa mc. 237.626, dei quali mc. 169.981 a Galatina, mc. 37.820 a Noha e mc. 29.825 a Collemeto.

Le attività produttive previste dal P.R.G. vigente sono di doppia tipologia: la zona D1-artigianale e perla piccola industria- sita a ridosso della stazione ferroviaria, al di là della linea ferrata, oggetto di P.P., praticamente satura, e le zone D2 - per attrezzature economiche varie - sparse su tutto il territorio comunale (Galatina, Noha, Collemeto), con notevole grado di saturazione. Accanto a tali aree pro-

ductive il territorio di Galatina ospita l'area industriale ex-ASI di rilevante superficie.

Le superfici a servizi esistenti, per una dotazione di circa 14,5 mq/ab, sono al di sotto del minimo di legge (18 mq/ab), con forte deficit per i parcheggi pubblici sia in Galatina che nelle frazioni.

Per quanto riguarda le superfici per attrezzature e servizi di interesse generale (Zone F) il territorio comunale risulta dotato di circa 10,64 mq/ab di tali aree, inferiore ai 17,50 mq/ab prescritti dal D.M. 1444/68: 1,57 mq/ab per attrezzature sanitarie e ospedaliere (superiori al minimo di legge di 1 mq/ab); 2,75 mq/ab per attrezzature per l'istruzione superiore (superiori al minimo di legge di 1,5 mq/ab) 6,32 mq/ab per parchi pubblici urbani e territoriali e strutture similari (al di sotto del minimo di legge di 15,00 mq/ab).

#### **IL P.U.G. - LE PREVISIONI STRUTTURALI** **Centro Storico - Zone A1 - A2**

Il P.U.G. si muove nell'ottica della tutela della città murata di Galatina (zona A1), compresa nelle antiche mura demolite alla fine dell'800, che ha subito, specie nel corso degli ultimi 50 anni, un autentico esodo, passando dai circa 10.000 abitanti insediati ad inizio secolo agli attuali 2.000 circa.

A livello di strumentazione urbanistica generale, un primo tentativo di frenare l'esodo dal centro storico di Galatina, è effettuato attraverso la puntuale individuazione di una serie di parcheggi siti in parte nello stesso centro storico e in parte nelle zone adiacenti, al fine di facilitare l'accesso e la fruibilità sia di visita che di residenza.

Al pari del centro antico sono tutelati alcuni immobili nell'ambito urbano (zone A2) di valenza storicoarchitettonica-ambientale.

Anche nel centro storico di Noha sono stati individuati una serie di edifici meritevoli di tutela, mentre in Collemeto, abitato di recente costruzione, ne è stato individuato uno solo.

Il P.U.G. sottopone a regime di tutela assoluta tali ambiti consentendovi solo gli interventi previsti dall'art. 31 della L. 457/78 ed ai sensi dell'art. 28 in attesa della redazione di P.P. o di P.d.R.

#### **Individuazione degli insediamenti storici puntuali presenti sul territorio extraurbano - Zone A3**

Relativamente alle componenti storico-culturali, il P.U.G. ha ritenuto che le "masserie", "le ville", "li

curti", gli edifici di culto, quali santuari, cripte, cappelle, chiese, edicole e monasteri, sparsi sul territorio extraurbano, in quanto elementi costitutivi della identità fisica e culturale, debbano essere soggette a tutela (zone A3) al pari del centro antico.

Il P.U.G. individua tale beni e prevede per gli stessi la classificazione a norma dell'art. 3.16 del PUTT/P come "beni architettonici extraurbani" e ne applica i relativi regimi di tutela.

#### **L'edificato consolidato - Zone B**

[zone B1-sature; zone B1a-sature oggetto di P.P. con indice gracifizzato; zone B2a-di completamento edilizio; zone B2b - di completamento urbano (via per Sogliano); zone B3-zone convenzionate]

Sono classificate quali zone omogenee di tipo B le ex zone S e le zone di espansione del P.R.G. vigente, quasi totalmente attuate.

La densità fondiaria, delle zone adiacenti il centro antico è mediamente di 4-4,5 mc/mq in quanto l'impianto tipologico non consente di sfruttare appieno la volumetria consentita di 5 mc/mq.

Le espansioni previste dal P.R.G. vigente con Iff 2,50 mc/mq e Iff 0,40 mc/mq, sono state riclassificate dal P.U.G. come zone di tipo B, con Iff aumentato rispettivamente a 3,00 mc/mq e a 0,45 mc/mq con l'obiettivo di consentire il miglioramento della qualità abitativa dando la possibilità di realizzare piccoli interventi di ampliamento e/o completamento delle abitazioni esistenti senza incremento del carico insediativo.

#### **Le direttrici localizzative delle aree perla nuova edificazione da sottoporre a pianificazione urbanistica esecutiva - Zone C e zone omogenee C residenziali/ miste M**

[zone omogenea di espansione C1; zona di espansione estensiva C2 (Notar Iaco)]

[zona omogenea C mista residenziale/direzionale M.R.D.; zona omogenea C mista

residenziale/artigianato di servizio M.R.A.; zona omogenea C mista residenziale per attività culturali

M.R.CU.; zona omogenea C mista residenziale/attrezzature sanitarie ed assistenziali M.R.S.I

#### **Galatina**

Il P.U.G. sceglie quale direttrice principale di

espansione il lato ovest dell'abitato (comparti 16, 17, 18, 19 e 21) in considerazione che va ad interessare terreni di scarsa o nulla propensione agricola e in quanto l'asse ferroviario a nord, la circonvallazione e il limite del confine territoriale ad est e il cimitero a sud costituiscono limiti alla possibilità di scelte di diverso tipo.

Il P.U.G. prevede anche, con criteri di densificazione e ricucitura in ambiti urbani, una serie di zone di espansione: a nord-ovest a ridosso del complesso ospedaliero i comparti nn. 15 e 14; verso est, i comparti nn. 6, 7, 8, 9, 11, 12 e 13; a sud i comparti 1, 2, 3, 4, 5 e 20; oltre la ferrovia il comparto n. 10.

#### ***Noha e Collemeto***

La direttrice d'espansione di Noha segue il lato nord-ovest dell'abitato; sono previsti quattro comparti d'espansione.

In Collemeto, in relazione alla ridotta dimensione dell'abitato, sono previsti quattro comparti di scarsa superficie che vanno a compattare piani metricamente l'abitato.

#### ***La realtà socio-economica della città - Zone D***

(zona D1-insediamenti industriali esistenti; zona D2-attrezzature economiche varie esistenti e di progetto; zona D3-insediamenti produttivi di progetto, area artigianale e per la piccola industria; zona D4-insediamenti produttivi di progetto, area artigianale e commerciale; zona D7-commerciale per medie e grandi strutture)

Il Piano ha operato secondo il principio della stabilità della strumentazione urbanistica vigente, confermando le previsioni del P.R.G. relative alle zone D1 e D2 e alla zona ASI e agli insediamenti sparsi sul territorio (legittimamente edificati e condonati).

Il Piano individua aree per attività produttive industriali, artigianali, di servizio per l'agricoltura e commerciali percentualmente in funzione del numero di abitanti tra Galatina (79%), Noha (13%) e Collemeto (8%).

Il P.U.G., circa le attività commerciali, recepisce il deliberato di C.C. n. 14 del 28/03/03, in adempimento al disposto del Regolamento Regionale n. 1 del 28/01/03, di individuazione di una ampia zona per medie e grandi strutture di vendita posta lungo l'asse di scorrimento S.S. 101 Lecce-Gallipoli-S. Maria di Leuca. Inoltre, prevede lungo la stessa S.S. 101, alla stessa altezza della zona di cui sopra, ma

dall'altro lato dell'asse stradale, una zona mista per attività artigianali e commerciali.

#### ***Attività estrattive - Zona D5 Cave e relativa industria di trasformazione***

Attualmente il territorio comunale di Galatina è interessato da attività estrattive. Il Piano individua zone di notevoli dimensioni, in ampliamento delle cave esistenti, ove è consentito il prosieguo dell'attività estrattiva, secondo le leggi ed in particolare l'allegato 3 delle N.T.A. del PUTT/P della Regione Puglia, e delle attività connesse alla lavorazione e trasformazione del prodotto estratto.

#### ***Attività turistiche - Zona D6 turistico alberghiera***

Attualmente Galatina è dotata di due sole strutture alberghiere, l'una sita nei pressi della zona industriale, l'altra nel centro storico.

Il P.U.G. affronta la problematica delle attività turistiche prevedendo nel contesto urbano una zona produttiva per insediamenti turistici a basso indice di fabbricabilità territoriale, a sviluppo prevalentemente orizzontale.

#### ***Attività produttive primarie - Il paesaggio agrario - Zone E***

[zona E1-agricole di massima salvaguardia; zona E2-agricole di salvaguardia; zona E3-agricole; zona E4-di riqualificazione ambientale (attività estrattive dismesse); zona Vc-verde condominiale]

Con riferimento allo Studio di Impatto Ambientale, allegato al P.U.G., insieme alle rappresentazioni tematiche del PUTT/P che rappresentano il grado di sensibilità delle varie parti del territorio, l'intero territorio non urbanizzato è stato classificato in 4 tipologie delle quali una, la E4, di carattere puntuale in quanto riferita alla riqualificazione delle attività estrattive dismesse, cioè al recupero di porzioni di territorio che dopo lo sfruttamento sono state abbandonate, le altre 3 di carattere esteso.

La E1 è la zona di massima sensibilità idrogeologica ed ambientale e conseguentemente necessaria della massima salvaguardia, ove il Piano consente interventi tesi al recupero dell'attività agricola, alla conservazione e all'incremento delle alberature esistenti, alla difesa dell'habitat, con modestissima possibilità di nuove costruzioni e/o ampliamenti di manufatti esistenti (Ift 0,015mc/mq, lotto minimo di 20.000mq, Hmax 5mt).

La E2 evidenzia caratteri di minore sensibilità, quindi il Piano consente, nell'ambito della disciplina dettata dall'art. 51 della L.R. 56/80, interventi di edificazione inerenti l'attività primaria, agrituristica e campeggistica (Ift. 0,05mc/mq, lotto minimo di 6.000mq, Hmax 8mt salvo costruzioni speciali), con esclusione di edificati di forte impatto paesaggistico, come gli impianti agro-alimentari.

Infine la zona E3 è la parte del territorio, residuale rispetto alle precedenti, di normale sensibilità idrogeologica ed ambientale, ove il Piano consente nuove costruzioni e/o ampliamenti di manufatti esistenti, serre, attività estrattiva, attività pericolose (produzione di fuochi pirotecnici, depositi, serbatoi, etc.), rottamazione auto, attività industriali connesse con l'agricoltura e l'allevamento del bestiame, discariche, stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti, impianti di immagazzinaggio, depositi di carburanti, attività annesse alla produzione di energia, attività sportive (golf), attività agrituristica (Ift. 0,05mc/mq, lotto minimo di 6.000mq, Hmax 8mt salvo costruzioni speciali).

#### **Sistema della Mobilità**

Il sistema della mobilità, esplicitato nelle tavv. 5 e 5.1 del P.U.G., conferma il tracciato della linea ferroviaria esistente che, nonostante condizioni lo sviluppo urbanistico verso nord, è funzionale per la centralità della stazione ferroviaria, a ridosso del centro antico, da un lato dell'abitato, ed in adiacenza alla zona artigianale, dall'altro; inoltre, prende atto della circonvallazione est dell'abitato, in parte già completata, e prevede il potenziamento del tronco Galatina - Collemeto - S.S. 101 funzionale anche all'ipotizzato parco commerciale in adiacenza alla stessa strada statale.

Ancora il P.U.G. prevede una nuova viabilità perimetrale sia nel capoluogo che nelle frazioni, al fine di canalizzare all'esterno del centro abitato il traffico pesante (oggetto di inquinamento, di congestionamento e di situazioni di pericolo per l'abitato) e di un migliore viabilità di comunicazione all'interno della città tra le diverse zone, sia esistenti che di progetto.

#### **Suddivisione del territorio in TU e TnU con indicazione al TU della definizione di "territorio costruito"**

Per quanto riguarda la perimetrazione dei "terrori

costruiti", secondo il disposto dell'art. 1.03 commi 5 e 6 delle N.T.A. del PUTT/P, il P.U.G. (tavv. nn. 4.3. - 4.3.1. - 4.3.2. - 4.3.3.) fa proprie le determinazioni relative ai "primi adempimenti per l'attuazione del PUTT/P già approvati dall'Amm.ne com.le di Galatina, con delibera di C.C. n. 58 del 2002, ampliando detta perimetrazione alle nuove previsioni urbanistiche, con la precisazione che comunque i relativi piani attuativi, se compresi in ambiti soggetti a tutela dal PUTT/P, pur rientrando nei territori costruiti, devono essere assoggettati a "parere paesaggistico" secondo il disposto dell'art. 5.03 delle N.T.A. dello stesso PUTT/P e gli interventi edilizi relativi, sia di natura privata che pubblica, devono essere oggetto di "autorizzazione paesaggistica" secondo il disposto dell'art. 5.01 come modificato dall'art. 23 della L.R. 20/01.

#### **Articolazione del territorio in ATE e ATD**

Per quanto riguarda la perimetrazione degli "Ambiti territoriali estesi" e degli "Ambiti territoriali distinti", secondo il disposto dell'art. 5.05 delle N.T.A. del PUTT/P, il P.U.G. (tavv. 4.1. - 4.1.1. - 4.1.2. - 4.1.3. 4.1.4. - 4.1.5. - 4.1.6. - 4.2. - 4.2.1. - 4.2.2. - 4.2.3. - 4.2.4. - 4.2.5. - 4.2.6.) fa propri gli elaborati relativi ai "primi adempimenti per l'attuazione del PUTT/P, già approvati dall'Amm.ne com.le di Galatina con delibera di C.C. n. 58 del 2002, ampliando tali regimi attraverso variazioni suggerite dalla lettura del territorio.

Vengono ricompresi negli ATD, nell'ambito delle "Componenti storico-culturali", i beni architettonici extraurbani (classificati A3), che vanno ad integrare quelli già previsti dal PUTT/P - art. 3.16 -, nel rispetto della normativa prescritta dallo stesso articolo.

Il P.U.G. ha poi sottoposto a regime di tutela attraverso le N.T.A. parte del territorio extraurbano indicata come zona E1.

#### **IL P.U.G. - LE PREVISIONI PROGRAMMATICHE**

##### ***Fabbisogni progressi ed emergenti di edilizia residenziale***

Il P.U.G. calcola il fabbisogno di edilizia residenziale seguendo i criteri per la formazione degli strumenti urbanistici generali di cui alla delibera G.R. n. 6320 del 13.11.1989, sulla scorta dei dati ISTAT e comunali, operando a monte la seguente scelta:

- in considerazione della dinamica abitativa che ha visto il numero abitanti per stanza scendere da 1,05 del 1971, a 0,8 nel 1981, a 0,66 nel 1991 (tab. 7), proiettando tale dato, è stato assunto al 2015 un rapporto pari a 0,60 ab/st.

La popolazione residente di Galatina, negli ultimi vent'anni, passata da 29.078 del 1980, ai 28.582 del 2.000, con un picco massimo di 29.397 nel 1991, è stata ritenuta sostanzialmente stabile; in relazione a tale dato di consolidata stabilità il P.U.G. non effettua il calcolo ma ipotizza una popolazione al 2015 pari a 29.000 abitanti.

La valutazione di nuclei familiari è stata effettuata in base ai dati della tab. 5 che evidenziano come la composizione media di 3,67 componenti nel 1971 scende a 3,31 nel 1981 ed a 3,07 nel 1991; è stata quindi ipotizzata, secondo tale costante trend lineare, una composizione media pari a 2,7 pers. In fam. al 2015, ottenendo così un numero di nuclei familiari pari a 10.740 unità.

La consistenza del patrimonio edilizio esistente al dicembre 2000 nel Comune di Galatina è stata valutata in:

- stanze censite al 1991	n. 55.563
- stanze costruite dal 1991 al 2000 (stima)	<u>n. 5.000</u>
<b>Totale</b>	<b>n. 60.563</b>
- abitazioni censite al 1991	n. 12.891
- abitazioni costruite dal 1991 al 2000 (stima)	<u>n. 850</u>
<b>Totale</b>	<b>n. 13.741</b>

La valutazione delle abitazioni non occupate è stata effettuata in base ai dati della tab. 7 che evidenziano come non risultano abitate per vari motivi il 14,73% di abitazioni nel 1971 (13,00% di stanze), il 19,67% nel 1981 (16,35% di stanze) e il 25,63% nel 1991 (20,29% di stanze); è stata quindi ipotizzata nel 2015, secondo tale costante trend lineare in aumento, al 26,50% la percentuale di abitazioni non occupate e al 24% delle stanze.

La valutazione del fabbisogno di edilizia residenziale è stato effettuato secondo il metodo delle tabelle 12 e 13 di cui alla citata delibera G.R. n. 6320/89; i valori ottenuti sono rispettivamente di 9.961 stanze - tab. 12 - e 9.890 stanze - tab. 13 - per un valore medio di 9.925 stanze pari a mc. 992.500 (100 mc/st).

#### ***Previsioni insediative residenziali***

E' stato operato il dimensionamento delle nuove previsioni insediative in funzione di una ripartizione percentuale delle volumetrie per ciascuno del nucleo abitati di Galatina, di Noha e di Collemeto, in rapporto al numero dei residenti, detratte volumetrie residue di P.R.G.

La quantità complessiva di volumetria (residua e di previsione) prevista per Galatina, Noha e Collemeto è stata fissata rispettivamente nella misura di mc. 771.054, mc. 131.420 e mc. 76.235 (di cui rispettivamente mc. 122.325, mc. 37.820 e mc. 29.825 residua di P.R.G.), per un totale complessivo pari a mc. 978.709 (mc 788.739 di nuova previsione, mc. 189.970 residua); la nuova volumetria è stata distribuita in comparti edilizi come di seguito riportati:

**GALATINA****Comparti in Zone di espansione**

n.	Ift [mc/mq]	Superficie [mq]	Volume edificabile [mc]	Superficie modificata da osservazioni accolte [mq]	Superficie modificata da osservazioni accolte [mq]	Aumento di volumetria [mc]
1	1,00	31.415	31.415			
2	1,00	67.300	67.300			
3	1,00	12.530	12.530			
4	1,00	29.980	29.980			
5	1,00	7.100	7.100	10.205	10.205	3.105
6	1,00	21.100	21.100			
7	1,00	15.100	15.100			
8	1,00	30.270	30.270			
9	1,00	12.600	12.600			
10	1,00	38.100	38.100			
11	1,00	9.100	9.100			
12	1,00	12.150	12.150			
13	1,00	15.950	15.950			
14	1,00	9.550	9.550	11.325	11.325	1.775
15	1,00	38.650	38.650	40.334	40.334	1.684
19	1,00	32.273	32.273			
21	0,40	238.950	95.580			

Totale 622.118 478.748 6.564

**GALATINA****Comparti in Zone miste**

n.	Ift [mc/mq]	Superficie [mq]	Volume residenziale edificabile [mc]	Volume non residenziale non edificabile [mc]
1	1,00	78.500	39.250	39.250
2	1,00	74.350	37.175	37.175
3	1,00	68.400	34.200	34.200
4	1,00	29.550	11.700	17.550

Totale 250.800 122.325 128.175

**NOHA****Comparti in Zone di espansione residenziale**

n.	Ift [mc/mq]	Superficie [mq]	Volume residenziale edificabile [mc]
1	1,00	34.100	34.100
2	1,00	22.900	22.900
3	1,00	12.100	12.100
4	1,00	24.500	24.500

Totale 93.600 93.600

**COLLEMETO****Comparti in Zone di espansione residenziale**

n.	Ift [mc/mq]	Superficie [mq]	Volume residenziale edificabile [mc]	Superficie modificata da osservazioni accolte [mq]	Superficie modificata da osservazioni accolte [mq]	Aumento di volumetria [mc]
1	1,00	16.500	16.500			
2	1,00	9.500	9.500	19.070	19.070	9.570
3	1,00	12.290	12.290			
4	1,00	8.120	8.120			

Totale 46.410 46.410 9.570

L'accoglimento di alcune osservazioni da parte del Consiglio comunale ha comportato un incremento delle volumetrie realizzabili pari ad ulteriori a mc. 6.564 a Galatina e mc. 9.750 a Collemeto per un totale di mc. 16.134; inoltre ulteriore volumetria residenziale pari a circa mc. 11.625 rinviene dall'aver portato, da 114 ad 1/2 del volume edificabile, la possibilità di edilizia residenziale nella zona D2 (attività economiche varie).

Considerato che il Piano a fronte di mc. 992.500 di fabbisogno complessivo stimato prevedeva solo mc. 978.709, gli incrementi effettivi introdotti dal C.C. in sede di esame delle osservazioni, in supero rispetto alla volumetria di progetto, sono stati considerati di scarsa rilevanza nell'economia generale del Piano.

#### ***Fabbisogni pregressi ed elementi relativi agli insediamenti produttivi***

Il P.U.G. calcola il fabbisogno di edilizia produttiva seguendo i criteri per la formazione degli strumenti urbanistici generali di cui alla Delibera G.R. n. 6320 del 13.11.1989, sulla scorta dei dati ISTAT e Comunali; la tabella 17 raccoglie i dati di riferimento con i quali, sono state eseguite le proiezioni al 2015 degli addetti ai vari rami di attività produttive.

Tali proiezioni sono state ricavate sulla base delle tendenze manifestatesi nel decennio 81-91 e comunque ipotizzando un aumento della popolazione attiva che passa dal 38,89% del 1991 al 42,00% del 2015, con un parallelo aumento degli occupati che passano da 8.845 del 1991 (30,19%) a 10.150 nel 2015 (35%), con un aumento globale dei posti di lavoro pari a 1.305 unità.

I posti di lavoro al 2015 per il settore dell'industria risultano in totale pari a 2.131, delle costruzioni a 1.117, del commercio a 1.827 e del trasporti a 253. Quindi il fabbisogno di aree per il settore industria, artigianato e costruzioni, calcolato secondo il parametro 1 ha/30 addetti, è risultato pari a  $3.248130 = 108$  Ha; con il settore trasporti risulterebbe pari a  $3.501/30 = 117$  Ha.

Il P.U.G. ha previsto quindi, in rapporto al numero di abitanti di Galatina, Noha e Collemeto, aree rispettivamente pari a Ha 70,4, Ha 12,38 e Ha 9,6, per complessive Ha 92,38 (comprensive delle zone D1 e D2 esistenti).

Il totale è di Ha 92,38 ed è stato mantenuto prudenzialmente inferiore alla proiezione sopra riportata (Ha 117), in considerazione delle altre superfici già esistenti relative agli insediamenti artigianali legittimamente edificati sparsi sul territorio e all'area industriale ex-ASI.

Per il settore commerciale, il P.U.G., come già detto in precedenza, recepisce la individuazione di una zona commerciale per media e grande struttura di vendita per una superficie pari ad Ha 51,80, giusta deliberazione di C.C. n. 14 del 28/3/2003, in adiacenza alla S.S. 101, denominata DT ed inoltre individua una nuova zona omogenea denominata D4 mista per attività artigianali e commerciali, sita in Collemeto in adiacenza alla S.S. 101, delle dimensioni complessive di Ha 9,55.

Per l'attività estrattiva sono state individuate in vari punti dell'agro maglie di zona omogenea denominata D5 delle dimensioni complessive di Ha 163,50.

Per le attività turistico-alberghiere è stata individuata in ambito urbano la zona omogenea denominata D6 di superficie pari a Ha 13,40.

#### ***I servizi pubblici per la residenza***

Il P.U.G., preso atto della carenza di superfici destinate per standard per la residenza che risultano pari a 14,5mc/ab, ne ipotizza l'incremento con l'ampliamento di strutture esistenti e con nuove previsioni nei nuovi comparti edificatori (28% delle superfici di comparto).

Conseguentemente a quanto sopra, la dotazione di aree per servizi pubblici per la residenza prevista dal P.U.G. è pari a mq 864.241 (29,80 mq/ab), superiore alle quantità minime prescritte dal D.M. 1444/68, come di seguito distinta:

- superficie esistente pari a 414.365 mq;
- superficie di progetto individuata dal P.U.G. pari a 185.807 mq;
- superficie di progetto da individuarsi nei comparti edilizi pari a 264.069 mq.

#### ***Le attrezzature ed impianti di interesse generale - Zona F***

[zona F1-attrezzature scolastiche di grado superiore (medio superiore, universitario, post-universitario, di ricerca); zona F2-attrezzature sanitarie ed assistenziali (Ospedale); zona F3-attrezzature cimiteriali; zona F4-attrezzature per la ricreazione e lo

sport; zona F5-attrezzature destinate al tempo libero ed alla qualificazione ambientate; zona F6-aree per impianti tecnologici; zona F7-quartiere fieristico; zona F8-area del villaggio azzurro; zona F9-tribunale di Galatina; zona F10-canile]

Il P.U.G., partendo dal dato di mq 304.130 mq di superfici esistenti destinate ad attrezzature e servizi di interesse generale, pari a 10,64 mq/ab, prevede di dotare la città di una superficie di zone F in misura superiore al minimo prescritto dal D.M. 1444/68 (17,50 mq/ab) attraverso sia l'ampliamento complessivo di una serie di strutture di cui la città è già dotata, sia con la previsione nuove aree, per una superficie complessiva di 371.100 mq; la dotazione totale prevista risulta di 23,28 mq/ab.

#### **A) COMPATIBILITA' CON I CONTENUTI ex art. 9 della L.R. 20/01**

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

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

- 1) Gli elaborati scritto-grafici trasmessi (Studio di Impatto Ambientale comprendente gli aspetti geomorfo-idrogeologici, botanico-vegetazionali) anche se contengono analisi delle risorse territoriali, oggetto di trasformazione e/o utilizzo, non ne identificano e/o valutano sufficientemente i potenziali impatti sulla struttura ambientale di riferimento, anche in considerazione di quanto disposto al punto 2 dell'art. 23 della L.R. n. 11/2001.
- 2) In ordine alla tematica "risorsa suolo":  
Entrando nel merito dei contenuti del P.U.G., con particolare riferimento alla risorsa suolo, si rileva che il Piano non è indirizzato al risparmio di tale risorsa che deve perseguirsi principalmente con il recupero e/o la riqualificazione di aree già compromesse.
- 3) In ordine alla tematica "difesa del suolo":  
Per quanto attiene alla tematica relativa alla "difesa del suolo", attesa la presenza negli elaborati scritto-grafici presentati di specifici rap-

porti di settore, si rileva incongruenza tra le risultanze di tali studi e le scelte pianificatorie operate dal P.U.G. Valga come esempio l'individuazione della zona E1, definita dal P.U.G. "agricola di massima salvaguardia", che non coincide né con gli ambiti estesi del PUTT/P, né comprende emergenze geo-morfologiche-idrogeologiche (doline, cigli di scarpate, etc.) o botanico-vegetazionali.

Non si rileva negli elaborati scritto-grafici trasmessi alcuna valutazione per situazioni e/o attività a rischio.

In particolare il P.U.G. presentato non affronta e disciplina a livello normativo (mediante il Regolamento Edilizio e le Norme Tecniche di Attuazione) problematiche di natura ambientale delle aree direttamente impegnate dalla presenza di emergenze ambientali, delle relative pertinenze e fasce di rispetto, né individua e/o disciplina le aree critiche (quali ad esempio quelle relative allo scorrimento delle acque meteoriche superficiali del tessuto edificato esistente, delle fasce di tutela degli elettrodotti, delle infrastrutture viarie e ferroviarie, dei metanodotti, delle acque reflue, delle alberature di pregio).

In ordine al dimensionamento e alla localizzazione delle nuove previsioni insediative dei settori residenziale, produttivo e dei servizi, si rileva quanto segue:

#### **a) SETTORE RESIDENZIALE**

Risultano adeguate le analisi operate dal P.U.G. relativamente all'edificato esistente, al calcolo delle residue capacità insediative, alle proiezioni demografiche.

Risultano adeguate le analisi operate dal P.U.G. relativamente all'edificato esistente, al calcolo delle residue capacità insediative, alle proiezioni demografiche.

Non si condivide, invece, il risultato del fabbisogno di edilizia residenziale. Al proposito, premesso che il P.R.G. vigente è dimensionato per 40.000 abitanti, che ad oggi si riscontra un rapporto di circa 0,60 abitante per stanza, che è stata calcolata una capacità residenziale residua di P.R.G. per una volumetria pari a mc 237.626 e che si è in presenza di abitazioni invendute pari all'8% circa di

stanze esistenti equivalenti a mc 400.000, a fronte di tali dati è evidente l'incongruenza ed illogicità di una previsione di ulteriori volumetrie residenziali per una volumetria pari a mc 741.083.

In particolare, nel calcolo effettuato dal P.U.G. per la stima del fabbisogno di edilizia residenziale con i criteri di cui alla delibera G.R. n. 6320/89, non si condividono i seguenti dati:

- la valutazione del numero di persone per nucleo familiare al 2015 pari in media a 2,7, calcolato secondo costante trend lineare di diminuzione derivato dai dati ISTAT del 1971 (3,67%), del 1981 (3,31%) e del 1991 (3,07%), eccessivamente basso e con criteri di stima inadeguati;
- la valutazione del numero di stanze e/o abitazioni fisiologicamente non occupate pari rispettivamente al 24% e 26,50% del totale al 2000, secondo costante trend lineare di aumento, derivata dai dati ISTAT del 1971 (14,73% e 13,00%), del 1981 (19% e 16,35%) e del 1991 (25,63% e 20,29%), eccessivamente alta, dovrebbe indurre ad interventi di recupero e riuso di detto patrimonio inutilizzato;
- la previsione sovrastimata di una quota di fabbisogno di edilizia per terziarizzazione e secondarizzazione (tab. 12 e 13) per una volumetria pari a circa mc 166.0000, in aggiunta a nuove previsioni di zone omogenee con le stesse destinazioni d'uso, le c.d. zone miste, per una volumetria pari a mc 128.175, e quindi complessivamente pari a circa mc 300.000;
- il numero medio di stanze per abitazione al 2015 riportato in tab.13 pari a 4,82 st/abitazioni eccessivo in considerazione della stimata diminuzione a 2,7 persone per nucleo familiare.

Rilevante risulta la carenza di ipotesi, di indirizzi e di incentivi per il recupero del patrimonio edilizio esistente (inidoneo e fisiologicamente non occupato). Detto patrimonio attraverso accorpamenti fondiari e ristrutturazioni edilizie potenzialmente potrebbe essere recuperato ai fini residenziali, allo scopo di concorrere al perseguimento dell'obiettivo di sviluppo sostenibile sancito dalla L.R. 20/2001.

Per quanto sopra il dimensionamento non appare congruo, considerando anche che le modifiche introdotte a seguito dell'accoglimento delle osser-

vazioni comportano ulteriori incrementi alle volumetrie ipotizzate.

Per quanto riguarda la localizzazione delle espansioni di tipo residenziale, il P.U.G. trasforma, in parte, varie aree in ambito urbano da zone per attrezzature pubbliche/o parcheggi pubblici/o verde pubblico di P.R.G. in zone di tipo C; in particolare si fa riferimento ai comparti edilizi nn. 1 (parte), 2 (parte), 3, 9, 11, 12, 13, 19 (parte) a Galatina, il comparto n. 1 a Noha. Tale soluzione non risulta coerente con i principi perequativi, perseguiti dalla L.R. 20/01, considerato che altre aree per standard in ambito urbano conservano la destinazione pubblica e l'assoggettamento ad esproprio.

Si rileva ancora l'episodicità della previsione del comparto 10, oltre la ferrovia e in prossimità di zona produttiva.

Le riduzioni delle fasce di rispetto cimiteriale nei vari nuclei abitati, che precludono la possibilità di future espansioni dei cimiteri, necessitano di attenta considerazione da parte del Comune.

## **b) SETTORE PRODUTTIVO**

Risultano adeguate le analisi operate dal P.U.G. relativamente al calcolo del fabbisogno di aree per il settore produttivo essendo stata effettuata in dettaglio la proiezione della popolazione attiva presente in Galatina all'anno 2015, 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 e di superfici.

E' da sottolineare però che il P.U.G., per la quantificazione delle nuove aree previste, non riporta il valore delle superfici esistenti e di progetto; di conseguenza non può essere riscontrato se si è operata la sottrazione dal fabbisogno stimato delle superfici della zona ASI e delle zone produttive sparse.

Non sono esplicitate giustificazioni in ordine alla riduzione delle superfici destinate al quartiere fieristico F7 rispetto a quelle vigenti di P.R.G.

Per quanto riguarda le nuove zone commerciali, esse appaiono più di natura comprensoriale che comunale e, quindi, in contrasto con l'indirizzo del D.P.P. riportato al punto 4 di pag. 4 di questo provvedimento. La scelta di localizzare in un unico contesto comunale entrambe le due uniche grandi strutture di vendita previste per l'intera Provincia di

Lecce dalla programmazione regionale vigente, peraltro, comporterebbe un evidente squilibrio territoriale e si porrebbe contrasto con l'obiettivo di ridurre, anche sotto il profilo urbanistico, effetti negativi della localizzazione delle grandi strutture commerciali, obiettivo che è perseguito dal contingentamento previsto per legge.

Per quanto riguarda la zona D5 - Cave e relativa industria di trasformazione - in ampliamento delle cave esistenti, non si condivide la previsione di tale zonizzazione in quanto il P.U.G. non è uno strumento atto a disciplinare l'attività estrattiva, essendo previsto in proposito lo strumento di programmazione di settore (P.R.A.E.) della L.R. 37/85.

La problematica delle attività turistiche è affrontata senza effettuare a monte alcun calcolo dei fabbisogni; inoltre la localizzazione in un'unica area in ambito urbano, per una superficie pari a Ha 13,40, comportante una volumetria di progetto di 67.000mc, quindi pari a circa 500 stanze di albergo, appare conseguentemente eccessiva.

#### c) ZONE AGRICOLE

Non si evincono i criteri sottesi alla suddivisione delle zone agricole in E1, E2 ed E3; in particolare, le zone agricole di salvaguardia E1 ed E2 non coincidono, in generale, con gli ambiti territoriali estesi del PUTT/P e in molti casi non comprendono in toto o in parte nemmeno le emergenze geo-morfoidrogeologiche e botanico-vegetazionali (per esempio il caso di dolina solo per metà inserita, e di dolina interamente fuori).

In particolare:

- per quanto riguarda le zone agricole di massima salvaguardia - E1: si rileva che la normativa tecnica proposta non prevede la integrale tutela (indicabilità assoluta) bensì la possibilità di edificazione anche su aree sensibili dal punto di vista ambientale-paesaggistico, o su emergenze geo-morfoidrogeologiche e botanico-vegetazionali;
- per quanto riguarda la zona omogenea agricola di salvaguardia - E2: non si condivide la possibilità di insediamento generalizzato di campeggi, atteso il contrasto con le finalità dell'art. 51 punto g) della L.R. n. 56/80 di tutela delle zone agricole e comunque con lo specifico carattere produttivo della zona agricola;

- in generale non si condivide la scarsa dimensione fissata (6.000mq) come lotto minimo di intervento per le zone E2 ed E3, atteso il contrasto con le finalità indicate nell'art. 51 punto g) della L.R. n. 56/80 che consente interventi "finalizzati allo sviluppo e recupero del patrimonio produttivo, tutelando l'efficienza delle unità produttive, con gli interventi da dimensionare in funzione delle necessità strettamente correlate con la conduzione dei fondi e la lavorazione dei prodotti agricoli". La fissazione del lotto minimo necessita sia di considerazioni socio-ambientali (obiettivi della politica agricola comunitaria, integrazione tra agricoltura e turismo, etc.), sia di considerazioni economiche. L'art. 846 del Codice Civile recita che gli interventi di edificazione in zone agricole devono essere riferiti a superfici non inferiori alla minima unità culturale; il successivo art. 847 recita che l'estensione della unità minima culturale è determinata "distintamente per zone, avuto riguardo all'ordinamento produttivo e alla situazione demografica locale, con provvedimento della autorità amministrativa, da adottarsi sentite le associazioni professionali". Dagli elaborati inviati non si evincono i criteri sottesi alle determinazioni in ordine alla dimensione del lotto minimo di intervento nelle zone E2 ed E3.

#### d) AREE PER SERVIZI PUBBLICI PER LA RESIDENZA E SPAZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE (ZONE F)

La dotazione di aree per standard e per attrezzature d'interesse generale (artt. 3 e 4 del D.M. 2.4.68 n. 1444) risulta superiore ai minimi imposte dalle norme.

Per quanto riguarda le aree per standard della residenza già previste nel vigente P.R.G., poste a contorno alla zona A e all'interno delle zone B, una parte è stata riclassificata dal P.U.G. in zona omogenea di tipo C, una parte ha conservato la vecchia destinazione pubblica e l'assoggettamento ad esproprio. Tale soluzione non si ritiene condivisibile atteso che non soddisfa il principio perequativo tra le diverse proprietà, e comporta, comunque, una occasione mancata per l'acquisizione di tali aree al patrimonio pubblico a titolo gratuito.

Si rileva l'episodicità della previsione delle zone F4-attrezzature per la ricreazione e lo sport - e F5

attrezzature destinata al tempo libero ed alla qualificazione ambientale - disseminate in aperta campagna, senza alcun criterio localizzativi esplicitato.

**e) N.T.A.**

Per quanto riguarda le Norme Tecniche di Attuazione si rileva quanto segue:

- per gli edifici in zona E3, tra le destinazioni d'uso, si evidenzia la mancanza di agriturismo e di turismo rurale tra le destinazioni d'uso consentite;
- all'art. 4.4.2 punto 3 si evidenzia che la parola cessione è più adeguata della parola convenzione;
- al comma 4 in grassetto a pag 18 art. 3.3 al punto 3 "non potranno essere rilasciati permessi di costruire prima della totale realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria" si propone la modifica in "non potranno essere rilasciati certificati di agibilità prima della totale realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi improrogabilmente entro i termini stabiliti dalla convenzione di lottizzazione";
- agli artt. 3.3, 4.6.2, 4.6.2 bis, 4.6.3.1, 4.6.3.2, 4.6.3.3, 4.6.3.4, 4.6.3.5, 5.1.1, 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4, 5.1.6, 5.1.7, 6.2, 6.2.1, concernenti norme per zone di espansione residenziali e produttive, si è dell'avviso che sarebbe opportuno precisare che "le aree per urbanizzazioni primarie e secondarie devono essere cedute dai lottizzanti al Comune contestualmente alla stipula di convenzione di lottizzazione";
- all'art. 5.2.2-Zona E1 all'ultimo comma per la disposizione "il lotto minimo deve essere di almeno 6.000mq, nell'ambito del lotto la superficie E2 o E3 non può essere inferiore a mq 3.000mq" si propone la modifica in "il lotto minimo deve essere di almeno 10.000mq in zona E3";
- all'art. 5.2.3-Zona E2 per i parametri "Lotto minimo", "Iff", "Hmax,, si propone la modifica in "Lotto minimo di intervento 20.000mq", "Iff= 0,02"; "Hmax= 5mC";
- all'art. 5.2.4-Zona E3 per i parametri 'Votto minimo', 'Iff', 'Hmax,, si propone la modifica in 'Votto minimo di intervento 10. 000mq", " Iff= 0,03; "Hmax= 5mt";
- all'art. 5.2.6 - Verde condominiale - si propone

l'eliminazione del 2° comma, in quanto non adeguatamente motivato;

- all'art. 6.1.4-F3 attrezzature cimiteriali- si propone l'eliminazione dell'ultimo comma, per quanto evidenziato nei punti precedenti della presente relazione, necessitando nel presente procedimento delle autorizzazioni di legge per la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale, ove valutata positivamente dal C.C.;
- in molti articoli delle NTA e RE si riscontrano vecchie denominazioni non aggiornate alla normativa regionale e statale quali: P.P. (piano particolareggiato), concessione edilizia, abitabilità, autorizzazioni edilizie, etc., evidentemente da sostituire.

**B) COMPATIBILITA' CON IL PUTT/P**

Per quanto riguarda la perimetrazione dei "terrori costruiti", secondo il disposto dell'art. 1.03 commi 5 e 6 delle N.T.A. del PUTT/P, il P.U.G. (tavv. nn. 4.3. - 4.3.1. - 4.3.2. - 4.3.3.) fa proprie le determinazioni relative ai "primi adempimenti per l'attuazione del PUTT/P" già approvati dall'Amm.ne com.le di Galatina, con delibera di C.C.n.58 del 2002, ampliando detta perimetrazione alle nuove previsioni urbanistiche, in contrasto quindi con la normativa del PUTT/P.

Per quanto riguarda la perimetrazione degli "Ambiti territoriali estesi" e degli "Ambiti territoriali distinti", secondo il disposto dell'art. 5.05 delle N.T.A. del PUTT/P, il P.U.G. (tavv. 4.1. - 4.1.1. - 4.1.2. - 4.1.3. - 4.1.4. - 4.1.5. - 4.1.6. - 4.2. - 4.2.1. - 4.2.2. - 4.2.3. - 4.2.4. - 4.2.5. - 4.2.6.) fa propri gli elaborati relativi ai "primi adempimenti per l'attuazione del PUTT/P", già approvati dall'Amm.ne com.le di Galatina con delibera di C.C.n.58 del 2002, ampliando tali regimi attraverso variazioni suggerite dalla lettura del territorio.

Con particolare riferimento alle "risorse paesaggistiche, ed ambientali" presenti nel territorio del Comune di Galatina, gli elaborati scritto-grafici trasmessi non contengono una esaustiva verifica di compatibilità delle scelte progettuali operate dal P.U.G. con le disposizioni di tutela del Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il paesaggio (PUTT/P).

Dagli elaborati trasmessi comunque non risulta effettuata, in funzione delle situazioni di fatto né l'esatta individuazione dell'area di pertinenza, né

l'area annessa al bene, né alcuna correlazione, all'interno delle NTA del P.U.G. di cui trattasi, della normativa di tutela paesaggistica-territoriale (PUTT/P) con specifico riferimento soprattutto alle prescrizioni di base relative a tutti gli A.T.D. come definiti nel titolo Ili delle N.T.A. del PUTT/P.

In particolare con riferimento:

- al "sistema geo-morfo-idrogeologico" il P.U.G. presentato non promuove una verifica ed identificazione di dettaglio delle aree di pertinenza e dell'aree annesse alle emergenze geologiche e/o morfologiche e/o idrogeologiche e botanico-vegetazionali e non fissa per gli interventi ricadenti nelle predette aree una specifica disciplina in funzione della tutela delle peculiarità paesistico-ambientali individuate;
- per quanto riguarda le aree vulnerabili evidenziate nella "Carta delle penalità geologiche ed idrogeologiche" dello Studio di Impatto Ambientale, nelle stesse va esclusa l'edificabilità (si veda per esempio la nuova zona artigianale oltre la ferrovia prevista in zona vulnerabile);
- con riferimento al "sistema della stratificazione dell'organizzazione insediativa", il P.U.G. pur individuando le emergenze storico-architettoniche presenti sul territorio comunale (masserie, casali, ville, chiese, ecc.), non provvede a definire né l'area di pertinenza del "bene", né la relativa area annessa, non fissando, peraltro, all'interno delle N.T.A. alcuna specifica disciplina per le aree di pertinenza ed annesse in funzione, in particolare, della tutela delle relative peculiarità paesaggistiche.

### C) COMPATIBILITA' CON IL PAI

Il territorio comunale di Galatina è interessato da aree ad alta pericolosità idraulica e a rischio inondazione individuate dal PAI. In particolare sono interessate parte dei comparti 6 e 7 delle nuove zone di espansione C1, già considerate quali aree vulnerabili nella "Carta delle penalità geologiche ed idrogeologiche" e come tali da non assoggettare alla edificabilità prospettata.

### D)PROCEDURE

Gli elaborati del P.U.G. contenenti il recepimento grafico delle osservazioni accolte dal C.C. di Galatina necessitano di specifica approvazione da

parte del Consiglio Comunale quali elaborati adeguati alle osservazioni accolte.

Tutto ciò premesso e alla luce di quanto in precedenza evidenziato, in ordine ai contenuti della proposta di P.U.G. del Comune di Galatina rispetto alle disposizioni di cui alla L.R. 20/01 e agli obiettivi di tutela paesistico-ambientale del PUTT/P, si ritiene di non poter attestare la compatibilità del P.U.G. stesso ai sensi dell'art. 9 della L.R. 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 cui trattasi al Comune di Galatina per i necessari adempimenti ed adeguamenti che dovranno riguardare le carenze innanzi rilevate.

Resta nella facoltà del Comune di Galatina l'attivazione delle procedure di cui al comma 9° dell'art. 11 della L.R. 20/01, ai fini del conseguimento del controllo con esito positivo del P.U.G. alle disposizioni della stessa L.R. 20/01".

**IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSI' 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 rivaleersi sulla Regione"

L'Assessore, 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 dell'Assessore;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento da parte del Responsabile del proce-

dimento, del Dirigente d'Ufficio e del 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 P.U.G. del Comune di Galatina alle disposizioni degli artt. 7 e 9 della L.R. 20/01, nonché al Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio approvato con deliberazione G.R. n. 1748 del 15/12/2000;

Di RINVIARE il P.U.G. di cui trattasi al Comune di Galatina (LE) per i necessari adempimenti ed adeguamenti così come in relazione rilevati;

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

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
On. Nichi Vendola

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 giugno 2005, n. 815

#### **Polignano a Mare (Ba) – Piano Regolatore Generale. Approvazione definitiva.**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., Prof. Arch. Angela BARBANENTE, sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile dell'U.O. - 3° - URB., dal Dirigente d'Ufficio e confermata dal Dirigente del Settore, riferisce quanto segue.

“Il Comune di POLIGNANO A MARE, dotato di P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 5652 dell'1/10/79 con delibera di Commissario ad acta n. 1 del 06/03/1997 e di chiarimenti n. 2 del 7/05/97 ha

adottato la Variante Generale al P.R.G. del proprio territorio in adeguamento alla l.r. 56/80.

Gli atti del P.R.G. sono stati pubblicati ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/80 e avverso gli stessi sono state prodotte n. 122 osservazioni, tutte controdedotte dal Commissario Straordinario con deliberazione n. 2 del 3/04/2000.

Gli atti tecnici-amministrativi del Piano sono stati sottoposti ai sensi delle LL.RR. n. 24 del 24/07/94 e n. 8 del 28/01/1998 all'esame del Comitato Urbanistico Regionale, che con relazione-parere in data 28/11/2002 ha ritenuto meritevole di approvazione con prescrizioni e modifiche il Piano di cui trattasi.

Successivamente la Giunta Regionale con delibera n. 559 del 17/04/2003 ha approvato il PRG con le prescrizioni e condizioni contenute nella relazione-parere del C.U.R. del 28/11/2002 decidendo nel contempo in ordine alla osservazioni prodotte nei limiti e nei termini delle determinazioni di cui alla stessa relazione-parere e richiedendo alla Amm.ne Com.le di POLIGNANO A MARE apposito provvedimento di adeguamento e/o controdeduzioni ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/80.

In relazione a quanto sopra il Comune di POLIGNANO A MARE con provvedimento n. 22 del 22/10/2004 ha provveduto a determinarsi in merito alle prescrizioni e modifiche contenute nella relazione-parere parte integrante della delibera di G.R. n. 559 del 17/04/2003, trasmettendo nel contempo con nota n. 3831 del 18/11/2004 al Settore Urbanistico gli atti tecnici e grafici in uno alla succitata delibera di C.C. n. 22 del 22/10/2004, di seguito elencati:

- 1) Relazione tecnica redatta dal Dirigente del Settore Tecnico in data 20/10/2004;
- 2) Elaborato planivolumetrico con individuazione delle aree su base catastale e aerofotogrammetria (Zona 1 e Zona 2);
- 3) Tabella di verifica del rapporto tra suoli edificati e suoli edificabili (Zona 1 e Zona 2);
- 4) Visure catastali delle ditte interessate (Zona 1 e Zona 2);
- 5) Tabelle Verifica del rapporto tra suoli edificati e

suoli edificabili ai sensi della L.R. 08/03/1985 n. 6 e del D.M. n. 1444/68 per le Zone di completamento B4\* (Zona 1 e Zona 2);

- 6) N.T.A. - Testo coordinato e adeguato delle N.T.A. alle prescrizioni di cui alla:
- Delibera del Commissario ad Acta n. 1 del 6/03/1997 di Adozione della Variante Generale al P.R.G.;
  - Delibera del Commissario ad Acta n. 1 del 3/04/2000 di esame delle osservazioni;
  - Delibera di Consiglio Comunale di adeguamento alle prescrizioni di cui alla delibera di Giunta Regionale n. 559 del 17/04/2003.

Tutto ciò premesso, si provvede in questa sede all'esame delle valutazioni operate dal C.C. di POLIGNANO A MARE in merito alle prescrizioni e modifiche della delibera di G.R. n. 559 del 17/04/2003, seguendo l'ordine riportato nella relazione parere del C.U.R. del 28/11/2002.

#### **A) CARTOGRAFIA**

Punto 5.1 - (relazione-parere del C.U.R.)

Gli elaborati grafici ai quali occorre fare riferimento in sede di attuazione del P.R.G. sono quelli predisposti dall'U.T.C. ed allegati alla delibera del Commissario acta n. 1 del 3.4.2000.

#### ***Determinazioni Comunali di cui alla Relazione Tecnica parte integrante della del. C.C. 22/2004.***

(testualmente)

“Si conferma che gli elaborati grafici ai quali occorre fare riferimento in sede di attuazione del P.R.G. sono quelli predisposti dall'U.T.C. ed allegati alla delibera del Commissario ad Acta n. 1 del 3/4/2000 con l'introduzione dell'elaborato grafico - tav. n. 2.6, allegata alla nota regionale prot. n. 5330/c del 12/06/2003 relativa alle sole aree oggetto di osservazioni da parte del C.U.R.. nonché del successivo stralcio della tav. n. 2.6 allegata alla nota regionale prot. 12046/2° del 18/11/2003 relativa alla riclassificazione come zona di espansione TT delle aree incluse nel comparto complessivo perimetrato in rosso.”

#### ***Determinazioni regionali***

Si prende atto delle determinazioni comunali

#### **B) VINCOLI TERRITORIALI**

Punto 5.2 - (relazione-parere del C.U.R.)

Di seguito si riporta testualmente la prescrizione del C.U.R.

“Negli elaborati di analisi del territorio alcuni vincoli individuati dal PUTT/PBA approvato dalla G.R. non risultano rappresentati in toto di conseguenza in fase di controdeduzioni comunali si dovrà procedere a localizzare tutti i siti ritenuti degni di tutela dal PUTT, riportando sia le aree annesse sia le relative aree di pertinenza. Parimenti, gli atti di P.R.G. vanno conformati ai pareri della Soprintendenza ai Beni ed Attività Culturali e ai Beni Archeologici rispettivamente, in questa sede in toto condivisi e recepiti.

#### ***Determinazioni Comunali di cui alla Relazione Tecnica parte integrante della del. C.C. 22/2004.***

(testualmente)

In merito al richiesto adeguamento degli atti di P.R.G. ai vincoli individuati dal PUTT/PBA approvato dalla G.R. si fa presente che, con determina dirigenziale n° 106 del 2/7/2001, è stato costituito il gruppo di lavoro per l'adeguamento degli strumenti urbanistici generali alle previsioni del PUTT/PBA. Pur tuttavia, al momento, i vari elaborati del P.R.G. recepiscono, quali beni da tutelare, tutti gli elementi costituenti il sistema geologico-geomorfologico e idrogeologico, il sistema botanico-vegetazionale e il sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa come individuati dal P.U.T.T./PBA della Regione Puglia.

In tal senso negli elaborati del P.R.G. si devono intendere come riportati tutti i beni delle componenti dei suddetti sistemi elencati dallo stesso P.U.T.T./PBA.

Agli stessi beni, in attesa dell'adeguamento definitivo del P.R.G. al P.U.T.T./PBA, vengono applicati i regimi di tutela e le prescrizioni di base previsti dalle N.T.A. del P.U.T./PBA, regimi di tutela e prescrizioni di base che, comunque, si devono intendere come prevalenti sulle norme del P.R.G. eventualmente in contrasto con il citato P.U.T.T./PBA.

Per quanto attiene l'adeguamento degli atti di P.R.G. al parere della Soprintendenza ai Beni ed Attività Culturali in merito alla fascia costiera, non

essendo operabile. in questa fase di mero adeguamento alla L.R. 56/80 del P.R.G. vigente, l'auspicata modifica delle previsioni urbanistiche a tutela della fascia costiera, si ritiene che sia comunque interesse pubblico allontanare dalla costa le costruzioni, pur senza mortificare le legittime aspirazioni del Comune che riconosce nel settore turistico il ruolo principale e caratterizzante del proprio territorio. Il Comune pertanto intraprenderà ogni utile iniziativa, anche in sede di adeguamento del P.R.G. al PUTT, finalizzata alla salvaguardia dei caratteri ambientali della zona costiera, rimandando a successive e puntuali varianti al P.R.G. le definitive variazioni della struttura generale della fascia costiera vincolata.

Tale indirizzo, in ottemperanza a quanto richiesto dalla Soprintendenza per i BB.AA.AA. e SS. di Bari con nota n. 2388/99, è esplicitato nell'ultimo paragrafo dell'art. 59 delle N.T.A. riguardante i "Nuclei di Attività Turistica" previsti sulla fascia costiera, per i quali si prevede il ricorso all'estensione del comparto alle aree a monte comprese tra la SS. 16 e la ferrovia, per la delocalizzazione dell'attività edilizia, che nello specifico testualmente recita:

"Su esplicita richiesta degli aventi diritto, i "nuclei" possono essere ampliati interessando le aree E1 comprese fra il tracciato della SS 16 e quello della ferrovia, consentendo una diversa localizzazione delle varie zone che li compongono e allontanando dalla fascia costiera le varie opere previste dalle specifiche zonizzazioni. La delocalizzazione a monte deve interessare almeno una intera zona (TA/2, Campeggi, Zona F, Parcheggio) di quelle comprese nel nucleo originario; le parti a valle della SS 16 che verranno così liberate verranno classificate come aree agricole di tipo E2. La procedura sopradescritta costituirà Variante al PRG vigente e andrà sottoposta all'iter di adozione ed approvazione prescritto dalle vigenti leggi nazionali e regionali".

Inoltre, per l'adeguamento alla prescritta necessità di rivedere la normativa relativa alle zone di edilizia otto-novecentesca limitrofa al centro storico e compresa nel vincolo paesaggistico, tipizzata parte come "Zona A" e parte come "Zona B", si è provveduto, di concerto con le autorevoli indicazioni fornite dalla Soprintendenza di Bari e fermo

restando le norme di tutela del centro storico, ovvero della Zona A, a distinguere due zone B1 comprese nel succitato vincolo paesaggistico, la prima Zona B1 a Nord del centro storico e la seconda Zona B1 a Sud del centro storico, attribuendo a quest'ultima le limitazioni prescritte dalla Soprintendenza, come riportate nell'art. 39 delle N.T.A. "rielaborate dall'U.T.C. con riporto delle osservazioni accolte" che limita le sopraelevazioni, dove possibili, al solo primo piano.

Tale distinzione geografica si ritiene applicabile in relazione allo stato dei luoghi e alle differenti caratteristiche paesaggistiche-ambientali e architettoniche delle stesse zone, preso atto che la Zona B1 a nord del centro storico risulta già compromessa da una serie di interventi edilizi di recente edificazione, come il complesso Turistico Alberghiero del "Covo dei Saraceni" e del complesso residenziale "Grottone", fermo restando per tale zona la sola applicazione delle misure di salvaguardia e di tutela in quanto compresa nel succitato vincolo paesaggistico.

Per quanto concerne invece l'adeguamento alle prescrizioni della Soprintendenza Archeologica della Puglia richiamate nella nota del 2/12/1997 n° 25143, si fa presente che l'ubicazione delle numerose grotte che caratterizzano la costa di Polignano sarà puntualmente riportata negli elaborati grafici di analisi del territorio di cui al 1° comma del presente punto, dando altresì atto che l'area neolitica di Santa Barbara è correttamente segnalata nella tav. 2.2 (il territorio comunale: Zonizzazione scala 1:10.000) predisposta dall'U.T.C. ed allegata alla delibera del Commissario ad acta n° 1 del 3/4/2000.

Inoltre, conformemente a quanto richiesto dalla Soprintendenza Archeologica circa l'informazione preventiva su tutte quelle opere che comportino interventi di scavo, è stata adeguata la normativa degli articoli 34, 35 e 38 delle N.T.A. relative alle norme generali delle zone A1, A2 e B con la seguente prescrizione che testualmente recita: "per gli interventi edilizi che comportino opere di scavo (nuove costruzioni, ristrutturazione di vecchi immobili, impianti sotterranei, ecc.) è fatto obbligo la trasmissione preventiva di copia del titolo abilitativo alla Soprintendenza Archeologica della Puglia"."

**Determinazioni regionali**

Si prende atto delle determinazioni comunali

**C) ZONIZZAZIONE - Tav. n. 2.6**

Punto 5.2 - (relazione-parere del C.U.R.)

Le zone di completamento "B4\*", perimetrate in blu nella tav. n. 2.6, prospicienti via San Vito, perimetrate in blu, atteso che non presentano i parametri minimi fissati dal D.M. n. 1444/68 per le zone di completamento, vengono riclassificate come zone di espansione "C2" ed incluse nel comparto complessivo perimetrato in rosso, salvo diversa dimostrazione in sede di controdeduzioni comunali.

**Determinazioni Comunali di cui alla Relazione Tecnica parte integrante della del. C.C. 22/2004.**

(testualmente)

"In merito all'osservazione del C.U.R. relativa alle zone di completamento "C4" prospicienti via San Vito, perimetrate in blu nella tav. n° 2.6 trasmessa con nota regionale prot. n° 5330/C del 12/6/2003 e con riferimento ai chiarimenti forniti dal Settore Urbanistico Regionale con nota prot. n° 1204612 del 18/11/2003 contenente in allegato lo stralcio della zona interessata con il riporto in rosso del complessivo comparto a cui riferirsi in sede di controdeduzioni comunali, si relaziona quanto segue:

In ragione della verifica analitica operata ai sensi della L.R. 08/03/1985 n. 6 e del D.M. n. 1444/68 per le due zone di completamento "B4\*" perimetrate in blu nella succitata tav. n. 2.6 e denominate "Zona 1" e "Zona 2", per comodità di individuazione, nella documentazione allegata alla presente documentazione così composta:

- 1) Elaborato pianivolumetrico con individuazione delle aree su base catastale e aerofotogrammetria (Zona 1 e Zona 2);
- 2) Tabella di verifica del rapporto tra suoli edificati e suoli edificabili (Zona 1 e Zona 2);
- 3) Visure catastali delle ditte interessate (Zona 1 e Zona 2);
- 4) Tabelle Verifica del rapporto tra suoli edificati e suoli edificabili ai sensi della L.R. 08/03/1985

n. 6 e del D.M. n. 1444/68 per le zone di completamento "B4\*" (Zona 1 e Zona 2);

si è riscontrato che tali zone non presentano i parametri minimi fissati dall'Art. 2 del D.M. n. 1444/68 per le zone territoriali di completamento di tipo B, in quanto per entrambe le densità territoriali risultano inferiori al minimo prescritto di 1,5 mc/mq.

Pertanto, in coerenza con le osservazioni e prescrizioni del provvedimento della Giunta Regionale n. 559 del 17/04/2003, vengono riclassificate come zone di espansione "CT ed incluse nel comparto complessivo perimetrato in rosso di cui al riferimento cartografico dello stralcio della tav. n. 2.6 allegata alla nota regionale prot. n. 12046/2° del 18/11/2003.

**Determinazioni regionali**

Si prende atto delle determinazioni comunali

**D) OSSERVAZIONI**

(Punto 5.4 della relazione C. U. R.)

Sono state elencate le osservazioni pervenute nei termini con le conclusive determinazioni dell'U.T.C., del Commissario ad acta e del C.U.R.

**Determinazioni Comunali di cui alla Relazione Tecnica parte integrante della del. C.C. 22/2004.**

Nella Relazione Tecnica sono state riportate le determinazioni comunali relative alle osservazioni per le quali non c'è stata coincidenza di pareri del Commissario ad Acta (contenuto negli atti ed elaborati facenti parte integrante della delibera n° 1 del 3/3/2000) e del C.U.R. e precisamente le osservazioni nn. 5, 10, 24, 31, 32, 38, 58, 92, 98, 103, 105, 113 e 119.

Per le succitate osservazioni le determinazioni comunali confermano le determinazioni del C.U.R. espresse nella relazione-parere del 28/11/2002 parte integrante della delibera di G.R. 559/03.

**Determinazioni regionali**

Si prende atto delle determinazioni comunali

**E) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Determinazioni Comunali di cui alla Relazione Tecnica parte integrante della del. C.C. 22/2004.

Facendo seguito inoltre all'esame delle osservazioni prodotte con la delibera n. 1 del 3/4/2000, del parere espresso dal Comitato Urbanistico Ristretto nella seduta del 28/11/2002 e della presente relazione- parere, si è provveduto alla rielaborazione delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale del P.R.G. in adeguamento alla Legge regionale no 56180. Tale atto costituisce parte integrante del presente provvedimento.

#### ***Determinazioni regionali***

Si prende atto delle determinazioni comunali.

#### **F) ELABORATI GRAFICI**

##### ***Determinazioni Comunali di cui alla Relazione Tecnica parte integrante della del. C.C. 22/2004.***

In merito alla nuova perimetrazione del comparto C2. delimitata in rosso (rif. osservazione n. 5) adiacente l'area cimiteriale si precisa che la piccola zona già inserita nel compatto C1, va esclusa dal più ampio comparto C2 perimetrato in rosso, come da chiarimenti forniti dal Settore Urbanistico - Ufficio Strumenti Urbanistici della Regione Puglia con nota prot. n° 12046/2 del 18/11/2003.

#### ***Determinazioni regionali***

Si prende atto delle determinazioni comunali precisando che:

Gli elaborati grafici ed atti allegati alla deliberazione di C.C. n. 22 del 22/10/2004 valgono nei limiti e nei termini di recepimento e/o controdeduzioni alle prescrizioni e modifiche regionali, così come esaustivamente determinatosi ai punti precedenti; deve farsi riferimento - per quanto attiene alle previsioni urbanistiche e relativa disciplina unicamente agli elaborati ed atti di P.R.G. adottati con deliberazione commissariale n. 1197 e n. 2197 così come integrati e/o modificati esaustivamente dal C.C. con delibera n. 22/2004 e in questa sede come sopra recepiti

**G)** Per quanto attiene ai rapporti tra le previsioni di P.R.G. ed il Piano di Bacino della Puglia - Stralcio Assetto Idrogeologico - adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 25 del 15/12/2004, sono fatte salve le norme di salvaguardia di detto Piano, se e in quanto applicabili nei limiti e nei termini contenuti nella predetta deliberazione n. 25/200, fermo restando gli ulteriori e suc-

cessivi adempimenti comunali previsti dalla legge n. 183/89.

#### **H)** In ordine alla tutela della fascia costiera:

La Soprintendenza Archeologica della Puglia per i Beni AA.AA.AA.SS. con nota prot. n. 2388 dell'1/2/99 ha rappresentato

(testualmente)

“..... Omissis

..... in merito alla variante Generale in questione, pur prendendo atto che si è provveduto, solo in termini di ricognizione giuridica, alla riconferma della previsione di P.R.G. vigente, nel ribadire ulteriormente la propria posizione a tutela della fascia costiera, ritiene necessario che codesto Comune intraprenda ogni utile iniziativa, tra cui la modifica delle previsioni urbanistiche contenute nella variante generale di che trattasi nonché accordi di programma, finalizzata alla salvaguardia dei caratteri ambientali della zona costiera del Comune di Polignano a Mare.”

Tale prescrizione risulta recepita in sede di approvazione di P.R.G. giusta deliberazione di G.R. n. 559 del 17/04/2003 e successivamente dal Comune fatta propria con deliberazione C.C. n. 22 del 22/10/2004 di adeguamento alle prescrizioni regionali prospettate nella citata approvazione del P.R.G.

Non potendo l'Amm.ne Comunale in sede di adeguamento operare secondo gli indirizzi di tutela della fascia costiera su richiamati, stante lo specifico momento dell'iter di formazione del P.R.G., che non consente di introdurre varianti nella strumentazione urbanistica generale in itinere, allo stato si ritiene di dover rappresentare alla stessa Amm.ne Comunale la opportunità e necessità di provvedere, secondo gli ordinari canoni urbanistici, con una successiva pianificazione urbanistica, ad attivare azioni tali da conservare la integrità della fascia costiera ora interessata da previsioni insediative turistico-ricettive, pervenendo al trasferimento delle volumetrie di piano a monte della SS. 16.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene di poter proporre alla Giunta l'approvazione definitiva del PRG del Comune di POLIGNANO A MARE, con l'introduzione delle prescrizioni e modifiche di cui alle delibere G.R. n. 559 del 17/04/2003, così

come integrate e/o modificate e/o riconfermate esaustivamente ai punti A), B), C), E), F), G) e H) della presente relazione.

In ordine alle osservazioni si confermano le valutazioni così come innanzi riportato al punto D).”

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

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

“NON COMPORTA ALCUN MUTAMENTO QUALITATIVO O QUANTITATIVO Di ENTRATA O Di SPESA NE' A CARICO DEL BILANCIO REGIONALE NE' A CARICO DEGLI ENTI PER I CUI DEBITI, I CREDITORI POTREBBERO RIVALERSI SULLA REGIONE”.

L'Assessore, sulla base delle risultanze istruttorie sopra esposte, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

#### LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal Responsabile dell'U.O. - 3° - URB. , dal Dirigente d'Ufficio e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge.

#### DELIBERA

- Di approvare la relazione dell'Assessore;
- Di approvare definitivamente il PRG del Comune di POLIGNANO A MARE adottato con delibere del Commissario ad acta n. 1 del 6/03/97 e n. 2

del 7/05/197, con l'introduzione delle prescrizioni e modifiche di cui alla delibera di GR. n. 559 del 17/04/2003, così come riconfermate e/o integrate conclusivamente ai punti A), B), C), E), F) e H) di cui alla narrativa e che qui per economia espositiva si intendono integralmente riportati, nonché di quanto riportato al punto G) in rapporto alle disposizioni della L.s. 183/89;

- Di decidere in ordine alle osservazioni, così come prospettate nella deliberazione di G.R. n. 559/03 e richiamate al punto D) innanzi riportato;
- Di provvedere alla pubblicazione del presente provvedimento sul B.U.R. della Regione Puglia;
- Di demandare al competente Settore Urbanistico la trasmissione al Comune di POLIGNANO A MARE del presente provvedimento e a provvedere alla pubblicazione dello stesso sulla Gazzetta Ufficiale.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
On. Nichi Vendola

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 giugno 2005, n. 816

**Brindisi – Var. recupero insediam. abusivi comparti Torre Rossa, Betlemme, Suturano, Montenegro e Sant'Elia. Delib. C.C. n. 118 del 27/07/2000 e C.C. n. 183 del 27/11/2000.**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica Prof. Arch. Angela BARBANENTE, sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile del Procedimento, confermata dal Dirigente d'Ufficio e dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue:

“Il Comune di Brindisi, dotato di PRG adeguato alla L.R. n. 56/80, giuste disposizioni della L. n. 47/85 art. 29 e succ. modificazioni, delle LL.RR. n. 26/85 art. 5 e n. 40/86, con delibera di C.C. n. 7 del 18/02/97 ha provveduto alla perimetrazione degli

insediamenti abusivi del comparti denominati Tuturano, Terra Rossa, Betlemme, Montenegro e Sant'Elia.

Successivamente con delibera di C.C. n. 118 del 27/07/2000 l'A.C. ha adottato la variante urbanistica ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80.

## **1.0 - Gli atti tecnici della variante sono costituiti dai seguenti elaborati**

### **1.1 - Individuazione zone a servizi:**

tav. U1 - Planimetria generale con l'individuazione dei comparti oggetto di variante e delle aree tipizzate nel vigente PRG come zona F;

tav. U2 - Planimetria generale con l'individuazione delle aree tipizzate nel vigente PRG come zone F in cui ricadono edifici interessati da Condoni edilizi ai sensi delle ll. 47/85 e 724/94;

tav. U3 - Ubicazione dei fabbricati interessati da Condoni edilizi ai sensi delle ll. 47/85 e 724/94;

tav. U4 - Elenco delle pratiche di Condoni edilizi ai sensi delle ll. 47/85 e 724/94 ubicate e rappresentate nella tavola U3;

tav. U5 - Relazione;

tav. U6 - Norme Tecniche di Attuazione.

### **1.2 - Comparto Torre Rossa 1/a - 1/b:**

TAV. 1 - Inquadramento territoriale. Stralcio del PRG con individuazione dei comparti perimetrati (1:100.000-1:5000);

TAV. 2 - Individuazione degli insediamenti abusivi e perimetrazione dei comparti da assoggettare a Variante di Recupero. Delibera C.C. n. 7/97;

TAV. 3 - Aerofotogrammetria del quadro d'insieme con individuazione dei comparti perimetrati (1:5000);

TAV. 4 - Planimetria dello stato dei luoghi. Varianti alle perimetrazioni (1:2000);

TAV. 5 - Planimetria catastale (1:2000);

TAV. 6 - Planivolumetria dello stato di fatto. Elaborati relativi al volume e alla superficie coperta. Elenco delle ditte che hanno fatto richiesta della concessione in sanatoria

(1:2000);

TAV. 7 - Rete viaria esistente. Sezioni stradali (1:2000 - 1:100);

TAV. 8 - Zonizzazione (1:2000);

TAV. 9 - Planovolumetria e verifica degli standard (1:2000);

TAV. 10 - Viabilità. Sezioni tipo. Particolari costruttivi (1:2000 - 1:200 - 1:50).

TAV. 11 - Rete idrica. (1:2000);

TAV. 12 - Rete fognante (1:2000);

TAV. 13 - Profili longitudinali dei tonchi di fognatura nera. (1:2000-1:200);

TAV. 14 - Pubblica illuminazione. Particolari costruttivi (1:2000 - 1:25);

TAV. 15a - Progetto su catastale comparti (1:2000);

TAV. 15b - Piano particellare d'esproprio su catastale (1:1000);

TAV. 16 - Visuali per la documentazione fotografica.

### **Allegati:**

- Relazione illustrativa
- Norme tecniche d'attuazione
- Programma finanziario con individuazione sommaria degli oneri da ripartire tra comune e privati
- Schema atto unilaterale d'obbligo
- Relazione geologica
- Documentazione fotografica

### **1.3 - Comparto Tuturano 2/a -2/b- 2/c - 2/d- 2/e - 2/f**

TAV. 1 - Inquadramento territoriale. Stralcio del PRG con individuazione dei comparti perimetrati (1:100.000-1:5000);

TAV. 2 - individuazione degli insediamenti abusivi e perimetrazione dei comparti da assoggettare a Variante di Recupero. Delibera c.c. n° 7/97;

TAV. 3 - Aerofotogrammetria del quadro d'insieme con individuazione dei comparti perimetrati (1:5000);

TAV. 4 - Planimetria dello stato dei luoghi. Varianti alle perimetrazioni (1:2000);

TAV. 5 - Planimetria catastale (1:2000);

TAV. 6 - Planivolumetria dello stato di fatto. Elaborati relativi al volume e alla superficie coperta.

Elenco delle ditte che hanno fatto richiesta della concessione in sanatoria (1:2000);

TAV. 7 - Rete viaria esistente. Sezioni stradali (1:1000).  
 TAV. 8 - Zonizzazione (1:2000);  
 TAV. 9 - Planivolumetria e verifica degli standard (1:2000);  
 TAV. 10 - Viabilità. Sezioni tipo. Particolari costruttivi (1:2000 - 1:200 - 11:50);  
 TAV. 11 - Rete idrica. (1:2000);  
 TAV. 12 - Rete fognante (11:2000);  
 TAV. 13 - Profili longitudinali dei tronchi di fognatura nera. (1:2000 - 1:200);  
 TAV. 14 - Pubblica illuminazione. Particolari costruttivi (11:2000 - 1:50);  
 TAV. 15 - Rete distribuzione gas metano. (1:2000);  
 TAV. 16 - Progetto su catastale comparti 2/a - 2/b - 2/c - 2/d - 2/e - 2/f. (1:1000);  
 TAV. 16a - Piano particellare d'esproprio su catastale dei comparti 2/a - 2/b - 2/c - 2/e - 2/f (1:1000);  
 TAV. 16b - Piano particellare d'esproprio su catastale del comparto 21d (1:1000);  
 TAV. 16c - Tabulati relativi al Piano Particellare d'esproprio su catastale dei comparti 2/a - 2/b - 2/c - 2/d - 2/e - 2/f;  
 TAV. 17 - Visuali per la documentazione fotografica.

#### **Allegati:**

- Relazione illustrativa
- Norme tecniche d'attuazione
- Programma finanziario con individuazione sommaria degli oneri da ripartire tra comune e privati
- Schema atto unilaterale d'obbligo
- Relazione geologica
- Documentazione fotografica

#### **1.4 - Comparto S. Elia 3/a - 3/b - 3/c - 3/d - 3/e**

TAV. 1 - DB/1 - Individuazione degli insediamenti abusivi e perimetrazione delle aree assoggettate a Variante di Recupero (art. 29 L. 47/85). Rilievo aerofotogrammetrico di base. 1:5000;  
 TAV. 2 - DB/2 - Rilievo aerofotogrammetrico di base. 1:5000;  
 TAV. 3 - DB/3 - Rilievo aerofotogrammetrico di base. 1:2000;  
 TAV. 4 - DB/4 - Stralci Planimetria catastale 1:2000;  
 TAV. 5 - SF/1 - Rilievo aerofotogrammetrico -

Aggiornamento con stato di fatto e individuazione delle destinazioni d'uso. 1:2000;  
 TAV. 6 - SF/2 - Rilievo aerofotogrammetrico - Aggiornamento con stato di fatto e individuazione degli immobili oggetto di domanda di condono edilizio. 1:2000;  
 TAV. 7 - SF/3 - Planimetria catastale - Aggiornamento con stato di fatto e individuazione degli immobili oggetto di domanda di condono edilizio. 1:2000;  
 TAV. 8 - SF/4 - Rilievo aerofotogrammetrico - Individuazione condotta E.A.A.P. ed elettrodotto. 1:2000;  
 TAV. 9 - SF/5 - Schede riepilogative;  
 TAV. 10 - P/1 - Planimetria di progetto su rilievo aerofotogrammetrico. 1:5000;  
 TAV. 11 - P/2 - Planimetria di progetto su rilievo aerofotogrammetrico. 1:2000;  
 TAV. 12 - P/3a - Planimetria di progetto - Sottozona 3a 1:1000;  
 TAV. 13 - P/3b - Planimetria di progetto - Sottozona 3b. 1:1000;  
 TAV. 14 - P/3c - Planimetria di progetto - Sottozona 3c. 1:1000;  
 TAV. 15 - P/3d-e - Planimetria di progetto - Sottozona 3d-3e. 1:1000;  
 TAV. 16 - P/4a - Planimetria di progetto su stralcio catastale - Sottozona 3a 1:1000;  
 TAV. 17 - P/4b - Planimetria di progetto su stralcio catastale - Sottozona 3b 1:1000;  
 TAV. 18 - P/4c - Planimetria di progetto su stralcio catastale - Sottozona 3c. 1:1000;  
 TAV. 19 - P/4d-e Planimetria di progetto su stralcio catastale - Sottozona 3d-3e 1:1000;  
 TAV. 20 - P/5a - Planovolumetrico di progetto - Sottozona 3a. 1:1000;  
 TAV. 21 - P/5b Planovolumetrico di progetto - Sottozona 3b. 1:1000;  
 TAV. 22 - P/5c Planovolumetrico di progetto - Sottozona 3c. 1:1000;  
 TAV. 23 - P/5d-e - Planovolumetrico di progetto - Sottozona 3d-3e. 1:1000;  
 TAV. 24 - P/6a Planimetria di progetto - Schema impianto pubblica illuminazione - Sottozona 3a. 1:1000;  
 TAV. 25 - P/6b Planimetria di progetto - Schema impianto pubblica illuminazione - Sottozona 3b. 1:1000;

- TAV. 26 - P/6c Planimetria di progetto - Schema impianto pubblica illuminazione -Sottozona 3c. 1:1000;
- TAV. 27 - P/6d-e - Planimetria di progetto - Schema impianto pubblica illuminazione - Sottozone 3d-3e 1:1000;
- TAV. 28 - P/7a Planimetria di progetto - Schema rete idrica pubblica - Sottozona 3a. 1/11000;
- TAV. 29 - P/7b Planimetria di progetto - Schema rete idrica pubblica - Sottozona 3b. 1:1000;
- TAV. 30 - P/7c Planimetria di progetto - Schema rete idrica pubblica - Sottozona 3c. 1:1000;
- TAV. 31 - P/7d-e - Planimetria di progetto - Schema rete idrica pubblica - Sottozone 3d-3e 1:1000;
- TAV. 32 - P/8a Planimetria di prog. - Schema rete fognante nera e bianca - Sottozona 3a 1:1000;
- TAV.33 - P/8b Planimetria di prog. - Schema rete fogna nera e bianca - Sottozona 3b. 1:1000;
- TAV. 34 - P/8c Planimetria di prog.- Schema rete fogna nera e bianca - Sottozona 3c. 1:1000;
- TAV. 35 - P/8d-e Planimetria di prog.- Schema rete fogna nera e bianca - Sottozone 3d3e. 1:1000;
- TAV. 36 - P/9a Planimetria di progetto - Piano quotato - Sottozona 3a 1:1000;
- TAV. 37 - P/9b Planimetria di progetto - Piano quotato - Sottozona 3b. 1:1000;
- TAV. 38 - P:9c Planimetria di progetto - Piano quotato - Sottozona 3c. 1:1000;
- TAV. 39 - P/9d-e - Planimetria di progetto - Piano quotato - Sottozone 3d-3e. 1:1000.

**Allegati:**

- Relazione tecnica generale
- Relazione finanziaria
- Norme tecniche di attuazione
- Schema di convenzione

**1.5 - Comparto Montenegro 4**

- TAV. 1 - DB/1 - Individuazione degli insediamenti abusivi e perimetrazione delle aree assoggettate a Variante di Recupero (art. 29 L. 47/85). 1/5000;
- TAV. 2 - DB/2 - Rilievo aerofotogrammetrico di base 1:5000;
- TAV. 3 - DB/3 - Rilievo aerofotogrammetrico di base 1:2000;

- TAV. 4 - DB/4 - Stralci Planimetria catastale - 1:2000;
- TAV. 5 - SF/1- Rilievo aerofotogrammetrico. Aggiornamento con stato di fatto e individuazione delle destinazioni d'uso. 1:2000;
- TAV. 6 - SF/2- Rilievo aerofotogrammetrico. Aggiornamento con stato di fatto e individuazione degli immobili oggetto di domanda di condono edilizio. 1:2000;
- TAV. 7 - SF/3- Planimetria catastale - Aggiornamento con stato di fatto e individuazione degli immobili oggetto di domanda di condono edilizio;
- TAV. 8 - SF/4- Schede riepilogative 1:2000;
- TAV. 9 - P/1 - Planimetria di progetto su rilievo aerofotogrammetrico, 1:5000;
- TAV. 10 - P/2 - Planimetria di progetto su rilievo aerofotogrammetrico, 1:2000;
- TAV. 11 - P/3 - Planimetria di progetto su rilievo aerofotogram metrico, 1:1000;
- TAV. 12 - P/4 - Planimetria di progetto su stralcio catastale. 1:1000;
- TAV. 13 - P/5 - Planovolumetrico di progetto 1:1000;
- TAV. 14 - P/6 - Planimetria di progetto - Piano quotato 1:1000;

**Allegati:**

- A - Relazione tecnica generale
- B - Relazione finanziaria
- C - Norme tecniche di attuazione
- D - schema di convenzione

**1.6 - Comparto Betlemme 5/a - 5/b - 5/c - 5/d**

- TAV. 1 - Relazione Generale;
- TAV. 2 - Relazione Geologico-Tecnica;
- TAV. 3 - Orografia - Morfologia - Inquadramento Geologico;
- TAV. 4 - Idrografia e Idrogeologia;
- TAV. 5 - Inquadramento Urbanistico Stralcio del P.R.G. - Individuazione Zona di Recupero;
- TAV. 6 - Rilievo Aerofotogrammetrico - Piano Quotato Perimetrazione Zona di Recupero;
- TAV. 7 - Perimetrazione Zona di Recupero su base Catastale;
- TAV. 8 - Mappa dei Vincoli;
- TAV. 9 - Censimento Opere Abusive Anagrafe istanze di condono Comparto 5Subcomparto A - Zona 1;

- TAV. 10 - Censimento Opere Abusive Schede istruttorie-Elenco ditte Comparto 5 Subcomparto A-Zona 1;
- TAV. 11 - Censimento Opere Abusive Anagrafe istanze di condono Comparto 5-Subcomparto A - Zona 2;
- TAV. 12 - Censimento Opere Abusive Schede istruttorie-Elenco ditte Comparto 5Subcomparto A-Zona 2;
- TAV. 13 - Censimento Opere Abusive Anagrafe istanze di condono Comparto 5-Subcomparto A - Zona 3;
- TAV. 14 - Censimento Opere Abusive Schede istruttorie-Elenco ditte Comparto 5Subcomparto A - zona 3;
- TAV. 15 - Censimento Opere Abusive Anagrafe istanze di condono Comparto 5-Subcomparto A - zona 4;
- TAV. 16 - Censimento Opere Abusive Schede istruttorie-Elenco ditte Comparto 5Subcomparto zona 4;
- TAV. 17 - Censimento Opere Abusive Anagrafe istanze di condono Comparto 5-Subcomparto A - Zona 5;
- TAV. 18 - Censimento Opere Abusive Schede istruttorie-Elenco ditte Comparto 5Subcomparto A-Zona 5;
- TAV. 19 - Censimento Opere Abusive Anagrafe istanze di condono Comparto 5Subcomparto B - Zona 6;
- TAV. 20 - Censimento Opere Abusive Schede istruttorie-Elenco ditte Comparto 5 - Subcomparto B-Zona 6;
- TAV. 21 Censimento Opere Abusive Anagrafe istanze di condono Comparto 5 - Subcomparto C - Zona 7;
- TAV. 22 Censimento Opere Abusive Schede istruttorie-Elenco ditte Comparto 5Subcomparto C-Zona 7;
- TAV. 23 - Censimento Opere Abusive Anagrafe istanze di condono Comparto 5-Subcomparto D- Zona 8;
- TAV. 24 - Censimento Opere Abusive Schede istruttorie - Elenco ditte Comparto - Subcomparto D-Zona 8;
- TAV. 25 - Analisi della viabilità esistente;
- TAV. 26 - Planimetria Generale dell'uso del suolo;
- TAV. 27 - Opere di Urbanizzazione Primaria Il sistema della viabilità;
- TAV. 28 - Opere di Urbanizzazione Primaria Rete di approvvigionamento idrico;
- TAV. 29 - Opere di Urbanizzazione Primaria Smaltimento delle acque nere Previsioni Eaap;
- TAV. 30 - Opere di Urbanizzazione Primaria Smaltimento delle acque nere;
- TAV. 31 - Opere di Urbanizzazione Primaria Rete di Pubblica illuminazione Corpi illuminanti;
- TAV. 32 - Opere di Urbanizzazione Primaria Sagome di massimo ingombro;
- TAV. 33 - Piano Particellare di Esproprio Relazione;
- TAV. 34 - Piano Particellare di Esproprio Pianimetria aree ed immobili da espropriare;
- TAV. 35 - Piano Particellare di Esproprio Elenco delle Ditte - Visure catastali;
- TAV. 36 - Programma Finanziario Schema di atto unilaterale d'obbligo
- TAV. 37 - Norme Urbanistico-Edilizie per l'attuazione.

Gli atti della variante urbanistica sono stati pubblicati ai sensi delle vigenti disposizioni di legge vigenti in materia ed avverso gli stessi risultano prodotte osservazioni da parte di Enti e opposizioni da parte di privati; il tutto oggetto di determinazioni comunali di cui alla deliberazione di C.C. n. 183 del 27.11.2000.

Gli atti in questione, come innanzi elencati, sono stati sottoposti alla istruttoria tecnica del SUR che con propria relazione n. 04 del 17.03.05 ha ritenuto la variante di recupero degli insediamenti abusivi di cui alla delibera di C.C. n. 118 del 27.07.2000 ammissibile sotto l'aspetto tecnico-urbanistico relativamente ai comparti Torre Rossa, Tuturano, Montenegro, Sant'Elia; mentre per quanto riguarda il comparto Betlemme, atteso il regime dei vincoli urbanistici e ambientali cui è sottoposto, il SUR ha ritenuto che la proposta di variante debba essere integrata alla luce delle disposizioni di cui all'art. 7.08 delle N.T.A. del PUTT/Paesaggio.

Successivamente gli atti relativi alla variante in questione sono stati trasmessi ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80 al Comitato Urbanistico Regionale per le determinazioni di competenza.

Il Comitato con relazione-parere n. 12 del 17.3.05 ha fatto propria integralmente la relazione SUR n. 04/2005.

Per quanto attiene ai rapporti tra le previsioni della presente variante al PRG ed il Piano di Bacino

della Puglia - Stralcio Assetto Idrogeologico - adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 25 del 15.12.2004, sono fatte salve le norme di salvaguardia di detto Piano, se e in quanto applicabili e nei limiti e nei termini contenuti nella predetta relazione n. 25/2004, fermo restando gli ulteriori e successivi adempimenti comunali previsti dalla legge n. 183/1989.

Tutto ciò premesso e sulla scorta della relazione del SUR n. 04/2005 e del parere CUR n. 12/2005 qui in toto condivisi si propone alla Giunta l'approvazione della variante di recupero degli insediamenti abusivi di cui alla delibera di C.C. n. 118 del 27.07.2000 e C.C. n. 183 del 27.11.2000 per quanto riguarda i comparti Torre Rossa, Tutturano, Montenegro e Sant'Elia; mentre per quanto riguarda il comparto Betlemme si propone alla Giunta di richiedere al comune di Brindisi specifiche controdeduzioni nei termini specificati nella relazione SUR e parere CUR n. 12 del 17.03.05.

**IL PRESENTE PROWEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSI' COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 40 LETT. D) DELLA L.R. n. 7/97**

**ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. n. 28/2001**

Il presente provvedimento non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrata o di spesa a carico del Bilancio Regionale né a carico degli Enti per i cui debiti i creditori potrebbero riversarsi sulla Regione.

L'Assessore 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 dell'Assessore;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento da parte del Responsabile del Procedimento, dal Dirigente d'ufficio e dal Dirigente di Settore;

A VOTI unanimi e palesi espressi nei modi di legge

**DELIBERA**

- Di approvare per le considerazioni di cui alla relazione in premessa, la variante di recupero degli insediamenti abusivi di cui alla delibera di C.C. n. 118 del 27.07.2000 e C.C. n. 183 del 27.11.2000, relativa ai comparti Tutturano, Torre Rossa, Sant'Elia, Montenegro e con le precisazioni in merito alle disposizioni della L.S. n. 183/89;
- Di richiedere per quanto riguarda il comparto Betlemme, specifiche controdeduzioni e/o adeguamento a quanto contenuto nella relazione del SUR n. 04/2005 e del parere CUR n. 12 del 17.03.05 parti integranti del presente atto deliberativo;
- Di demandare al competente Assessorato all'Urbanistica la comunicazione del presente provvedimento al Comune di Brindisi che dovrà procedere, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/80, alle controdeduzioni in merito alle prescrizioni introdotte negli atti della variante di che trattasi per quanto riguarda il comparto Betlemme;
- Di provvedere alla pubblicazione sul BURP del presente provvedimento.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
On. Nichi Vendola

**REGIONE PUGLIA**  
Comitato Urbanistico Regionale  
BARI

**ADUNANZA DEL 17/03/2005**

**COMPONENTI N. 20**

**PRESENTI N. 13**

**PARERE N. 12/2005**

**Oggetto: BRINDISI - Variante al P.R.G. di recupero insediamenti abusivi.**

**IL COMITATO**

VISTI gli atti tecnici ed amministrativi della variante al P.R.G. in epigrafe, inviati per il parere di cui all'art. 16 della L.r. 31/05/80 n. 56;

VISTA la relazione istruttoria del S.U.R. n. 04 del 17/03/2005;

UDITO il relatore, Ing. Claudio CONVERSANO;

**ESPRIME PARERE FAVOREVOLE ALL'ARGOMENTO**

ai sensi dell'art. 16 della L.r. 31/08/80 n. 56, con le stesse motivazioni, puntualizzazioni e prescrizioni di cui all'allegata relazione istruttoria del S.U.R. n. 04 del 17/03/2005.

Il Relatore  
Ing. Claudio Conversano

Il Presidente della Seduta  
Ing. Vito Antonio Giangreco

Il Segretario  
Geom. Emanuele Moretti

**REGIONE PUGLIA**  
Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio  
Comitato Urbanistico Regionale

N. 004

17 marzo 2005

**RELAZIONE**

**OGGETTO - BRINDISI: Variante di recupero insediamenti abusivi dei comparti Torre Rossa, Betlemme, Tuturano, Montenegro e Sant'Elia. Delibera di C.C. n. 118 del 27.7.2000 e C.C. n. 183 del 27.11.2000.**

Il Comune di Brindisi, dotato di PRG adeguato alla L.R. n. 56180, giuste disposizioni della L. n. 47/85, art. 29 e succ. modificazioni, delle LL. RR. n. 26/85, art. 5 e n. 40/86, con delibera di C.C. n. 7 del 18/02/97 ha provveduto alla perimetrazione degli insediamenti abusivi dei comparti denominati Tuturano, Terra Rossa, Betlemme, Montenegro e Sant'Elia. Successivamente con delibera di C.C. n. 118 del 27/07/2000 l'A.C. ha adottato la variante urbanistica ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80.

**1.0 - Gli atti tecnici della variante sono costituiti dai seguenti elaborati**

**1.1 - Individuazione zone a servizi:**

- tav. U1 - Planimetria generale con l'individuazione del comparti oggetto di variante e delle aree tipizzate nel vigente PRG come zona F;
- tav. U2 - Planimetria generale con l'individuazione delle aree tipizzate nel vigente PRG come zone F in cui ricadono edifici interessati da Condono edilizio ai sensi delle li. 47/85 e 724/94;
- tav. U3 - Ubicazione dei fabbricati interessati da Condono edilizio ai sensi delle li. 47/85 e 724/94;
- tav. U4 - Elenco delle pratiche di Condono edilizio ai sensi delle li. 47/85 e 724/94 ubicate e rappresentate nella tavola U3;
- tav. U5 - Relazione;
- tav. U6 - Norme Tecniche di Attuazione.

**1.2 - Comparto Torre Rossa 1/a - 1/b:**

- TAV. 1 - Inquadramento territoriale. Stralcio del PRG con individuazione dei comparti perimetrati (1:100.000-1:5000);
- TAV. 2 - Individuazione degli insediamenti abusivi e perimetrazione dei comparti da assoggettare a Variante di Recupero. Delibera C.C. n. 7/97;
- TAV. 3 - Aerofotogrammetria a del quadro d'insieme con individuazione dei comparti perimetrati (1:5000);
- TAV. 4 - Planimetria dello stato dei luoghi. Varianti alle perimetrazioni (1:2000);
- TAV. 5 - Planimetria catastale (1:2000);
- TAV. 6 - Planovolumetria dello stato di fatto. Elaborati relativi al volume e alla superficie coperta. Elenco delle ditte che hanno fatto richiesta della concessione in sanatoria (1:2000);
- TAV. 7 - Rete viaria esistente. Sezioni stradali (1:2000 - 1:100);
- TAV. 8 - Zonizzazione (1:2000);
- TAV. 9 - Planovolumetria e verifica degli standard (1:2000);
- TAV. 10 - Viabilità. Sezioni tipo. Particolari costruttivi (1:2000 - 1:200 - 1:50).
- TAV. 11 - Rete idrica. (1:2000);

- TAV. 12 - Rete fognante (1:2000);  
TAV. 13 - Profili longitudinali dei tonchi di fognatura nera. (1:2000-1:200);  
TAV. 14 - Pubblica illuminazione. Particolari costruttivi (1:2000 - 1:25);  
TAV. 15a - Progetto su catastale comparti (1:2000);  
TAV. 15b - Piano particellare d'esproprio su catastale (1:1000);  
TAV. 16 - Visuali per la documentazione fotografica.

**Allegati:**

- Relazione illustrativa
- Norme tecniche d'attuazione
- Programma finanziario con individuazione sommaria degli oneri da ripartire tra comune e privati
- Schema atto unilaterale d'obbligo
- Relazione geologica e Documentazione fotografica

**1.3 - Comparto Tuturano 2/a - 2/b - 2/c - 2/d - 2/e - 2/f**

- TAV. 1 - Inquadramento territoriale. Stralcio del PRG con individuazione dei comparti perimetrati (1:100.000-1:5000);  
TAV. 2 - individuazione degli insediamenti abusivi e perimetrazione dei comparti da assoggettare a Variante di Recupero. Delibera c.c. n° 7/97;  
TAV. 3 - Aerofotogrammetria del quadro d'insieme con individuazione dei comparti perimetrati (1:5000);  
TAV. 4 - Planimetria dello stato dei luoghi. Varianti alle perimetrazioni (1:2000);  
TAV. 5 - Planimetria catastale (1:2000);  
TAV. 6 - Planivolumetria dello stato di fatto. Elaborati relativi al volume e alla superficie coperta. Elenco delle ditte che hanno fatto richiesta della concessione in sanatoria (1:2000);  
TAV. 7 - Rete viaria esistente. Sezioni stradali (1:1000).  
TAV. 8 - Zonizzazione (1:2000);  
TAV. 9 - Planivolumetria e verifica degli standard (1:2000);  
TAV. 10 - Viabilità. Sezioni tipo. Particolari costruttivi (1:2000 - 1:200 - 1:50);  
TAV. 11 - Rete idrica. (1:2000);  
TAV. 12 - Rete fognante (1:2000);  
TAV. 13 - Profili longitudinali dei tronchi di fognatura nera. (1:2000 - 1:200);  
TAV. 14 - Pubblica illuminazione. Particolari costruttivi (1:2000 - 1:50);  
TAV. 15 - Rete distribuzione gas metano. (1:2000);  
TAV. 16 - Progetto su catastale comparti 2/a - 2/b - 2/c - 2/d - 2/e - 2/f. (1:1000);  
TAV. 16a - Piano particellare d'esproprio su catastale dei comparti 2/a - 2/b - 2/c - 2/e - 2/f (1:1000);  
TAV. 16b - Piano particellare d'esproprio su catastale del comparto 2/d (1:1000);  
TAV. 16c - Tabulati relativi al Piano Particellare d'esproprio su catastale dei comparti 2/a - 2/b - 2/c - 2/d - 2/e - 2/f;  
TAV. 17 - Visuali per la documentazione fotografica.

**Allegati:**

- Relazione illustrativa
- Norme tecniche d'attuazione
- Programma finanziario con individuazione sommaria degli oneri da ripartire tra comune e privati
- Schema atto unilaterale d'obbligo
- Relazione geologica
- Documentazione fotografica

**1.4 - Comparto S. Elia 3/a - 3/b - 3/c - 3/d - 3/e**

- TAV. 1 - DB/1 - Individuazione degli insediamenti abusivi e perimetrazione delle aree assoggettate a Variante di Recupero (art. 29 L. 47/85). Rilievo aerofotogrammetrico di base. 1/5000;
- TAV. 2 - DB/2 - Rilievo aerofotogrammetrico di base. 1/5000;
- TAV. 3 - DB/3 - Rilievo aerofotogrammetrico di base. 1/2000;
- TAV. 4 - DB/4 - Stralci Planimetria catastale 112000;
- TAV. 5 - SF/1- Rilievo aerofotogrammetrico - Aggiornamento con stato (A fatto e individuazione delle destinazioni d'uso. 1/2000;
- TAV. 6 - SF/2 - Rilievo aerofotogrammetrico - Aggiornamento con stato di fatto e individuazione degli immobili oggetto di domanda di condono edilizio. 1/2000;
- TAV. 7 - SF/3- Planimetria catastale - Aggiornamento con stato di fatto e individuazione degli immobili oggetto di domanda di condono edilizio. 1/2000;
- TAV. 8 - SF/4 - Rilievo aerofotogrammetrico - Individuazione condotta E.A.A.P. ed elettrodotta. 1/2000;
- TAV. 9 - SF/5 - Schede riepilogative;
- TAV. 10 - P/1 - Planimetria di progetto su rilievo aerofotogram metrico. 1/5000;
- TAV. 11 - P/2- Planimetria di progetto su rilievo aerofotogrammetrico. 1/2000;
- TAV. 12 - P/3a- Planimetria di progetto - Sottozona 3a 1/1000;
- TAV. 13 - P/3b - Planimetria di progetto - Sottozona 3b. 1/1000;
- TAV. 14 - P/3c - Planimetria di progetto - Sottozona 3c. 1/1000;
- TAV. 15 - P/3d-e - Planimetria di progetto - Sottozone 3d-3e. 1/1000;
- TAV. 16 - P/4a - Planimetria di progetto su stralcio catastale - Sottozona 3a 1/1000;
- TAV. 17 - P/4b - Planimetria di progetto su stralcio catastale - Sottozona 3b 1/1000;
- TAV. 18 - P/4c - Planimetria di progetto su stralcio catastale - Sottozona 3c. 1/1000;
- TAV. 19 - P/4d-e Planimetria di progetto su stralcio catastale - Sottozone 3d-3e 1/1000;
- TAV. 20 - P/5a - Planovolumetrico di progetto - Sottozona 3a. 1/1000;
- TAV. 21 - P/5b Planovolumetrico di progetto - Sottozona 3b. 1/1000;
- TAV. 22 - P/5c Planovolumetrico di progetto - Sottozona 3c. 1/1000;
- TAV. 23 - P/5d-e - Planovolumetrico di progetto -Sottozone 3d-3e. 1/1000;
- TAV. 24 - P/6a Planimetria di progetto - Schema impianto pubblica illuminazione Sottozona 3a. 1/1000;
- TAV. 25 - P/6b Planimetria di progetto - Schema impianto pubblica illuminazione Sottozona 3b. 1/1000;
- TAV. 26 - P/6c Planimetria di progetto - Schema impianto pubblica illuminazione Sottozona 3c. 1/1000;
- TAV. 27 - P/6d-e - Planimetria di progetto - Schema impianto pubblica illuminazione Sottozone 3d-3e 1/1000;
- TAV. 28 - P/7a Planimetria di progetto - Schema rete idrica pubblica - Sottozona 3a. 1/1000;
- TAV. 29 - P/7b Planimetria di progetto - Schema rete idrica pubblica - Sottozona 3b. 1/1000;
- TAV. 30 - P/7c Planimetria di progetto - Schema rete idrica pubblica - Sottozona 3c. 1/1000;
- TAV. 31 - P/7d-e - Planimetria di progetto - Schema rete idrica pubblica - Sottozone 3d-3e 1/1000;
- TAV. 32 - P/8a Planimetria di prog. - Schema rete fognante nera e bianca - Sottozona 3a 1/1000;
- TAV. 33 - P/8b Planimetria di prog.- Schema rete fogna nera e bianca - Sottozona 3b. 1/1000;
- TAV. 34 - P/8c Planimetria di prog.- Schema rete fogna nera e bianca - Sottozona 3c, 1/1000;
- TAV. 35 - P/8d-e Planimetria di prog. - Schema rete fogna nera e bianca - Sottozone 3d-3e. 1/1000;
- TAV. 36 - P/9a Planimetria di progetto - Piano quotato - Sottozona 3a 1/1000;
- TAV. 37 - P/9b Planimetria di progetto - Piano quotato - Sottozona 3b. 1/1000;
- TAV. 38 - P/9c Planimetria di progetto - Piano quotato - Sottozona 3c. 1/1000;
- TAV. 39 - P/9d-e - Planimetria di progetto - Piano quotato - Sottozone 3d-3e. 1/1000.

**Allegati:**

- Relazione tecnica generale
- Relazione finanziaria
- Norme tecniche di attuazione

- Schema di convenzione

### **1.5 - Comparto Montenegro 4**

- TAV. 1 - DB/1 - Individuazione degli insediamenti abusivi e perimetrazione delle aree assoggettate a Variante di Recupero (art. 29 L. 47/85). 1/5000;
- TAV. 2 - DB/2 - Rilievo aerofotogrammetrico di base 1/5000;
- TAV. 3 - DB/3 - Rilievo aerofotogrammetrico di base 1/2000;
- TAV. 4 - DB/4 - Stralci Planimetria catastale - 1/2000;
- TAV. 5 - SF/1 Rilievo aerofotogrammetrico. Aggiornamento con stato di fatto e individuazione delle destinazioni d'uso. 1/2000;
- TAV. 6 - SF/2 - Rilievo aerofotogrammetrico. Aggiornamento con stato di fatto e individuazione degli immobili oggetto di domanda di condono edilizio. 1/2000;
- TAV. 7 - SF/3 - Planimetria catastale - Aggiornamento con stato di fatto e individuazione degli immobili oggetto di domanda di condono edilizio;
- TAV. 8 - SF/4 - Schede riepilogative 1/2000;
- TAV. 9 - P/1 - Pianimetria di progetto su rilievo aerofotogrammetrico, 1/5000;
- TAV. 10 - P/2 - Planimetria di progetto su rilievo aerofotogrammetrico, 1/2000;
- TAV. 11 - P/3 - Planimetria di progetto su rilievo aerofotogrammetrico, 1/1000;
- TAV. 12 - P/4 - Planimetria di progetto su stralcio catastale. 1/1000;
- TAV. 13 - P/5 - Pianovolumetrico di progetto 1/1000;
- TAV. 14 - P/6 - Planimetria di progetto - Piano quotato 1/1000;

#### **Allegati:**

- A - Relazione tecnica generale
- B - Relazione finanziaria
- C - Norme tecniche di attuazione
- D - schema di convenzione

### **1.6 - Comparto Betlemme 5/a - 5/b - 5/c - 5/d**

- TAV. 1 - Relazione Generale;
- TAV. 2 - Relazione Geologico-Tecnica;
- TAV. 3 - Orografia - Morfologia - Inquadramento Geologico;
- TAV. 4 - Idrografia e Idrogeologia;
- TAV. 5 - Inquadramento Urbanistico Stralcio del P.R.G. - Individuazione Zona di Recupero;
- TAV. 6 - Rilievo Aerofotogrammetrico - Piano Quotato Perimetrazione Zona di Recupero;
- TAV. 7 - Perimetrazione Zona di Recupero su base Catastale;
- TAV. 8 - Mappa dei Vincoli;
- TAV. 9 - Censimento Opere Abusive Anagrafe istanze di condono Comparto 5 - Subcomparto A - Zona 1;
- TAV. 10 - Censimento Opere Abusive Schede istruttorie - Elenco ditte Comparto 5 Subcomparto A-Zona 1;
- TAV. 11 - Censimento Opere Abusive Anagrafe istanze di condono Comparto 5-Subcomparto A - Zona 2;
- TAV. 12 - Censimento Opere Abusive Schede istruttorie-Elenco ditte Comparto 5Subcomparto A-Zona 2;
- TAV. 13 - Censimento Opere Abusive Anagrafe istanze di condono Comparto 5-Subcomparto A - Zona 3;
- TAV. 14 - Censimento Opere Abusive Schede istruttorie- Elenco ditte Comparto 5Subcomparto A - zona 3;
- TAV. 15 - Censimento Opere Abusive Anagrafe istanze di condono Comparto 5-Subcomparto A - zona 4;
- TAV. 16 - Censimento Opere Abusive Schede istruttorie - Elenco ditte Comparto 5Subcomparto zona 4;
- TAV. 17 - Censimento Opere Abusive Anagrafe istanze di condono Comparto 5-Subcomparto A - Zona 5;
- TAV. 18 - Censimento Opere Abusive Schede istruttorie- Elenco ditte Comparto 5Subcomparto A-Zona 5;
- TAV. 19 - Censimento Opere Abusive Anagrafe istanze di condono Comparto 5Subcomparto B - Zona 6;
- TAV. 20 - Censimento Opere Abusive Schede istruttorie- Elenco ditte Comparto 5- Subcomparto B-Zona 6;

- TAV. 21 Censimento Opere Abusive Anagrafe istanze di condono Comparto 5 - Subcompatto C - Zona 7;  
TAV. 22 Censimento Opere Abusive Schede istruttorie - Elenco ditte Comparto 5 Subcompatto C-Zona 7;  
TAV. 23 - Censimento Opere Abusive Anagrafe istanze di condono Comparto 5-Subcompatto D- Zona 8;  
TAV. 24 - Censimento Opere Abusive Schede istruttorie- Elenco ditte Comparto - Subcompatto D-Zona 8;  
TAV. 25 - Analisi della viabilità esistente;  
TAV. 26 - Planimetria Generale dell'uso del suolo;  
TAV. 27 - Opere di Urbanizzazione Primaria Il sistema della viabilità;  
TAV. 28 - Opere di Urbanizzazione Primaria Rete di approvvigionamento idrico;  
TAV. 29 - Opere di Urbanizzazione Primaria Smaltimento delle acque nere Previsioni Eaap;  
TAV. 30 - Opere di Urbanizzazione Primaria Smaltimento delle acque nere;  
TAV. 31 - Opere di Urbanizzazione Primaria Rete di Pubblica illuminazione Corpi illuminanti;  
TAV. 32 - Opere di Urbanizzazione Primaria Sagome di massimo ingombro;  
TAV. 33 - Piano Particellare di Esproprio Relazione;  
TAV. 34 - Piano Particellare di Esproprio Planimetria aree ed immobili da espropriare;  
TAV. 35 - Piano Particellare di Esproprio Elenco delle Ditte - Visure catastali;  
TAV. 36 - Programma Finanziario Schema di atto unilaterale d'obbligo  
TAV. 37 - Norme Urbanistico-Edilizie per l'attuazione.

## 2.0 - Pubblicazioni. Osservazioni.

Gli atti della variante urbanistica sono stati pubblicati ai sensi delle vigenti disposizioni di legge vigenti in materia ed avverso gli stessi risultano prodotte osservazioni da parte di Enti e opposizioni da parte di privati; nello specifico:

- L'Ente Nazionale per le Strade S.p.A., con nota prot. n. 2453/2918 del 28 marzo 2001, ha espresso il proprio assenso alla VdR in merito alla sicurezza della circolazione stradale;
- L'Amm.ne Prov.le di Brindisi, con nota prot. n. 15742/1890 del 20 febbraio 2001, nel riscontrare la proposta urbanistica del comparto "Betlemme" ed in particolare le proposte inerenti la viabilità di propria competenza (S.P. n. 41) ha evidenziato l'impossibilità di esprimersi in merito alla Variante in quanto strumento generale di previsione riservandosi il parere relativo alle singole concessioni edilizie in sanatoria. La stessa Amm.ne ha proposto la revisione del limite del centro abitato".
- L'Acquedotto Pugliese SpA, con nota prot. n. 42748/5094 del 7 giugno 2001, ha evidenziato, relativamente al comparto ed "Giambattista-Muscia-Palmarini-Schiavoni", a sud del quartiere S. Elia, che alcune aree occupate da costruzione abusive, oggetto di condono e ricadenti nella predetta compartimentazione, insistono sulla condotta di approvvigionamento idrico dell'area Consortile SISRI. Detta occupazione, coincidente con suoli espropriati per cause di pubblica utilità, oltre che comportare l'impossibilità di garantire le necessarie opere di manutenzione, costituisce pericolo per la pubblica e privata incolumità dovuta alle particolarità tecniche del manufatto (elevata pressione idrica).

### Le opposizioni sono di seguito elencate:

**Opposizione n. 1)** Studio Legale Fiore per conto dei Sig.ri Marzo Vincenzo ed Ala Pasqualina, prot. n. 67306-6912 del 18 settembre 2000.

In merito alla viabilità 1/B Torre Rossa, si lamenta la necessità di traslare la rotatoria stradale prevista in prossimità dell'odierno accesso allo stesso comparto, da realizzarsi esclusivamente nel lotto di proprietà piuttosto che nella mezzeria dell'asse stradale preesistente;

**Opposizione n. 2)** Sig. Centoze Francesco, prot. n° 67134-6885 del settembre 2000.

Sempre in merito alla viabilità del comparto 1/B Torre Rossa, ed in particolare alla necessità di traslare la viabilità di progetto nella mezzeria dell'asse stradale preesistente al fine di non penalizzare esclusivamente il lotto di proprietà;

**Opposizione n. 3)** I Sig.ri Renato Guadalupi e Giuseppe D'Amico, prot. N. 68942-7031 del 25 settembre 2000. L'osservazione ha lo stesso oggetto della precedente;

**Opposizione n. 4)** Sig. Bruno Miccoli, prot. n. 69657-7110 del 28.09.2000. L'osservazione ha lo stesso oggetto della precedente;

**Opposizione n. 5)** Studio Legale Massari, per nome e per conto di n. 102 nominativi di cui 51 firmatari, prot. n. 70831-7276 del 02 ottobre 2000.

L'osservazione lamenta la violazione artt. 7, 8 e 20 della legge n. 241/90; violazione del limite temporale di cui all'art. 29 della legge n. 47/85 in merito alla previsione degli oneri di urbanizzazione; la mancata applicazione delle riduzioni di legge in merito al contributo per opere di urbanizzazione "prima abitazione e/o per fabbricati siti in zona agricola"; la mancata coerenza con il piano di viabilità del quartiere Tuturano riferito alle zone B2 non urbanizzate; l'errata ripartizione dei costi relativa ai parcheggi (urbanizzazioni primaria) previsti nella VA.R. Tuturano; lamenta la disparità di calcolo dei costi concessori rispetto a provvedimenti già emessi di natura concessoria o determinativi degli oneri a conguaglio;

- l'avvenuta perimetrazione delle zone VA.R. per aree attigue a zone regolarmente edificate.

**Opposizione n. 6)** Sig. Stella Marino, prot. n. 7093-7279 del 2 settembre 2000.

Con l'osservazione si rileva che la abitazione di proprietà, se pur esclusa alla perimetrazione relativa alla V.d.R. Tuturano, viene di fatto elencata negli elaborati della stessa Variante e ne chiede pertanto la rettifica;

**Opposizione n. 7)** Avv. Vincenzo Vitale, coordinatore provinciale della Codacons ed in nome e per conto di n. 16 associati residenti prot. n. 15780-1961 del 16 febbraio 2001, pervenuta fuori termine, viene comunque riscontrata unitamente a quella di cui I punto 5) presentata dallo Studio Legale Massari in quanto simile nei contenuti.

L'A.C. ad integrazione delle osservazioni presentate, ha prodotto la seguente ulteriore documentazione in sede di controdeduzioni:

1. Elaborati nn° 8 - sf/4 bis, 28-p/ 7a bis, 29-p/7b bis e 30-p/7c bis, accompagnate da relazione tecnica relativi al comparto "PALMARINI" relative alla modifica del percorso di alcuni tronchi idrici;
2. elaborati nn° 1) Relazione di compatibilità e 2) Mappa dei vincoli relativa al comparto "BETLEMME" in merito alla compatibilità paesaggistica al PUTT/P e BA;
3. tavole cartografiche nn° 1), 2), 3), 4) e 5), di rappresentazione unitaria delle V.d.R. su base cartografica del PRG vigente, adeguato alla L.R. 56/80, con la rappresentazione delle osservazioni e delle modifiche cartografiche di accoglimento.

### **3.0 - Ciò premesso, nei merito degli atti trasmessi si rappresenta quanto segue.**

#### **3.1 - LOCALITA' TUTURANO:**

L'insediamento abusivo perimetrato relativo alla zona Tuturano, composto dai comparti denominati 2a - 2b - 2c - 2d - 2e - 2f limitrofi alla frazione residenziale di Tuturano, ha una estensione complessiva di circa mc. 58.211.

Le aree interessate dal comparto di Tuturano risultano così tipizzate dal PRG vigente: comparto 2a parte in zona F4 parchi urbani e rispetto assoluto, e parte in zona B2 completamento PdZ e/o SVE approvati; comparto 2b: zone B2, F4, F2 attrezzature di quartiere comparto 2c zone F4, Mc2 (Piano di zona + Direzionale terziario), Rispetto stradale e ferroviario, comparto 2d zone B2, D2 (Produttiva Artigianale), Rispetto stradale e ferroviario, zone F3 (Verde di quartiere), F2 (Attrezzature di quartiere), Agricola E; comparto 2c: zone Agricole E, Rispetto Stradale e Ferroviario; comparto 2F: zona Agricola E, F3 verde di quartiere, B2 completa-

mento. La cubatura totale accertata, attese le domande di condono edilizio, è di circa mc. 58.211.

In particolare per la zona di Tutturano, risultano presentate n. 112 istanze di condono, corrispondenti a complessivi mq. 18.334,73 di superficie coperta.

### 3.1.1 - Standard urbanistici:

Considerato che l'edificazione abusiva interessa anche aree destinate a standard urbanistici del vigente PRG, a compensazione i'A.C. ha quantificato un valore di 26 mq./abitante; per cui attesa l'attribuzione di 100 mc. ad abitante insediato e in ragione di mc. 58.211 realizzati, pari ad una popolazione insediata corrisponde di 582 abitanti, vengono quantificate le aree a standard urbanistici in:

mq. 15.135 di cui:

- aree per parcheggi: mq. 2.868;
- aree interesse comune: mq. 2.575;
- aree per istruzione: mq. 3.853
- Verde attrezzato: mq. 5.839.

Complessivamente il comparto di Tutturano è caratterizzato dai seguenti parametri urbanistici - Sup. territoriale: mq 196.804;

- Sup. fondiaria (ovvero aree edificate) mq. 92.976;
- Sup. a spazi pubblici (standard urbanistici) mq. 15.135;
- Sup. a strade: mq. 35.678;
- Sup. ineditata; mq. mq. 53.015;
- Sup. coperta: mq. 18.235;

Volume: mc. 58.211;

- Ift:  $\frac{\text{mc. } 58.211}{\text{mq. } 196.804} = \text{mc./mq. } 0,29$ ;
- Ift:  $\frac{\text{mc. } 58.211}{\text{mq. } 92.976} = \text{mc./mq. } 0,63$ .

### 3.2 - Comparto Betlemme

L'insediamento edilizio residenziale abusivo individuato come zona Betlemme è suddiviso in 8 sub comparti, e si sviluppa lungo la zona costiera a partire da "Punta Penna" fino alle "Bocche di Puglia", il tutto per una superficie complessiva della variante di recupero pari a mq. 755.500 ed una volumetria realizzata pari a mc. 145.155.

Le aree interessate dal comparto Betlemme risultano tipizzate dal PRG vigente come di seguito:

- **Sub. comparto 5a:** Zona Agricola, Zona F4, Parchi e Rispetto Assoluto; per quanto riguarda il regime dei vincoli, si rilevano i seguenti vincoli (tav. 5 zone Betlemme: Legge 431/85, vincolo aeroportuale, Rispetto Stradale (codice della Strada), Rispetto Stradale di PRG, Vincolo Demaniale;
- **Sub. Comparto 5b:** Zona F4 Parchi Urbani e Rispetto Assoluto, Vincolo Aeroportuale.
- **Sub. Comparto 5c:** Zona F4 Parchi Urbani e Rispetto Assoluto, Vincolo Aeroportuale, Rispetto Stradale Vincolo L. 431/85, Vincolo Demaniale.
- **Sub. Comparto 5d:** Zona F4 Parchi Urbani e Rispetto Assoluto, Vincolo Aeroportuale.

Per quanto riguarda gli Standard Urbanistici di cui al D.M. n. 1444/68, i redattori del comparto Betlemme hanno assunto a base del fabbisogno di aree a standard urbanistici un carico insediativo di circa 2.500 unità presente nei comparto di Betlemme per complessivi mq. 53.078 pari a 21,23 mq. per abitante.

In proposito è opportuno precisare, giuste disposizioni del citato D.M. 1444/68 art. 3, ed in ragione di mc. 145.155 esistenti, gli abitanti insediabili corrispondono non già a 2500 unità bensì 1.452, assumendo come valore di 100 mc. per abitante.

Ciò posto ed in ragione delle aree perimetrate e quantifica a standard urbanistici, come già detto di 53.078, emerge uno standard per abitante pari a mq/ab 36,55.

Inoltre il PdR per "Betlemme" individua in aggiunta alle predette aree di cui al D.M. n. 1444/68, pari a mq. 53.078, ulteriori aree per attrezzature private di uso pubblico, ovvero aree per attrezzature sociali ed assistenziali esistenti, aree per attrezzature commerciali artigianali e di servizio per la residenza, aree per spazi pubblici attrezzati, aree per parcheggi, per complessivi mq. 49.452.

Quanto previsto viene giustificato dai redattori del P.d.R. in ragione del carico insediativo che si accresce durante la stagione estiva, essendo il comparto Betlemme situato in aree contigue allo stabilimento balneare Granchio Rosso, e quindi a vocazione turistica.

### **3.3 - Torre Rossa**

L'insediamento edilizio individuato e perimetrato (tav. 1) come Torre Rossa, in prossimità del comparto di Tutturano, posizionato a confine della Strada Prov. le Brindisi - Lecce, e della strada Tutturano-Mesagne, è suddiviso in due sub compartimenti 1A e 1B; il tutto per una superficie complessiva di piano di mq. 398.130 e una volumetria complessiva realizzata di mc. 58.617.

I redattori del comparto "Torre Rossa" ai fini del rispetto del fabbisogno di standard urbanistici, D.M. n. 1444/68 art. 3, hanno attribuito 100mc. ad abitante insediato, per cui attesa la citata volumetria esistente di mc. 58.617 emerge un numero di abitanti pari a 587 circa unità, elevati nei calcoli urbanistici a 600 unità. Le aree a standard reperite risultano complessivamente pari a mq. 10.800 così articolate:

#### **Aree:**

- Parcheggi: mq. 1500
- Interesse comune: mq. 1200 - Istruzione : mq. 2700
- Verde attrezzato : mq. 5400.
- In linea generale il comparto perimetrato di Torre Rossa pari a mq. 398.130 è caratterizzato dai seguenti parametri urbanistici
- Aree a Standard Urbanistici mq. 10.800
- Viabilità e marciapiedi: mq. 56.083
- Aree inedificate: mq. 100.069
- Sup - fondiaria: mq. 231.178 - Iff mc/mq 0,253
- Ift mc/mq 0, 147.

Le aree costituenti il comparto Torre Rossa, perimetrate come da tav. 1, con allegato Areofotogrammetria, a firma del Capo Sezione Arch. C. Cioffi, ricadono nell'ambito del PRG vigente tipizzate Zona Agricola "E", parte Rispetto Stradale e vincolo Ferroviario.

### **3.4 - COMPARTI. S. ELIA - MONTENEGRO**

Il Comparto S. Elia Est è composto dalle perimetrazioni dalle sottozone denominate 3a, 3b, 3c, 3d, 3e; le stesse risultano morfologicamente e funzionalmente connesse; mentre la sottozona 3f costituisce il perimetro del comparto Montenegro.

Entrambi i comparti sviluppano una superficie territoriale perimetrata di mq. 533.249 (S. Elia) e mq. 52.615 (Montenegro) e per complessivi mq. 585.364 caratterizzati dai seguenti parametri urbanistici

- Volume S. Elia: mc. 97.202

- Volume Montenegro: mc. 3.900

- Aree per strade e parcheggi: S. Elia mq. 42.124 (8% incidenza)

- Aree per strade e parcheggi: Montenegro: mq. 6.633 (12% incidenza)

Per quanto riguarda le aree a standard urbanistici D.M. n. 1444/68 art. 3, i redattori dei comparti, ai fini del rispetto del relativo fabbisogno, hanno attribuito 100 mc ad abitante insediabile, per cui attesa una volumetria totale (S. Elia più Montenegro di mc 101.102 emerge un numero di abitanti pari a 1.011 unità e una attribuzione di standard urbanistici come di seguito specificato:

-) per il comparto S. Elia n. 972 abitanti, vengono individuate aree standard pari a 17.496 mq.;

-) per il comparto Montenegro, attesi n. 39 ab. vengono individuati mq. 820, pari ad uno standard di 21 mq./abitante, per cui risulta individuata una superficie complessiva di aree destinate a standard urbanistici di mq. 18.316.

I progettisti hanno specificato che il dimensionamento del recupero urbanistico del comparti S. Elia e Montenegro è stato redatto con specifico riferimento alle unità edilizie oggetto di condono (pari a n. 220 unità per il comparto di S. Elia e n. 15 unità di Montenegro) e non allo stato di fatto riscontrato in seguito ad una analisi dello stato dei luoghi; ovvero di n. 261 unità edilizie censite per S. Elia e 21 unità edilizie per il Montenegro.

Il tutto per una volumetria complessiva (S. Elia + Montenegro) censita di mc. 199.902 (di cui mc. 179.882 S. Elia; mc. 20.220 Montenegro), maggiore della volumetria complessiva risultante dalle unità edilizie di cui è stata presentata istanza di condono edilizio, che è pari a mc. 101.102, come innanzi già riportata.

Per quanto riguarda i rapporti con il PRG vigente le destinazioni d'uso delle aree oggetto di perimetrazione degli insediamenti abusivi, il comparto "Montenegro", risulta tipizzato parte "Rispetto Stradale" (codice della strada); F4 Parchi Urbani e Rispetto Assoluto; Rispetto Stradale e Ferroviario; e in parte residua "Zona B4 Completamento" - (Tav. 4 a firma del Dirigente U.T.C.).

Per quanto attiene il Comparto S. Elia, il sub comparto 3a è tipizzato Zona F4 Parchi Urbani e Rispetto Assoluto; Rispetto Stradale; Zona E Agricola; i sub comparti 3b, 3c, 3d, 3e risultano tipizzati interamente Zona E Agricola.

3.5 - Inoltre, l'A.C. di Brindisi sempre con la citata delibera di C.C. n. 27/07/2000 ha provveduto ad individuare in aggiunta ai comparti perimetrati di cui innanzi tutti gli immobili con regolare istanza di condono edilizio, ricadenti su aree tipizzate dal vigente PRG a spazi pubblici e a servizi: trattasi precisamente di n. 88 immobili ricadenti in zone F e rispetto stradale riferiti all'intero territorio comunale trattasi di immobili non perimetrati e non costituenti agglomerati abusivi, la cui sanabilità - si afferma - è subordinata all'approvazione della variante urbanistica riferita ai singoli immobili, in quanto, come già rilevato, insistenti su aree destinate, successivamente alla realizzazione degli insediamenti abusivi stessi, ad edifici pubblici o a spazi pubblici (zone F), come disposto dalla L.R. n. 40/86 art. 1 comma 3.

Alcuni di tali immobili ricadono all'interno dell'invaso del canale Patri-Palmarini, soggetto alla L. 431/85.

#### **4.0 - ESAME E PRESCRIZIONI**

##### **4.1 - I diversi comparti interessano aree destinate a standard urbanistici e zone omogenee di tipo F del D.M. n. 1444/68.**

A tal proposito, l'A.C. già in sede di Piano dei servizi approvato con delibera di G.R. n. 175 del 11.03.2003 ha provveduto ad una analisi complessiva della problematica relativa all'inficiamento delle aree come sopra richiamate, con conseguente stralcio e quantificazione delle aree necessarie ex artt. 3 e 4 del D.M. 1444/68.

I comparti in questione, con esclusione del comparto di Betlemme (di cui si dirà in seguito prevedono in relazione al carico insediabile gli standard urbanistici di riferimento; il tutto inserito in un disegno urbanistico che necessita, comunque per ciascun comparto, d'è adeguato coordinamento con il disegno più generale del Piano di Recupero.

Per quanto attiene il comparto di Betlemme, v'è da rilevare che lo stesso risulta incluso, in gran parte, nella fascia di mt. 300 dal confine del demanio marittimo.

Ciò stante, rilevato che rispetto al momento dell'adozione della presente variante di recupero (997-2000), ad oggi il PUTT/Paesaggio approvato con delibera di G.R. n. 1748 del 15.12.2000 consente la valutazione sotto il profilo anche urbanistico nonché paesaggistico delle situazioni quali emergono nella fattispecie in parola, attraverso lo strumento del PIRT di cui all'art. 7.08 delle N.T.A del PUTT/P stesso. Gli atti in questione necessitano quindi di ulteriori approfondimenti e/o integrazioni tali da poter essere successivamente esaminati alla luce della nuova strumentazione urbanistico-paesaggistica introdotta dal PUTT/P.

Alla luce di quanto innanzi esposto, questo Ufficio ritiene ammissibile le varianti di recupero relative ai comparti Torre Rossa, Tutturano, Montenegro e Sant'Elia in linea generale. In particolare ed in fase distinta dal presente provvedimento, è necessario che le previsioni delle stesse varianti di recupero siano idoneamente integrate e coordinate con il disegno urbanistico generale di P. R.G.

Per quanto attiene al comparto di Betlemme la proposta di variante va integrata, connotata e adeguata come PIRT, di cui al già citato art. 7.08 delle N.T.A. del PUTT/P e ciò in fase di controdeduzioni comunali richieste in questa sede specificamente per detto comparto.

## **5.0 - OSSERVAZIONI**

In merito alla osservazione prodotte avverso il PdR, in premessa riportate, l'A.C. di Brindisi con delibera di C.C. n. 183 del 27/11/2001, sulla scorta della Relazione del Settore Urbanistico e Assetto del Territorio del Comune di Brindisi, qui di seguito integralmente riportata e parte integrante della citata delibera di C.C. n. 183/2001 si è così determinato.

“A riscontro sia delle note degli Enti che delle osservazioni dei cittadini, si relaziona quanto appresso.

Questo Settore prende atto dell'assenso di cui all'Ente Nazionale per le Strade S.p.A. conformemente alle previsioni delle VdR adottate;

Le Varianti di Recupero, così come previste dalla Legge 47/85, sono lo strumento che permette la “normalizzazione” urbanistica di una area, interessata da una pluralità di edifici abusivi, edificata in difformità dallo strumento regolatore generale e quindi non prevista dalle proiezioni e previsioni di piano programmate (carichi insediativi, dotazione di infrastrutture primarie, dotazione di servizi secondari).

Detta “normalizzazione” già di per sé identifica come “nuclei abitati” le aree perimetrare che data la loro attiguità l'originario centro abitato possono ad esso assimilarsi. Detta identificazione porterà al declassamento della viabilità perimetrale alla VdR, relativa al comparto Betlemme di cui alla comunicazione dell'Amm.ne Provinciale, escludendo l'applicazione delle norme di cui al D.M. 02/04/68 n° 1404, conformemente allo stato di fatto riscontrabile in loco e pianificato dalle stesse VdR;

Con nota n° 5219 del 13/06/2001, questo Settore ha richiesto ai progettisti incaricati della redazione della VdR comparto “Palmarini”, una integrazione, agli elaborati adottati, che proponesse una alternativa al per-

corso della condotta idrica dell'A.Q.P. S.P.A. coincidente con la proiezione delle aree interessate da parte degli edifici abusivi perimetrati, tanto ai fini della salvaguardia della pubblica e privata incolumità tendendo, contemporaneamente, ad evitare la demolizione dei predetti fabbricati abusivi. Con nota prot. n° 66 198/8020, del 12 settembre 2001, sono state consegnate dai professionisti incaricati le tavole nn° 8-sf4 bis, 28-P/7a bis, 19-P/Th bis e 30-p/7c bis, accompagnate da relazione tecnica e relativi costi aggiuntivi delle opere progettate. La modifica del percorso di alcuni tronchi, intercettanti la rete idrica già prevista, renderà possibile la disattivazione dei tronchi idrici dell'A.Q.P. S.p.A. in questione eliminando le problematiche sopra esposte.

Si trattano di seguito, in forma unitaria, le osservazioni nn° 1), 2), 3) e 4) in quanto attinenti alla stessa questione. Il Settore propone di accogliere le proposte avanzate, prevedendo la modifica del tracciato stradale di progetto, a servizio della VdR comparto "Torre Rossa - I/b" e relativa rotatoria da porsi in allineamento all'asse della viabilità esistente. A tal proposito, sulle tavole riassuntive elaborate dal Sistema Cartografico Informativo di Settore, parte integrante e sostanziale del presente atto, è stata riportata la viabilità già modificata.

Anche per le osservazioni nn° 5) e 7) la trattazione viene esposta in forma unitaria in quanto riguardante le stesse problematiche. Per il riscontro a dette osservazioni il Settore Urbanistica ed Assetto del Territorio si è avvalso della fattiva collaborazione degli Avvocati in servizio presso il Settore Affari Legali Comunale i quali hanno fornito una puntuale relazione in merito ai problemi normativi evidenziati dai richiedenti.

Con le predette Osservazioni è stata innanzitutto lamentata la violazione degli artt. 7, 8 e 20 della Legge n. 241/90 atteso che non è stata data comunicazione dell'avvio del procedimento volto all'adozione della variante di recupero in rassegna.

Sul punto si rileva come l'orientamento consolidato della giurisprudenza amministrativa è nel senso di ritenere che "non trova applicazione il citato art. 7 della n.241/90 per i procedimenti di pianificazione e programmazione, nozione a cui è riconducibile anche il procedimento volto all'adozione di una variante urbanistica" (vd., ex plurimis, TAR Toscana sez. 124.1.98 n. 650).

Con le medesime Osservazioni si sostiene che le varie tipologie di insediamenti abusivi da includere nella variante di recupero devono riguardare soltanto edifici realizzati entro la data dell'1/10/1983 così come stabilirebbe l'art.29 della Legge n. 47/85.

Tale assunto è da ritenersi erroneo.

Invero, il citato termine era prefissato dalla Legge n. 47/85 per la sanatoria di tutti gli edifici abusivi assoggettati a sanatoria secondo la stessa Legge.

Successivamente il termine fissato dal citato art. 29 della L. n. 47/85 è stato modificato dalla Legge n. 724/94 che ha ritenuto sanabili le opere abusive ultimate alla data del 31.12.1993.

Ancora dopo, la Legge n. 662.196, all'art. 2 comma 54, ha previsto il recupero urbanistico di nuclei abusivi di costruzioni residenziali (già sanate o in corso di sanatoria ai sensi della L. n. 47/81 e successive modificazioni) a mezzo di variante agli strumenti urbanistici.

Risulta di palmare evidenza, pertanto, che nella variante di recupero possono essere inclusi tutti gli insediamenti nei quali siano presenti costruzioni abusive sanate in virtù della Legge n. 47/85 ovvero ai sensi della Legge n. 724/94 ovvero ancora da sanare e comunque completate entro il 31.12.1993.

Le Osservazioni lamentano, inoltre, la violazione dell'art. 29 della Legge n. 47/85, dell'art. 1 della Legge Regionale n.49186, degli artt. 3 e 4 della Legge Regionale n. 26/85 e dell'art. 2. comma 54 della Legge n. 662/96.

In sintesi si sostiene che, dal coacervo delle disposizioni contenute nelle norme innanzi richiamate, risulterebbe illegittima la previsione di oneri di urbanizzazione specifici per i soli nuclei abitativi perimetrati ai fini del piano di recupero urbanistico.

Secondo quanto riportato nelle osservazioni, il Comune non potrebbe, infatti, adottare criteri diversi da quelli normativamente previsti per la determinazione del contributo di urbanizzazione.

Dalle disposizioni contenute nella L.R. n. 26/85 si evince, invece, il principio che i contributi per le opere di urbanizzazione debbano essere determinati in maniera specifica secondo il programma finanziario relativo alle opere di urbanizzazione previste nella variante di recupero.

Come già in precedenza esplicitato, la variante di recupero è lo strumento attraverso cui sanare situazioni di trasformazione urbanistica-edilizia senza autorizzazione o in violazione della normativa vigente o delle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (cosiddetta lottizzazione).

A tal fine la L.R. n. 26/85 prevede che, in primo luogo, venga effettuata la perimetrazione della zona da assoggettare a variante previa valutazione di convenienza economico-sociale degli insediamenti da includere nella zona da sottoporre a recupero (art. 3).

A seguito della perimetrazione è, poi, necessario predisporre il "programma finanziario" d'a compilare con riferimento al valore di mercato delle opere di urbanizzazione previste dalla variante sulla base di progettazione di massima delle stesse (art. 6).

Il successivo art. 7 della stessa Legge prevede espressamente che gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 29 lett. 9) della legge n.47/85 debbano essere definiti "con specifico riferimento al programma finanziario per ciascun insediamento e secondo le modalità previste dalla L.R. 6/79 e succ. mod."

La norma da ultimo citata correla, quindi, la determinazione degli oneri di urbanizzazione direttamente al programma finanziario delle opere di urbanizzazione da realizzare.

Conseguentemente ne deriva che, contrariamente a quanto sostenuto nell'osservazione in parola, la determinazione di oneri di urbanizzazione specifici per i soli nuclei abitativi perimetrati, ai fini del piano di recupero urbanistico, è pienamente legittima in quanto espressamente imposta dalla legge.

L'entità degli oneri di urbanizzazione va determinata in base al costo delle opere incluse nel programma finanziario e poi ripartita, per ogni singolo insediamento, con le "modalità" di cui alla L.R. n. 6/79 e non invece, alle "tabelle" della stessa norma.

Peraltro, laddove per "modalità" si volesse intendere le "tabelle" di cui alla predetta Legge va segnalato che il Consiglio di Stato, con riferimento al contributo per il rilascio della concessione edilizia ha avuto modo di precisare che ciascun Comune può motivatamente modificare le tabelle parametriche regionali ed i criteri adottati per la determinazione degli oneri di urbanizzazione (cfr. Cons. stato, sez. V, 27.9.1990 n. 692).

La semplice lettura della norma di cui all'art.2 comma 54 della L.n.662396 vale a destituire, poi, di ogni fondamento quanto lamentato nello stesso punto 4 delle Osservazioni in oggetto alle lettere a), b), c), d) ed e).

Infatti in tale disposizione è espressamente previsto che, nella variante di recupero, possano essere inseriti edifici per i quali sia stata già rilasciata la concessione in sanatoria.

E' chiaro che, in questo caso, i soggetti che hanno conseguito la singola concessione in sanatoria con il versamento dei relativi oneri di urbanizzazione saranno tenuti, poi, a versare una integrazione in virtù della determinazione del costo delle opere di urbanizzazione effettuato ai sensi degli artt. 6 e 7 della Legge Regionale n. 6/79.

Per quanto concerne, infine, quanto lamentato nell'ultima parte delle Osservazioni di che trattasi, e per quanto non ancora riscontrato con quanto predetto, si evidenzia che l'art. 11 delle N.T.A., per contributo connessorio intende l'equa ripartizione dei costi urbanizzativi globali (riferiti al programma finanziario specifico) e non, come erroneamente osservato, il contributo di cui alla legge 10/77. Ne consegue che la riduzione dell'art. 9 della L.R. 26/85 non risulta applicabile tanto che gli stessi progettisti, proseguendo nello stesso articolo, rimandano a specifiche determinazioni da parte del Consiglio Comunale per Vimpegno straordinario di risorse pubbliche. Il Consiglio Comunale con lo stesso atto di adozione delle varianti di che trattasi ha disposto "che i costi di realizzazione delle urbanizzazioni primarie e gli oneri di acquisizione-espropriazione delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria saranno a totale carico dei titolari delle domande di condono edilizio in relazione alla superficie di abuso commesso". Quanto deliberato risulta ultimamente confermato, sempre dallo stesso organo, nella seduta consiliare del 8 novembre 2001 al n° 161 che ha respinto la mozione proposta dal consigliere Di Donna per i problemi relativi alle contrade Muscia, Gianbattista, Schiavoni e Betlemme anche inerenti l'argomento;

Per quanto inerente i fabbricati privi di richiesta di sanatoria, se pur ubicati all'interno delle perimetrazioni in argomento, non si potrà procedere comunque al rilascio della concessione in quanto non sanabili per legge; inoltre come precedentemente affermato, le spese relative ai costi di urbanizzazione verranno ripartite, come per legge, tra tutti i fabbricati sanabili o già sanati;

La predetta ripartizione dei costi sarà effettuata secondo i parametri di legge distinti per comparti di intervento.

Come già evidenziato nella prima parte dei riscontri, le Varianti di Recupero sono lo strumento che permette la normalizzazione urbanistica di una area, interessata da una pluralità di edifici abusivi, edificata in difformità dallo strumento regolatore generale e quindi non prevista dalle proiezioni e previsioni di piano programmate. Detta normalizzazione deve prevedere l'adeguamento e il ridimensionamento anche delle infrastrutture di urbanizzazione primaria preesistenti che, secondo legge, fanno parte del programma finanziario di ogni comparto da sanare e quindi a carico dei richiedenti la sanatoria.

Il menzionato Piano Particolareggiato della Viabilità di Tuturano per le zone B2 non urbanizzate, è di fatto uno strumento che regola i profili viari al fine di correggere i tracciati esistenti razionalizzandoli ed adeguandoli alla normativa vigente. Così come elaborato, detto strumento, non prevede una vera e propria urbanizzazione primaria e relativi impianti tecnologici; non prevede inoltre i necessari espropri nonché le quantificazioni di spesa. Il P.P. della viabilità è pertanto da ritenersi uno strumento finalizzato alla definizione esclusivamente degli allineamenti e quote stradali.

L'incidenza dei costi per la realizzazione dei parcheggi, quando non si configurano come opere di urbanizzazione primaria, è riferita alla sola spesa di esproprio delle aree in quanto le opere di urbanizzazione secondaria saranno a totale carico dell'A.C.

Per tali motivi questo Settore ritiene di non dovere accogliere le osservazioni nn° 5) e 7).

Per quanto inerente l'osservazione 6), la stessa viene accolta prendendo atto dell'errore nell'elencazione dei fabbricati perimetrati nel comparto Tutturano.

Durante l'iter procedurale per l'adozione delle varianti di recupero in argomento, la Regione Puglia, con deliberazione di Giunta n° 1748 del 15/12/2000, ha approvato, in via definitiva, il Piano Urbanistico Territoriale Tematico Paesaggio e Beni Ambientali.

In considerazione che il comparto di recupero denominato Betlemme ricade in ambito "C" degli "Ambiti Territoriali Estesi" dello stesso strumento regionale, è stata richiesta, ai progettisti incaricati, l'integrazione della proposta progettuale della specifica V.d.R. Betlemme con uno studio di compatibilità paesaggistica.

Con nota del 15/11/2001, prot. n° 84604, è stato presentato dai professionisti esterni lo studio definitivo di compatibilità paesaggistica costituito dall'elaborato 1) Relazione di compatibilità ed dall'elaborato 2) Mappa dei vincoli. Da detta verifica viene confermata la inapplicabilità delle misure previste dallo strumento regionale in quanto l'area è da ritenersi "territorio costruito", ai sensi dell'art. 1.03, punto 5) del PUTT/P e BA e comunque ne è stata verificata la coerenza con gli indirizzi di tutela di cui all'art. 2.02 dello stesso PUTT/P e BA.""

In relazione a quanto sopra, il Consiglio Comunale di Brindisi con atto n. 183 del 27.11.2000

Ha deliberato come di seguito:

Approvare e fare proprie le controdeduzioni fornite dal Settore Urbanistica ed Assetto del Territorio in merito alle osservazioni presentate dallo Studio Legale Massari, per nome e per conto di N° 102 nominativi di cui 51 firmatari, prot. N° 70831-7276 del 02 ottobre 2000 e dai l'Avv. Vincenzo Vitale, coordinatore provinciale della Codacons ed in nome e per conto di No 16 associati residenti prot. N° 15780-1961 del 16 febbraio 2001, pervenuta' fiori termine, comunque riscontrata.

ACCOGLIERE le osservazioni presentate da:

- ) Studio Legale Fiore per conto dei Sig.ri Marzo Vincenzo ed Ala Pasqualina, prot. N° 67306-6912 del 18 settembre 2000;
- ) Sig. Centonze Francesco, prot. n° 67134-6885 del 19 settembre 2000;
- ) I Sig.ri Renato Guadalupi e Giuseppe D'Amico, prot n° 68942-7031 del 25 settembre 2000;
- ) Il Sig. Bruno Miccoli, prot. no 69657-7 1 10 del 28 settembre 2000;
- ) Il Sig. Stella Marino, prot. no 70903-7279 del 02 settembre 2000;

APPROVARE gli elaborati nn° 8-sf/4 bis, 28-P/7a bis, 29-pi7b bis e 30-P/7c bis, accompagnate da relazione tecnica trasmessi con nota prot. n° 66198-8020, del 12 settembre 2001, dai professionisti incaricati per la redazione della VdR relativa al comparto "PALMAP.J2'4" relative alla modifica del percorso di alcuni tronchi idrici;

APPROVARE gli elaborati nn° 1) Relazione di compatibilità e 2) Mappa dei vincoli trasmessi con nota del 5/11/2001, prot. n° 34604, dai professionisti incaricati per la redazione della VdR relativa al comparto "BETLEMME" in merito alla compatibilità paesaggistica al PUTT/P e B.A.

APPROVARE le tavole cartografiche uno 1), 2), 3), 4.) e 5), di rappresentazione unitaria delle VA.R. su base cartografica del P.R.G. vigente, adeguato alla L.R. 56/80, con la rappresentazione delle osservazioni e delle modifiche cartografiche di accoglimento.

Premesso quanto sopra, questo Ufficio riscontrate ed esaminate le osservazioni di cui innanzi, sulla scorta della puntuale disamina effettuata dall'U.T.C. ritiene di condividere quanto determinato in merito alle stesse dall'A.C. con la delibera di C.C. n. 183/2001.

Quanto sopra per le successive determinazioni del Comitato Urbanistico Regionale.

Il Responsabile del Procedimento  
Dr. Gianni Carena

Il Dirigente di Ufficio  
Geom. Antonio Ancona

Il Dirigente di Settore  
Ing. Nicola Giordano

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 giugno 2005, n. 817

**Monteroni di Lecce (Le) – Variante al PRG per le zone B2 e per suolo sulla via Monte Bianco. Approvazione con prescrizioni.**

L'Assessore all'Urbanistica, Prof. Arch. Angela BARBANENTE, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Ufficio dell'Assessorato all'Urbanistica ed Assetto del Territorio, confermata dal Dirigente del Settore Urbanistico Regionale, riferisce quanto segue:

“Il Comune di Monteroni di Lecce è dotato di P.R.G. approvato definitivamente con delibera di G.R. n. 529 del 10/05/2001.

Con delibera di C.C. n. 51 del 14/11/03, previa delibera preliminare di C.C. n. 21 del 11/08/03 e delibera di G.C. n. 116 del 29/10/03 di proposta, è stata adottata la variante al predetto P.R.G. per le zone B2, nonché per una rettifica di zonizzazione di un suolo sulla Via Monte Bianco, da viabilità a zona B1.

A seguito della pubblicazione degli atti, non risultano presentate osservazioni/opposizioni.

Gli elaborati tecnici della variante, redatti dall'Ing. F. Pacella dell'U.T.C., sono di seguito elencati:

- 1) All. A - relazione tecnica, con modifica dell'art. 2.19 delle N.T.A.;
- 2) All. 1 - stralcio aerofotogrammetria di base del P.R.G.;
- 3) All. 2 - stralcio catastale;
- 4) All. 3 - stralcio tav. B7b zonizzazione planimetrazioni
- 5) Tav b7b/v - stralcio zonizzazione planimetrazioni - variante;
- 6) All. 4 - verifica zone B2;
- 7) All. 5 - rilievo isolati zona B2.

Gli atti stessi sono stati rimessi con nota comunale prot. 2198 del 08/03/04.

Il provvedimento comunale in argomento è stato sottoposto alla istruttoria di rito da parte del competente Ufficio del Settore Urbanistico Regionale, giusta relazione n. 01 del 17/02/05, dalla quale è risultato quanto segue.

Le premesse e le motivazioni poste a base della variante adottata, per quanto riportato negli elaborati prodotti, sono come di seguito rappresentate.

**Iter di formazione e approvazione del PRG vigente**

Il PRG fu adottato con deliberazione del C.C. n. 80 del 11.10.1996.

La Regione, con deliberazione n. 1643 del 7.12.1999, approvò il PRG con le prescrizioni contenute nella relazione-parere del Comitato Urbanistico Regionale Ristretto del 4.10.1999.

In particolare, in tale relazione-parere, al punto 5, “CONSIDERAZIONI SUL P.R.G. IN ESAME”, lett. C) “Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee”, si legge “Rilevato che per le maglie omogenee di tipo B2, localizzate marginalmente ed interessate da edilizia disomogenea e disarticolata, non risulta dimostrata la sussistenza dei requisiti di zona omogenea di tipo B ai sensi del D.D. 2.4.68 n. 1444, dette maglie sono ritipizzate d'ufficio quali zone omogenee di tipo C1, con applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale delle aree libere e reperimento di standards riferiti al carico insediabile secondo il D.M n. 1444/68; il tutto fatte salve le verifiche in fase di controdeduzioni, ai fini dell'eventuale mantenimento delle previsioni delle zone B2 di PRG. Di conseguenza la individuazione dei comparti di via Arno (allegati A e B) proposti con la delibera G.M. n. 920 del 4.10.96 e recepita in sede di adozione del P.R.G. va rivista in esito alle verifiche di cui innanzi”.

Il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 51 del 4.8.2000, formulò le proprie controdeduzioni e, in particolare, previa verifica della sussistenza dei requisiti di zona omogenea di tipo B per le maglie di zona B2, effettuata dal progettista limitatamente alle maglie dei comparti di via Arno, chiese che fosse mantenuta la normativa riportata all'art. 2.19 delle NTA per tali zone B2.

La regione con deliberazione di Giunta Regionale n° 529 del 10.05.2001 ha approvato il PRG in via definitiva, ma non ha del tutto accolto le controdeduzioni del Consiglio Comunale, infatti a pag. 7 della deliberazione si legge:

“Determinazioni conclusive regionali:

Punto 1) Zona B

- 1.1 Si concorda con VA mm/ne Com.le in ordine al mantenimento degli indici di fabbricabilità fondiari previsti nel PRG adottato limitatamente alla zona omogenea B1 (art. 2.18 delle NTA). Per quanto attiene alla zona omogenea B2 vale quanto si riferirà al successivo punto 1. 2.
- 1.2 Con delibera n. 1643 del 7/12/1999 la Giunta Regionale ha chiesto all’Amm/ne Com/le, per quanto attiene alle maglie della zona omogenea B2, la verifica ai sensi del DPR 1444/68 circa la sussistenza dei requisiti di zona omogenea di tipo B. L’Amm/ne Com/le in ordine alle richieste verifiche ha limitato i propri accertamenti solo ai comparti di via Arno.

Ciò stante, tenuto conto del dimensionamento del PRG e della impostazione del Piano, ed al fine di consentire una edilizia articolata e ordinata, nel riconfermare la previsione di zonizzazione del PRG adottato si ritiene che nelle maglie di tipo B2, come individuate dal Piano, gli interventi possibili sono quelli disciplinati dall’art. 2.19, punto 2, (piano attuativo esteso ad una o più maglie di P. R. G.), con soppressione del punto 1 (casi di concessione

diretta).

Per quanto attiene ai comparti di via Arno, sussistendo comunque le carenze di cui sopra ( incompletezza ed indeterminazione degli accertamenti richiesti), si confermano le modifiche introdotte nel Piano con delibera di G. C. n. 920 del 4/10/1996, riguardante la individuazione del c. d. comparti di via Arno (Allegati A e B della delibera di GC 920/96).”

Stante quanto innanzi, la presente variante si propone i seguenti contenuti:

1. la dimostrazione della sussistenza del requisiti della zona omogenea di tipo B, ai sensi del D.M. 2.4.68 n. 1444, per le zone B2 del P.R.G., con specificazione inoltre delle correlate norme tecniche di attuazione, sostanzialmente riferite alle disposizioni dell’art. 2.19 del testo vigente;
2. la rettifica di un probabile errore afferente ad un suolo inedificato, di proprietà privata, posto lateralmente nella parte terminale di via Monte Bianco, in quanto indicato nel P.R.G. come sede viaria.

Per quanto attiene al primo punto, l’analisi dell’edificato è stata effettuata per isolati, con successivo raggruppamento, ai fini della verifica dei requisiti, in otto maglie omogenee (contrassegnate con lettere da A ad H), conseguendo i seguenti risultati:

Maglia	Superficie Fondiaria Sf mq	Superficie Coperta Sc mq	Volume Esistente Ve mc	Densità esistente Ve/Sf mc/mq	Edilizia	Rapporto di Copertura esistente Sc/Sf mq/mq
A	22.030	6.605	33.238	1,51		0,30
B	27.345	9.425	42.940	1,57		0,34
C	88.315	26.420	132.609	1,50		0,30
D	12.350	3.890	19.469	1,58		0,31
E	6.480	3.115	17.793	2,75		0,48
F	44.895	10.676	68.810	1,53		0,24
G	29.900	8.725	57.785	1,93		0,29
H	91.112	23958	144.850	1,59		0,26

Ciò premesso, nel merito della variante proposta, segnatamente per quanto attiene alle zone B2, il S.U.R. ha rilevato e rappresentato quanto segue:

A. La verifica dello stato di fatto edilizio delle zone B2 risulta effettuata per "isolati", successivamente aggregati in "maglie" con perimetrazioni di cui non sono esplicitati nè riconoscibili i criteri di impostazione.

Dette maglie, in effetti, ricomprendono talvolta isolati caratterizzati da disomogeneità della densità di edificazione e per i quali anzi risulta accertata la non sussistenza dei requisiti delle zone B, ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 1444/1968.

Si fa riferimento specificatamente agli isolati in ordine ai quali le verifiche eseguite in atti (v. "All. A - Relazione") dimostrano la presenza di un rapporto di copertura inferiore al 12,5% e/o una densità territoriale inferiore a 1,5 mc/mq., di seguito individuati:

- maglia A, isolati 61 e 63;
- maglia B, isolati 53 e 54;
- maglia C, isolati 42, 43, 46, 50, 52 e 56;
- maglia D, isolato 26;
- maglia F, isolati 19, 21 e 22;
- maglia G, isolato 13;
- maglia H, isolati 1, 3, 9 e 10.

Per i predetti isolati, pertanto, in assenza di esplicitazione dei criteri di aggregazione in "maglie", non risulta accoglibile la proposta di variante al P.R.G. in argomento, rimanendo in toto riconfermata la disciplina normativa di cui al vigente P.R.G., come definitivamente approvato, e specificatamente all'art. 2.19 - punto 2 - delle N.T.A. (è sempre prescritto il piano attuativo).

Per i rimanenti isolati, per i quali è stata dimostrata la sussistenza dei requisiti richiesti dal D.M. n. 1444/68, accogliendo la variante proposta si riconferma, nella sua integrità, la disciplina normativa di cui all'art. 2.19 delle N.T.A. del P.R.G.

B. Sotto altro profilo, dal raffronto in particolare tra la tavola di progetto "All. A - Verifica zone B2" e la "Tav. B5b Zonizzazione" del P.R.G. vigente, si rilevano una serie di modificazioni di zonizzazione

e/o sconfinamenti in ordine alle zone B2 in argomento, di cui non risultano esplicitate le motivazioni.

Si fa riferimento, a titolo esemplificativo (e non esaustivamente), ai seguenti isolati:

- isolato "A61": risulta incluso un tratto stradale;
- isolato "B57": risulta inclusa un'area destinata a servizi;
- isolato "F20": risulta inclusa un'area destinata a viabilità;
- isolato "G16": risulta esclusa un'area;
- isolato "G15": risulta esclusa un'area;
- isolato "C14": risulta esclusa un'area;
- isolato "G13": risulta inclusa un'area destinata a viabilità;
- isolato "H7": risulta escluso un complesso di immobili;
- isolati "H9 - H 10 - H 11": non risultano tipizzati come zona B2 nel vigente P.R.G.

Per le predette situazioni, pertanto, necessitano puntuali accertamenti da parte dell'Amm.ne Com.le, con esplicitazione delle stesse e specificazione delle motivazioni, e/o rettifica delle elaborazioni della variante, al fine di conformarli alle previsioni del vigente P.R.G.

Per quanto attiene, infine, alla rettifica di zonizzazione, da viabilità a zona B1, afferente al suolo sulla Via Monte Bianco, in catasto foglio 7 particella 2125 di mq. 176, il S.U.R. ha preso atto di quanto rappresentato al proposito, circa la sussistenza di un probabile errore in sede di P.R.G., che riporta detto suolo come viabilità esistente.

Con le suddette prescrizioni, da sottoporre alle controdeduzioni comunali ai sensi dell'art. 16/co. 11° della L.r. n. 56/1980, il S.U.R. ha ritenuto meritevole di approvazione la variante proposta, riferita peraltro a P.R.G. conforme alla L.r. n. 56/1980.

Successivamente gli atti sono stati rimessi al C.U.R., per il parere di cui all'art. 16/co. 8° della L.r. n. 56/1980, che in merito si è espresso favorevolmente con atto n. 10 assunto nell'adunanza del 03/03/05, con le seguenti specificazioni, sostitutive delle prescrizioni e dei rilievi di cui ai punti A e B della relazione istruttoria n.01/2005:

- Per quanto attiene alla zonizzazione e destinazione urbanistica delle aree, restano in ogni caso riconfermate le previsioni di cui al P.R.G. approvato definitivamente con delibera di G.R. n. 529 del 10/05/2001.
- Per quanto attiene agli isolati in ordine ai quali le verifiche eseguite in atti (v. "All. A - Relazione") dimostrano la presenza di un rapporto di copertura inferiore al 12,5% e/o una densità territoriale inferiore a 1,5 mc/mq. (di seguito individuati: maglia A, isolati 61 e 63; maglia 8, isolati 53 e 54; maglia C, isolati 42, 43, 46, 50, 52 e 56; maglia D, isolato 26; maglia F, isolati 19, 21 e 22; maglia G, isolato 13; maglia H, isolati 1, 3, 9 e 10), per i predetti isolati, al fine di assicurarne l'ordinato assetto urbanistico-edilizio, l'edificazione resta subordinata a preventiva prescrittiva individuazione, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, con conseguenziale approvazione con delibera di Consiglio Comunale, degli allineamenti e delle sagome di massimo ingombro planimetrico dei fabbricati da realizzare.

La disciplina degli interventi viene peraltro riconfermata, come proposto con il provvedimento in argomento, nei termini di cui all'art.2.19 delle N.T.A. del P.R.G.

Per il resto, il Comitato ha fatto propria la relazione del S.U.R. n. 01/2005.

Premesso quanto innanzi, si propone alla Giunta di approvare, ai sensi dell'art. 16 della L.r. 56/1980, in conformità delle richiamate risultanze della relazione istruttoria del S.U.R. n. 01 del 17/02/05 e del parere C.U.R. n. 10 del 03/03/05, ed in particolare con le specificazioni di cui al citato parere C.U.R. n. 10/2005 in precedenza riportate, la variante al P.R.G. per le zone B2 e per il suolo sulla Via Monte Bianco, adottata dal Comune di Monteroni di Lecce con la delibera di C.C. n. 51 del 14/11/03.

Il tutto, stante le prescrizioni introdotte d'Ufficio negli atti, da sottoporre all'iter delle controdeduzioni comunali, ai sensi dell'art. 16 -undicesimo comma- della L.r. n. 56/1980.""

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

ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N. 28/2001:

"NON COMPORTA ALCUN MUTAMENTO QUALITATIVO O QUANTITATIVO DI ENTRATA O DI SPESA NE' A CARICO DEL BILANCIO REGIONALE NE' A CARICO DEGLI ENTI PER I CUI DEBITI, I CREDITORI POTREBBERO RIVALERSI SULLA REGIONE".

L'Assessore all'Urbanistica, 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 all'Urbanistica;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal Responsabile dell'Unità Operativa e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

#### DELIBERA

DI APPROVARE la relazione dell'Assessore all'Urbanistica, nelle premesse riportate;

DI APPROVARE di conseguenza, ai sensi dell'art.16 - decimo comma - della L.r. n. 56/1980 e per le motivazioni di cui alla relazione nelle premesse, in conformità delle richiamate risultanze della relazione istruttoria del S.U.R. n. 01 del 17/02/05 e del parere C.U.R. n. 10 del 03/03/05, ed in particolare con le specificazioni di cui al citato parere C.U.R. n. 10/2005 in precedenza riportate, la variante al P.R.G. per le zone B2 e per il suolo sulla

Via Monte Bianco, adottata dal Comune di Monteroni di Lecce con la delibera di C.C. n. 51 del 14/11/03;

- il Consiglio Comunale di Monteroni procederà, ai sensi dell'art. 16 - undicesimo comma - della L.r. n. 56/1980, all'adozione delle proprie determinazioni in merito alle prescrizioni introdotte d'Ufficio negli atti della Variante al P.R.G.;

- DI DEMANDARE al competente Assessorato all'Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Monteroni 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  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
On. Nichi Vendola

**REGIONE PUGLIA**  
Comitato Urbanistico Regionale  
**BARI**

**ADUNANZA DEL 03/03/2005**

**COMPONENTI N. 20**

**PRESENTI N. 12**

**PARERE N. 10/2005**

**Oggetto: MONTERONI (LE) Variante al P.R.G. per le zone 112 e per suolo sulla Via Monte Bianco. Delibera di C.C. n. 51/2003.**

**IL COMITATO**

VISTI gli atti tecnici ed amministrativi della variante al P.R.G. in epigrafe, inviati per il parere di cui all'art. 16 della L.r. 31/05/80 n. 56;

VISTA l'allegata relazione istruttoria del S.U.R. n. 01 del 17/02/2005;

UDITO il relatore, Arch. Cosimo RUBINO;

UDITO il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, che ha rappresentato che la variante proposta, per quanto attiene alle zone B2 afferisce unicamente agli aspetti normativi e di disciplina delle modalità d'intervento nelle stesse zone e non contempla modificazioni della zonizzazione vigente, e che le discrasie planimetriche tra la tavola "All. 4" di progetto e la "Tav. B5b - Zonizzazione" del P.R.G., evidenziate nella relazione istruttoria del S.U.R., rivengono dall'aggiornamento della cartografia a seguito di ricognizione delle modifiche introdotte nel P.R.G. in sede di adozione degli atti e dell'accoglimento delle osservazioni dei cittadini, condivise in sede regionale, puntualizzando in particolare, nell'ordine di cui alla citata relazione istruttoria (punto "B"), quanto segue:

- isolato "A61" (risulta incluso un tratto stradale): l'aggiornamento cartografico è conseguente all'accoglimento dell'osservazione n. 4;
- isolato "B57" (risulta inclusa un'area destinata a servizi): per l'area in questione non vi è modificazione della destinazione urbanistica a servizi fissata dal vigente P.R.G.;
- isolato "F20" (risulta inclusa un'area destinata a viabilità): l'aggiornamento cartografico è conseguente a modifica introdotta in sede di adozione del P.R.G., planimetria "D" di cui alla delibera C.C. n. 80/1996;
- isolato "G16" (risulta esclusa un'area): l'aggiornamento cartografico è conseguente all'accoglimento dell'osservazione n. 24;
- isolato "G15" (risulta esclusa un'area): l'aggiornamento cartografico è conseguente all'accoglimento dell'osservazione n. 24;

- isolato “G14” (risulta esclusa un’area): l’aggiornamento cartografico è conseguente all’accoglimento dell’osservazione n. 24;
- isolato “G13” (risulta inclusa un’area destinata a viabilità): l’aggiornamento cartografico è conseguente all’accoglimento dell’osservazione n. 16, come da planimetria di cui alla delibera C.C. n. 12/1997;
- isolato “H7” risulta escluso un complesso di immobili): l’aggiornamento cartografico è conseguente a modifica introdotta in sede di adozione del P.R.G., planimetria “F della delibera C.C. n. 80/1996;
- isolati “H9 - H10 - H11” (non risultano tipizzati come zona B2 nel vigente P.R.G.): l’aggiornamento cartografico è conseguente all’accoglimento dell’osservazione n. 22, come da planimetria ‘S’ di cui alla delibera C. C. n. 12/1997.

Per quanto attiene inoltre ai rilievi in ordine al criterio di aggregazione delle maglie (punto “A” della relazione istruttoria), il Dirigente U.T.C. ha rappresentato che si è fatto riferimento essenzialmente alla omogeneità delle maglie in questione per origine, caratteristiche e densità dell’edificato.

#### **ESPRIME PARERE FAVOREVOLE ALL’ARGOMENTO**

ai sensi dell’art. 16 della L.r. 31/08/80 n. 56, con le seguenti specificazioni, sostitutive delle prescrizioni e dei rilievi di cui ai punti A e B della relazione istruttoria n. 01/2005:

- Per quanto attiene alla zonizzazione e destinazione urbanistica delle aree, restano in ogni caso riconfermate le previsioni di cui al P.R.G. approvato definitivamente con delibera di G.R. n. 529 del 10/05/2001.
- Per quanto attiene agli isolati in ordine ai quali le verifiche eseguite in atti (v. “All. A - Relazione”) dimostrano la presenza di un rapporto di copertura inferiore al 12,5% e/o una densità territoriale inferiore a 1,5 mc/mq. (di seguito individuati: maglia A, isolati 61 e 63; maglia B, isolati 53 ) e 54; maglia C, isolati 42, 43, 46, 50, 52 e 56; maglia D, isolato 26; maglia F, isolati 19, 21 e 22; maglia G, isolato 13; maglia H, isolati 1, 3, 9 e 10), per i predetti isolati, al fine di assicurarne l’ordinato assetto urbanistico-edilizio, l’edificazione resta subordinata a preventiva prescrittiva individuazione, da parte dell’Ufficio Tecnico Comunale, con conseguenziale approvazione con delibera di Consiglio Comunale, degli allineamenti e delle sagome di massimo ingombro planimetrico dei fabbricati da realizzare.

La disciplina degli interventi viene peraltro riconfermata, come proposto con il provvedimento in argomento, nei termini di cui all’art. 2.19 delle N.T.A. del P.R.G.

Per il resto, il Comitato fa propria l’allegata relazione del S.U.R. n. 01/2005.

Il Relatore  
Arch. Cosimo Rubino

Il Presidente della Seduta  
Ing. Vito Antonio Giangreco

Il Segretario  
Geom. Emanuele Moretti

**REGIONE PUGLIA**  
Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio  
Settore Urbanistico Regionale  
BARI

**Relazione istruttoria n. 001 del 17 febbraio 2005**

**Oggetto: MONTERONI DI LECCE - Variante al P.R.G. per le zone B2 e per suolo sulla Via Monte Bianco. Delibera di C.C. n. 51/2003.**

Il Comune di Monteroni di Lecce è dotato di P.R.G. approvato definitivamente con delibera di G.R. n. 529 del 10/05/2001.

Con delibera di C.C. n. 51 del 14/11/03, previa delibera preliminare di C.C. n. 21 del 11/08/03 e delibera di G.C. n. 116 del 29/10/03 di proposta, è stata adottata la variante al predetto P.R.G. per le zone B2, nonché per una rettifica di ionizzazione di un suolo sulla Via Monte Bianco, da viabilità a zona B1.

A seguito della pubblicazione degli atti, non risultano presentate osservazioni/opposizioni.

Gli elaborati tecnici della variante, redatti dall'Ing. F. Pacella dell'U.T.C., sono di seguito elencati:

- 1) All. A - relazione tecnica, con modifica dell'art. 2.19 delle N.T.A.;
- 2) All. 1 - stralcio aerofotogrammetria di base del P.R.G.;
- 3) All. 2 - stralcio catastale;
- 4) All. 2 - stralcio tav. B7b zonizzazione planimetrazioni
- 5) Tav b7b/v - stralcio zonizzazione planimetrazioni - variante;
- 6) All. 4 - verifica zone B2;
- 7) All. 5 - rilievo isolati zona B2.

Gli atti stessi sono stati rimessi con nota comunale prot. 2198 del 08/03/04.

Le premesse e le motivazioni poste a base della variante adottata, per quanto riportato negli elaborati prodotti, sono come di seguito rappresentate.

***Iter di formazione e approvazione del PRG vigente***

Il PRG fu adottato con deliberazione del C.C. n. 80 del 11.10.1996.

La Regione, con deliberazione n. 1643 del 7.12.1999, approvò il PRG con le prescrizioni contenute nella relazione-parere del Comitato Urbanistico Regionale Ristretto del 4.10.1999.

In particolare, in tale relazione-parere, al punto 5, "CONSIDERAZIONI SUL P.R.G. IN ESAME", lett. C) "suddivisione del territorio comunale in zone omogenee", si legge "Rilevato che per le maglie omogenee di tipo B2, localizzate marginalmente ed interessate da edilizia disomogenea e disarticolata, non risulta dimostrata la sussistenza dei requisiti di zona omogenea di tipo B ai sensi del D.D. 2.4.68 n. 1444, dette maglie sono ritipizzate d'ufficio quali zone omogenee di tipo CI, con applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale delle aree libere e reperimento di standards riferiti al carico insediabile secondo il D.M n. 1444/68; il tutto fatte salve le verifiche in fase di controdeduzioni, ai fini dell'eventuale mantenimento delle previsioni delle zone B2 di PRG. Di conseguenza la individuazione dei comparti di via Arno (allegati A e B) proposti con la delibera G.M n. 920 del 4.10.96 e recepita in sede di adozione del P.R.G. va rivista in esito alle verifiche di cui innanzi

Il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 51 del 4.8.2000, formulò le proprie controdeduzioni e, in particolare, previa verifica della sussistenza dei requisiti di zona omogenea di tipo B per le maglie di zona 132, effettuata dal progettista limitatamente alle maglie dei comparti di via Arno, chiese che fosse mantenuta la normativa riportata all'art. 2.19 delle NTA per tali zone B2.

La regione con deliberazione di Giunta Regionale n° 529 del 10.05.2001 ha approvato il PRG in via definitiva, ma non ha del tutto accolto le controdeduzioni del Consiglio Comunale, infatti a pag. 7 della deliberazione si legge:

“Determinazioni conclusive regionali:

Punto 1) Zona B

- 1.1 Si concorda con l'Amm.ne Com.le in ordine al mantenimento degli indici di fabbricabilità fondiari previsti nel PRG adottato limitatamente alla zona omogenea B1 (art. 2.18 delle NTA). Per quanto attiene alla zona omogenea B2 vale quanto si riferirà al successivo punto 1.2.
- 1.2 Con delibera n. 1643 del 7/12/1999 la Giunta Regionale ha chiesto all'AmmIne Com.le, per quanto attiene alle maglie della zona omogenea B2, la verifica ai sensi del DPR 1444/68 circa la sussistenza dei requisiti di zona omogenea di tipo B. L'Amm.ne Com/le in ordine alle richieste verifiche ha limitato i propri accertamenti solo ai comparti di via Arno.

Ciò stante, tenuto conto del dimensionamento del PRG e della impostazione del Piano, ed al fine di consentire una edilizia articolata e ordinata, nel riconfermare la previsione di zonizzazione del PRG adottato si ritiene che nelle maglie di tipo B2, come individuate dal Piano, gli interventi possibili sono quelli disciplinati dall'art. 2.19, punto 2, (piano attuativo esteso ad una o più maglie di P.R.G.), con soppressione del punto 1 (casi di concessione diretta).

Per quanto attiene ai comparti di via Arno, sussistendo comunque le carenze di cui sopra (incompletezza ed indeterminazione degli accertamenti richiesti), si confermano le modifiche introdotte nel Piano con delibera di G.C. n. 920 del 4/10/1996, riguardante la individuazione del c.d. comparti di via Arno (Allegati A e B della delibera di GC 920/96).”

Stante quanto innanzi, la presente variante si propone i seguenti contenuti:

1. la dimostrazione della sussistenza dei requisiti della zona omogenea di tipo B, ai sensi del D.M. 2.4.68 n. 1444, per le zone B2 del P.R.G., con specificazione inoltre delle correlate norme tecniche di attuazione, sostanzialmente riferite alle disposizioni dell'art.2.19 del testo vigente;
2. la rettifica di un probabile errore afferente ad un suolo modificato, di proprietà privata posto lateralmente nella parte terminale di via Monte Bianco, in quanto indicato nel P.R.G. come sede viaria.

Per quanto attiene al primo punto, l'analisi dell'edificato è stata effettuata per isolati, con successivo raggruppamento, ai fini della verifica dei requisiti, in otto maglie omogenee (contrassegnate con lettere da A ad H), conseguendo i seguenti risultati:

Maglia	Superficie Fondiaria Sf mq	Superficie Coperta Sc mq	Volume Esistente Ve mc	Densità esistente Ve/Sf mc/mq	Edilizia	Rapporto di Copertura esistente Sc/Sf mq/mq
A	22.030	6.605	33.238	1,51		0,30
B	27.345	9.425	42.940	1,57		0,34
C	88.315	26.420	132.609	1,50		0,30
D	12.350	3.890	19.469	1,58		0,31
E	6.480	3.115	17.793	2,75		0,48
F	44.895	10.676	68.810	1,53		0,24
G	29.900	8.725	57.785	1,93		0,29
H	91.112	23958	144.850	1,59		0,26

Ciò premesso, nel merito della variante proposta, segnatamente per quanto attiene alle zone B2, di rilevata e si rappresenta quanto segue:

A. La verifica dello stato di fatto edilizio delle zone B2 risulta effettuata per “isolati”, successivamente aggregati in “maglie” con perimetrazioni di cui non sono esplicitati nè riconoscibili i criteri di impostazione.

Dette maglie, in effetti, ricomprendono talvolta isolati caratterizzati da disomogeneità della densità di edificazione e per i quali anzi risulta accertata la non sussistenza dei requisiti delle zone B, ai sensi dell’art. 2 del D.M. n. 1444/1968.

Si fa riferimento specificatamente agli isolati in ordine ai quali le verifiche eseguite in atti (v. “All. A - Relazione”) dimostrano la presenza di un rapporto di copertura inferiore al 12,5% e/o una densità territoriale inferiore a 1,5 mc/mq., di seguito individuati:

- maglia A, isolati 61 e 63;
- maglia B, isolati 53 e 54;
- maglia C, isolati 42, 43, 46, 50, 52 e 56;
- maglia D, isolato 26;
- maglia F, isolati 19, 21 e 22;
- maglia G, isolato 13;
- maglia H, isolati 1, 3, 9 e 10.

Per i predetti isolati, pertanto, in assenza di esplicitazione dei criteri di aggregazione in “Qcmaglie”, non risulta accoglibile la proposta di variante al P.R.G. in argomento, rimanendo in toto riconfermata la disciplina normativa di cui al vigente P.R.G., come definitivamente approvato, e specificatamente all’art. 2.19 - punto 2 - delle N.T.A. (è sempre prescritto il piano attuativo).

Per i rimanenti isolati, per i quali è stata dimostrata la sussistenza dei requisiti richiesti dal D.M. n. 1444/68, accogliendo la variante proposta si riconferma, nella sua integrità, la disciplina normativa di cui all’art. 2.19 delle N.T.A. del P.R.G.

B. Sotto altro profilo, dal raffronto in particolare tra la tavola di progetto “All. 4 - Verifica zone B2” e la “Tav. B5b - Zonizzazione” del P.R.G. vigente, si rilevano una serie di modificazioni di zonizzazione e/o sconfinamenti in ordine alle zone B2 in argomento, di cui non risultano esplicitate le motivazioni.

Si fa riferimento, a titolo esemplificativo (e non esaustivamente), ai seguenti isolati:

- isolato “A61”: risulta incluso un tratto stradale;
- isolato “B57”: risulta inclusa un’area destinata a servizi;
- isolato “F20”: risulta inclusa un’area destinata a viabilità;
- isolato “G16”: risulta esclusa un’area;
- isolato “G15”: risulta esclusa un’area;
- isolato “G14”: risulta esclusa un’area;
- isolato “G13”: risulta inclusa un’area destinata a viabilità;
- isolato “H7”: risulta escluso un complesso di immobili;
- isolati “H9 - H10 - H11”: non risultano tipizzati come zona B2 nel vigente P.R.G.

Per le predette situazioni, pertanto, necessitano puntuali accertamenti da parte dell’Amministrazione Comunale, con esplicitazione delle stesse e specificazione delle motivazioni, e/o rettifica delle elaborazioni della variante, al fine di conformarli alle previsioni del vigente P.R.G.

Per quanto attiene, infine, alla rettifica di zonizzazione, da viabilità a zona B1, afferente al suolo sulla Via Monta Bianco, in catasto foglio 7 particella 2125 di mq. 176, si prende atto di quanto rappresentato in atti al

proposito, circa la sussistenza di un probabile errore in sede di P.R.G., che riporta detto suolo come viabilità esistente.

Con le suddette prescrizioni, da sottoporre alle controdeduzioni comunali ai sensi dell'art. 16/co. 11° della L.r. n. 56/1980, si ritiene meritevole di approvazione la variante proposta, riferita peraltro a P.R.G. conforme alla L.r. n. 56/1980.

Si rimettono gli atti al C.U.R., per il parere di cui all'art. 16/co. 8° della L.R. n. 56/1980.

Il Responsabile U.O.  
Geom. Emanuele Moretti

Il Dirigente d'Ufficio  
Geom. Antonio Ancona

Il Dirigente del Settore  
Ing. Nicola Giordano

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 giugno 2005, n. 818

**Giuggianello (Le) – Variante al PRG – Var. per ampliamento della zona P.I.P. – Delib. C.C. n. 22 del 27/08/2001.**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del territorio ed E.R.P., Prof. Arch. Angela BARBANENTE, sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile dell'U.O. 3° - Urb, e confermata dal Dirigente dell'Ufficio 2 e dal Dirigente del Settore Urbanistico, riferisce quanto segue.

“Il Comune di GIUGGIANELLO è dotato di P.R.G. adeguato alla L.R. n. 56/80 approvato definitivamente con delibera di G.R. n. 1354 del 5/01/2001.

Antecedentemente a tale data il C.C. con delibera di C.C. n. 22 del 27/08/2001 ha adottato la variante agli strumenti urbanistici all'epoca vigenti (P. di F. e P.R.G. adottato) e relativo Piano Particolareggiato Area P.I.P. INTERCOMUNALE SANARICA-GIUGGIANELLO.

Il progetto risulta in Variante anche al P.R.G. vigente.

Dalla succitata delibera di C.C. n. 22/2001 si evince che gli atti tecnici relativi alla Variante suddetta risultano costituiti da:

- RELAZIONE TECNICA

- 1) PLANIMETRIA GENERALE scala 1:10000 (STATO Di FATTO);
- 2) PLANIMETRIA GENERALE scala 1:10000
- 3) PLANIMETRIA STRALCIO scala 1:2000
- 4) PLANIMETRIA STRALCIO scala 1:2000, Delimitazione Area P.I.P. Intercomunale Sanarica - Giuggianello.

Gli atti tecnici ed amministrativi sono stati regolarmente pubblicati così come attestato e certificato in atti, senza osservazioni.

Con nota n. 297/2004 del 18/02/2004 il Comune di Giuggianello ha trasmesso i seguenti ulteriori atti:

- Relazione Tecnica Integrativa
- Elaborati Tecnici per il rilascio Parere Paesaggistico

In data 8/03/2004 è stata trasmessa dal Comune di Giuggianello la delibera di G.C. n. 27 del 24/02/2004 di presa d'atto del succitati elaborati integrativi.

Gli atti in questione sono stati regolarmente pubblicati e durante il periodo di pubblicazione non è pervenuta alcuna osservazione.

Preliminarmente si ritiene utile puntualizzare che in questa sede vengono presi in esame solo gli aspetti inerenti la variante, restando demandato al Comune di Giuggianello successivamente alla definizione della presente variante, l'adozione e l'approvazione del Piano esecutivo (P.I.P.) secondo le procedure previste dai combinati disposti dell'art. 27 della legge 865/71 e dagli artt. 21 e 37 della L.R. 56/80.

Il provvedimento comunale in argomento è stato sottoposto alla istruttoria di rito da parte del competente Ufficio del Settore Urbanistico Regionale che ha ritenuto ammissibile la proposta di variante in questione nei limiti e nei termini riportati nella relazione n. 007 del 31/03/2005.

Successivamente la variante è stata sottoposta, per gli ulteriori provvedimenti di competenza, ai sensi dell'art. 16 della l.r. 56/80 all'esame del Comitato Urbanistico Regionale che con parere n. 16 del 31/03/2005 ha espresso parere favorevole facendo propria la relazione istruttoria del S.U.R. n. 7/2005 alla presente allegati.

Per quanto attiene ai rapporti tra le previsioni della presente variante al P.R.G. ed il Piano di Bacino della Puglia - Stralcio Assetto Idrogeologico - adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 25 del 15/12/2004, sono fatte salve le norme di salvaguardia di detto Piano, se e in quanto applicabili e nei limiti e nei termini contenuti nella predetta deliberazione n. 25/2000, fermo restando gli ulteriori e successivi adempimenti comunali previsti dalla legge n. 183/1989.

Premesso quanto sopra e rilevata l'ammissibilità della proposta comunale sia sotto il profilo amministrativo che tecnico-urbanistico si propone l'approvazione della Variante per Ampliamento alla zona P.I.P. del Comune di GIUGGIANELLO.

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

ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N. 28/2001:

“NON COMPORTA ALCUN MUTAMENTO QUALITATIVO O QUANTITATIVO Di ENTRATA O DI SPESA NE' A CARICO DEL BILANCIO REGIONALE NE' A CARICO DEGLI ENTI PER I CUI DEBITI, I CREDITORI POTREBBERO RIVALERSI SULLA REGIONE'.

L'Assessore, 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;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal Responsabile dell'U.O. 3° Urb., dal Dirigente dell'Ufficio 2° e dal Dirigente del Settore Urbanistico Regionale

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

#### DELIBERA

- DI APPROVARE la relazione dell'Assessore;
- Di APPROVARE, per i motivi esposti in Relazione la Variante al P. R.G. per Ampliamento della zona P.I.P. del Comune di GIUGGIANELLO adottata con delibera di C.C. n. 22 del 27/08/2001 nei limiti e nei termini di cui al parere del C.U.R. n. 16 del 31/03/2005 parte integrante del presente provvedimento e con le precisazioni in merito alle disposizioni della L.s. 183/89.
- Di DEMANDARE al competente Assessorato all'Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di GIUGGIANELLO;
- Di PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul B.U.R. della Regione Puglia e sulla Gazzetta Ufficiale (quest'ultima a cura del Settore Urbanistico)

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
On. Nichi Vendola

**REGIONE PUGLIA**  
Comitato Urbanistico Regionale  
BARI

**ADUNANZA DEL 31/03/2005**

**COMPONENTI N. 20**

**PRESENTI N. 11**

**PARERE N. 16/2005**

**Oggetto: GIUGGIANELLO (LE) - Variante al P.R.G. per zona P.I.P. intercomunale.**

**IL COMITATO**

VISTI gli atti tecnici ed amministrativi della variante al P.R.G. in epigrafe, inviati per il parere di cui all'art. 16 della L.r. 31/05/80 n. 56;

VISTA la relazione istruttoria del S.U.R. n. 07 del 31/03/2005;

UDITO il relatore, Ing. Giovanni LONGO;

**ESPRIME PARERE FAVOREVOLE ALL'ARGOMENTO**

ai sensi dell'art. 16 della L.r. 31/08/80 n. 56, facendo propria l'allegata relazione istruttoria del S.U.R. n. 07 del 31/03/2005.

Il Relatore  
Ing. Giovanni Longo

Il Presidente della Seduta  
Arch. Massimo Evangelista

Il Segretario  
Geom. Emanuele Moretti

**REGIONE PUGLIA**

Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio  
Settore Urbanistico Regionale

N. 00007

31 marzo 2005

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**OGGETTO: GIUGGIANELLO (LE) - Delibera di C.C. n. 22 del 27/08/2001 - Variante per ampliamento della zona P.I.P.**

Il Comune di GIUGGIANELLO è dotato di P.R.G. adeguato alla L.R. n. 56/80 approvato definitivamente con delibera di G.R. n. 1354 del 5/10/2001.

Antecedentemente a tale data il C.C. con delibera di C.C. n. 22 del 27/08/2001 ha adottato la variante agli strumenti urbanistici all'epoca vigenti (P. di F. e P.R.G. adottato) e relativo Piano Particolareggiato Area P.I.P. INTERCOMUNALE SANARICA-GIUGGIANELLO.

Il progetto risulta in Variante anche al P.R.G. vigente.

Dalla succitata delibera di C.C. n. 22/2001 si evince che gli atti tecnici relativi alla Variante suddetta risultano costituiti da:

- **RELAZIONE TECNICA**

- 1) PLANIMETRIA GENERALE scala 1:10000 (STATO DI FATTO);
- 2) PLANIMETRIA GENERALE scala 1:10000
- 3) PLANIMETRIA STRALCIO scala 1: 2000
- 4) PLANIMETRIA STRALCIO scala 1:2000, Delimitazione Area P.I.P. Intercomunale Sanarica - Giuggianello.

Gli atti tecnici ed amministrativi sono stati regolarmente pubblicati così come attestato e certificato in atti, senza osservazioni.

Con nota n. 297/2004 del 18/02/2004 il Comune di Giuggianello ha trasmesso i seguenti ulteriori atti:

- Relazione Tecnica Integrativa
- Elaborati Tecnici per il rilascio Parere Paesaggistico

In data 8/03/2004 è stata trasmessa dal Comune di Giuggianello la delibera di G.C. n. 27 del 24/02/2004 di presa d'atto del succitati elaborati integrativi.

Preliminarmente si ritiene utile puntualizzare che in questa sede vengono presi in esame solo gli aspetti inerenti la variante, restando demandato al Comune di Giuggianello successivamente alla definizione della presente variante, l'adozione e l'approvazione del Piano esecutivo (P.I.P.) secondo le procedure previste dai combinati disposti dell'art. 27 della legge 865/71 e dagli artt. 21 e 37 della L.R. 56/80.

Dalla Relazione Tecnica si evince che il Comune di Giuggianello è dotato di apposita area per Insediamenti produttivi della estensione di circa 36.000 mq con il relativo Piano Particolareggiato, ad oggi completamente assegnata ed utilizzata.

L'Amm.ne Comunale si è posto il problema di dover reperire altre aree per l'ampliamento della zona P.I.P. per far fronte alle istanze di assegnazione di aree per nuove attività produttive e/o per ampliamento di quelle già operanti.

In conseguenza di tale situazione, viste le contemporanee esigenze del vicino Comune di Sanarica, le Amm.ni Comunali di Giuggianello e Sanarica sono venute alla determinazione di individuare un'area P.I.P. Intercomunale che sfruttando e potenziando le strutture già operanti nell'area P.I.P. del Comune di Giuggianello, consentisse di risolvere il problema per entrambi i Comuni.

In data 31/08/99 fra i due Comuni di Sanarica e di Giuggianello veniva stipulato un "Protocollo d'intesa" per la formazione e la formazione e futura gestione di un'area P.I.P. intercomunale approvato dai rispettivi Consigli Comunali con deliberazioni n. 111 del 31/08/99 per il Comune di Giuggianello e n. 151 del 2/09/99 per il Comune di Sanarica (in atti).

L'area prescelta offre per i due Comuni contermini le seguenti caratteristiche positive (testualmente):

- "a) Possibilità per il Comune di Giuggianello di poter ampliare la propria area già attrezzata utilizzando la parte del suo territorio posta sul versante ovest, ancorché di limitata estensione, in confine con quella del Comune di Sanarica;
- b) Vantaggio non indifferente per entrambi i Comuni di poter usufruire di un accesso attraverso una arteria stradale di notevole rinomanza, quale la ex S.S. n. 497 (ora provinciale) Maglie - S. Cesarea Terme. Vantaggi, oltre che ovviamente di natura economica, anche e soprattutto ai fini della facilità dei collegamenti stradali con i centri vicini che ai fini pubblicitari;
- c) Vantaggio economico non indifferente (specialmente per il Comune di Sanarica) con la possibilità di poter utilizzare le reti dei pubblici servizi (rete idrica, rete di fognatura nera e bianca, reti elettrica e telefonica, rete distribuzione metano) esistenti a ridosso dell'area scelta, operanti già nella parte di area attrezzata ricadente nel Comune di Giuggianello.
- d) Possibilità, con tale scelta, di risolvere i problemi di natura tecnica ed economica per entrambi i Comuni."

Per quanto attiene ai criteri per il dimensionamento dell'area scelta sulla base dei dati censuari ISTAT per gli anni 1981 e 1991 (non disponendo dei dati relativi all'anno 2001), sia per il Comune di Sanarica che per il Comune di Giuggianello sono state riportate nella relazione tecnica integrativa le tabelle:

Tabella n. 1 - Popolazione residente attiva e non attiva e relative percentualizzazioni;

Tabella n. 2 - Popolazione residente attiva per ramo di attività economica e relative percentualizzazioni;

Tabella n. 3 - Popolazione residente attiva disaggregata per ramo di attività e per posizione e relative percentualizzazioni;

così come suggerito dalla Delibera di G.R. n. 6320/89 circa i criteri per il calcolo del fabbisogno produttivo.

Dalla stessa relazione si evince che in mancanza di specifici studi socio economici ai fini della proiezione all'anno 2015 nonché dei dati censuari Istat relativi all'anno 2001 si è provveduto a dimensionare il Piano seguendo una direttrice meno teorica o probabilistica seguendo una direttrice più confacente alla realtà.

In particolare dopo aver svolto una indagine locale per le individuazioni delle attività operanti sul territorio dei Comuni di Sanarica e Giuggianello nonché dei Comuni limitrofi si è data ampia pubblicità alla iniziativa intrapresa dalle due Amministrazioni Comunali.

A seguito di queste iniziative sono state prodotte n. 27 richieste di assegnazione lotti sulle aree dei due Comuni di cui n. 23 sul territorio del Comune di Sanarica e n. 4 sul territorio del Comune di Giuggianello (in atti) per una estensione complessiva di aree di circa 75.500 mq.

In definitiva l'area per insediamenti produttivi intercomunale (ivi compresa l'area P.I.P. già attrezzata ed operante nel Comune di Giuggianello) è stata così dimensionata:

- a) Estensione complessiva 181.000 mq di cui 119.800 mq ricadenti nel territorio del comune di Sanarica e 61.200 mq ricadenti nel territorio del Comune di Giuggianello (ivi compresa quella operante e vigente).
- b) Superficie area in ampliamento - 140.000 mq ricadenti nel territorio del Comune di Sanarica, mq 20.200 ricadenti nel territorio del Comune di Guggianello.

Con riferimento alla utilizzazione dell'area prevista come ampliamento (mq 140.000 complessivi) comprendente quella ricadente nel Comune di Sanarica (mq 119.800) già oggetto di variante vigente al P.F. di Sanarica e di mq. 20.200 oggetto della presente relazione, gli elementi caratteristici sono:

- Superficie fondiaria dei lotti 95.200 mq max. pari 68,00%;
- Volume max mc 285.600 (Iff. per i lotti = 3,00 mc/mq) suscettibile di aumento per i lotti con eventuali insediamenti industriali per i quali è previsto I.f.f. = 4,00 mc/mq.;
- Viabilità e Parcheggi: non inferiore a 20.000 mq pari a 20,00%;

Verde pubblico attrezzato - Attrezzature tecniche ed impianti Tecnologici non inferiore a 16.800 mq pari al 12%.

Si fa presente che l'area da destinare a Insediamenti Produttivi in Variante al P. di F. vigente del Comune di Sanarica è stata approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 931 del 22/06/2004.

Tutto ciò premesso, con riferimento agli aspetti tecnico urbanistici, questo ufficio ritiene ammissibile dal punto di vista tecnico-urbanistico la variante proposta di ampliamento della zona per insediamenti produttivi al P.R.G. del Comune di Giuggianello, in quanto coerente coi disegno urbanistico del P.R.G. vigente sia perché le aree individuate fanno parte di un Piano Intercomunale, P.I.P. al servizio del contermini Comuni di Sanarica e di Giuggianello, tenuto conto anche delle dimensioni dell'area e delle correlate istanze di insediamento nell'ambito della complessiva area intercomunale.

Quanto sopra si rimette al C.U.R. per le valutazioni di competenza.

*Addi, li 31/03/2005*

Il Responsabile della U.O. 3  
Ing. Giuseppe Ferrara

Il Dirigente d'Ufficio  
Geom. Antonio Ancona

Il Dirigente di Settore  
Ing. Nicola Giordano

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 giugno 2005, n. 819

**Peschici (Fg) – Piano di intervento di recupero territoriale (P.I.R.T.) “Baia di Mannaccora” in var. al P.d.F. Delibere di C.C, n. 9 del 27/02/2002 e n. 11 del 15/04/2003.**

L'Assessore all'Urbanistica Prof. Arch. Angela BARBANENTE, sulla base dell'istruttoria espletata dal responsabile del procedimento e confermata dal Dirigente dell'Ufficio 2° e dal Dirigente del Settore Urbanistico riferisce quanto segue.

“Si premette che con delibera del 15 dicembre 2000 n. 1748, pubblicata sul B.U.R.P. n° 6 del 11/1/2001 la Giunta Regionale ha approvato il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio.

- L'art. 7.08 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. dispone che il Comune motivando ed attestando la compatibilità degli interventi di recupero territoriale proposti con le finalità di tutela e valorizzazione delle risorse paesaggistico-ambientali del sito, può formare anche su proposta dei privati, il Piano di Interventi di Recupero Territoriale (P.I.R.T.) al fine di qualificare l'area di intervento e di verificare la sanabilità di edificato abusivo non sanabile ai sensi delle leggi regionali 56/80 e 30/90. Le attività e le costruzioni abusive eventualmente sanabili devono rientrare nei limiti temporali della L. 47/85 e sue successive integrazioni.

Per edificato abusivo deve intendersi quello costituito da una pluralità di costruzioni abusive comportante una continuità edificata ed una rilevante modificazione dell'assetto del territorio.

Il P.I.R.T. disciplina con apposita normativa e con elaborazioni progettuali di livello esecutivo (ai sensi degli artt. 19 e 20 della L.R. 56/80) oltre che la eventuale sanatoria anche la infrastrutturazione del sito la destinazione ed eventuale edificazione delle aree interstiziali le opere di mitigazione e di compensazione paesaggistico-ambientale.

Esso costituisce comparto ai sensi dell'art. 15 della L.R. 6/79 e successive modificazioni e segue le procedure della variante urbanistica ai sensi del-

l'art.16 della L.R. 56/80; ha i contenuti gli elaborati e le procedure descritti nell'allegato “A2” delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

Gli oneri derivanti dalla formazione e dall'attuazione del P.I.R.T. definiti specificando quanto prescritto dalla lettera i) dell'art. 20 della L.R. 56/80 sono trasferiti globalmente nelle onerosità delle concessioni edilizie in sanatoria e sulle concessioni edilizie dell'eventuale nuovo edificato.

- L'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. prevede che i piani urbanistici territoriali tematici, i piani urbanistici intermedi, i piani settoriali di enti e soggetti pubblici e quelli proposti da privati, i piani regolatori generali, gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa sia pubblica sia privata, quando prevedono modifiche dello stato fisico o dell'aspetto esteriore dei territori e degli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi del Titolo II del D.Lgs n° 490/99, o compresi tra quelli sottoposti a tutela dal P.U.T.T./P non possono essere approvati senza il preliminare rilascio del parere paesaggistico.

Il parere paesaggistico viene rilasciato, sia se favorevole, sia se favorevole con prescrizioni, sia se non favorevole, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla Giunta Regionale previa istruttoria dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica.

Il competente Ufficio dell'Assessorato all'Urbanistica ha proceduto all'istruttoria tecnica della domanda pervenuta e degli atti relativi che, muniti del parere di merito saranno sottoposti al parere del C.U.R. ai sensi dell'art. 16 co. 8 della L.R. 56/80 (atteso che il P.I.R.T. di cui all'oggetto costituisce variante allo strumento urbanistico generale vigente) nonché all'esame della Giunta Regionale per le determinazioni di competenza.

Il predetto parere di merito è espresso, oltre che per gli aspetti urbanistici, anche per quelli paesaggistici ovvero in funzione della verifica dell'ottemperanza delle opere in progetto alle disposizioni di cui all'art. 7.08 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

Premesso quanto sopra si rappresenta che con nota no 4037 del 6/6/2002, acquisita al prot. N° 910/P del Settore Urbanistico Regionale in data 3/7/2002, il Comune di Peschici ha trasmesso la documentazione scritto-grafica relativa al P.I.R.T. di Baia di Manaccora adottato con delibera di C.C.

n° 9 del 27/2/2002 al fine di acquisire il parere di merito secondo le procedure di cui all'art. 16 della L.R. n° 56/80 e dell'art. 7.0.8 delle N.T.A. del PUTT/P.

La documentazione trasmessa risulta costituita dai seguenti elaborati scritto-grafici:

- Delibera di Giunta Comunale n. 14 del 19/2/2002;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 27/2/2002;
- Avviso di pubblicazione con relativi stralci dei quotidiani
- Atto comunale che attesta l'assenza di osservazioni nel periodo previsto;

Tav. 1 Relazione illustrativa

Tav. 2 Individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. - A.T.E. Rapp: 1:25.000

Tav. 3 Individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. - L.s. 1497/39 Rapp: 1:25.000

Tav. 4 Individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. - Galasso Rapp: 1:25.000

Tav. 5 Individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. Vincolo idrogeologico Rapp: 1:25.000

Tav. 6 Individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. Geomorfologia Rapp: 1:25.000

Tav. 7 Individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. - Grotte Rapp: 1:25.000

Tav. 8 Individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. - Idrog. Superficiale Rapp: 1:25.000

Tav. 9 Individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. - Boschi-Macchie - Ecc Rapp: 1:25.000

Tav. 10 Individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. - Vincoli Faunistici Rapp: 1:25.000

Tav. 11 Individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. - Vincoli Archit. e Archeo. Rapp: 1:25.000

Tav. 12 Individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. - Usi Civici Rapp: 1:25.000

Tav. 13 Individuazione PIRT su Zonizzazione dello Strumento Urb. Gen.le Vigente (P.F.) Rapp: 1:2.000

Tav. 14 Inquadramento territoriale Rapp: 1:10.000

Tav. 15 Inquadramento Baia di Manaccora - Stato di Fatto Rapp: 1:2.000

Tav. 16 Riporto ATE su Rilievo Aereofotogrammetrico Rapp: 1:2.000

Tav. 17 Riporto ATD su Rilievo Aereofotogrammetrico Rapp: 1:2.000

Tav. 18 Screening Configurazione Paesaggistica reale - Componenti Geo - Morfologiche Rapp: 1:2.000

Tav. 19 Screening Configurazione Paesaggistica reale - Componenti Storico - Culturali Rapp: 1:2.000

Tav. 20 Screening Configurazione Paesaggistica reale - Componenti Botanico - Vegetazionali Rapp: 1:2.000

Tav. 21 Screening Lettura complessiva delle Componenti Ambientali Rapp.: 1:2.000

Tav. 22 Carta dei Valori Paesistico Ambientali Rapp: 1:2.000

Tav. 23 Uso del suolo Rapp: 1:2.000

Tav. 24 Carta interferenze localizzative Rapp: 1:2.000

Tav. 25 Carta interferenze visive Rapp: 1:2.000

Tav. 26 Perimetrazione area oggetto di PIRT su Catastale Rapp: 1:2.000

Tav. 26bis Tabulato Stato di consistenza

Tav. 27 Stato di consistenza ambito oggetto di PIRT. Rapp: 1:500

Tav. 28 Elenco e copie pratiche di condono (copie di esemplare unico depositate presso il Comune)

Tav. 29 Previsione degli interventi Rapp: 1:500

Tav. 30 Stato di fatto ad interventi effettuati Rapp: 1:500

Tav. 31 Schema opere urbanizzazioni Rapp: 1:500

Tav. 32 Profili - Studi compositivi e tipologici Rapp: vari

Tav. 33 Viabilità - Parcheggi - Particolari costruttivi

Tav. 34 Particolari costruttivi Parcheggio Privato Rapp: vari

Tav. 35 Norme tecniche di Attuazione (con Schema di Convenzione)

Tav. 36 Studio di Impatto Paesaggistico Documentazione Fotografica

In merito alla soluzione progettuale del P.I.R.T., proposto per iniziativa privata dalla Taia di Mannaccora s.r.l.” ed adottata dall’Amministrazione Comunale di Peschici con delibera di C.C.n09 del 27/2/2002, sono stati espressi i seguenti pareri da parte delle Amministrazioni territorialmente competenti:

- Parere favorevole espresso dall’Ufficio del Genio Civile di Foggia in data 21/6/2002 prot. n° 13064 ai sensi e per gli effetti dell’art. 13 L. 64/74;
- Nulla-osta dell’ispettorato Dipartimentale delle Foreste prot. n° 7220 del 10/7/2002 con allegata determinazione dirigenziale n° 253 del 3/7/2002 a mezzo della quale veniva espresso parere favorevole all’intervento proposto ai soli fini del vincolo idrogeologico R.D.L. n. 3267/1923;
- Con nota prot. n° 17237 del 11/12/2002 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza per i Beni architettonici e per il Paesaggio della Puglia in merito al PIRT di che trattasi ha ritenuto di “dover esprimere parere contrario alla realizzazione dei nuovi interventi con specifico riguardo ai volumi individuati dai nn. 1-2-3-4-5 alla viabilità di accesso e alle zone di parcheggio atteso che i medesimi comporterebbero qualora realizzati, una completa trasformazione paesaggistica a causa delle opere di sbancamento e di spianamento dei muri di sostegno, ecc. Si ritengono invece ammissibili gli interventi di recupero nonché l’installazione del previsto campeggio”
- Con nota n° 2818 del 28/4/2003 l’Ente Parco Nazionale del Gargano in fase di rilascio della prescritta autorizzazione ex D.P.R. 516/95 e D.P.R. 18/5/2001, in ordine al PIRT di che trattasi sollevava qualche perplessità relativamente alla soluzione progettuale adottata nonché nel contempo rilevava la necessità di acquisire, “prima di esprimere il definitivo parere” le risultanze relative alla procedura di verifica di impatto ambientale (L.R. 11/2001 Allegato B. punto B2az e punto B2ax.) nonché quelle relative alla procedura di Valutazione di Incidenza Ambientale (art. 5 del D.P.R. 357/97).

La società proponente “Mannaccora s.r.l.”, a

seguito delle risultanze rivenienti dai pareri sopra citati e con particolare riferimento a quello espresso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, ha trasmesso alla predetta Soprintendenza una propria nota di chiarimenti e specificazioni in ordine alla soluzione progettuale adottata con il P.I.R.T. di che trattasi.

Successivamente la società “Mannaccora s.r.l.”, alla luce delle indicazioni fornite dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, ha rielaborato la soluzione progettuale originaria del PIRT in precedenza proposto variando la distribuzione planimetrica dei lotti distinti dai numeri 1-2-3-4-5 e proponendo una diversa tipologia “isolata” in sostituzione della soluzione originaria del tipo “a schiera”.

La predetta variazione tipologica ha comportato, in sintesi, unicamente la sostituzione delle originarie tavole del P.I.R.T. identificate con i nn. 29-30-31-32 rispettivamente sostituite con le tavole n. 29/bis - n 30/bis - n. 31/bis - n. 32/bis mentre, i restanti elaborati scritto-grafici sono risultati invariati nella loro configurazione originaria.

La nuova soluzione progettuale di P.I.R.T., così come rielaborata dalla “Mannaccora s.r.l.”, è stata quindi adottata, ai sensi dell’art. 16 della L.R. 56/80, dal Consiglio Comunale di Peschici con deliberazione di C.C. n° 11 del 15/4/2003 ed a seguito delle pubblicazioni di rito per la definizione del procedimento di cui all’art.16 della L.R. n° 56/80, trasmessa con nota comunale n07388 del 14/11/2003, unitamente agli elaborati scritto-grafici, al Settore Urbanistico Regionale per le determinazioni di competenza.

- Con nota prot. n° 24657 del 18/12/2003 la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Puglia, alla luce dei chiarimenti e le specificazioni prodotte dalla ditta proponente, richiedeva al Settore Urbanistico regionale una valutazione congiunta degli aspetti inerenti il P.I.R.T. di cui all’oggetto;
- Con nota prot. 1344/06 del 10/2/2004 il Settore Urbanistico regionale, recependo la richiesta formulata dalla Soprintendenza, convocava apposita

riunione presso la propria sede per il giorno 17/2/2004 invitando tutti i vari Enti territorialmente interessati.

- Alla predetta riunione, svoltasi presso il Settore Urbanistico Regionale, hanno partecipato, oltre alla Soprintendenza, anche rappresentanti del comune di Peschici, dell'Ente Parco Nazionale del Gargano nonché la ditta proponente ed il progettista del P.I.R.T.

Nel corso della riunione i vari Enti hanno formulato indicazioni per migliorare l'inserimento paesaggistico degli interventi previsti dal P.I.R.T. con particolare riferimento alle tipologie individuate per le nuove volumetrie oggetto di delocalizzazione;

nel contempo è stata evidenziata la necessità di prevedere ulteriori demolizioni di alcuni manufatti esistenti, nonché la necessità di meglio dettagliare le soluzioni tipologiche previste in progetto.

Nel corso della riunione è altresì emersa la necessità di acquisire il parere in merito alla Valutazione di Incidenza Ambientale atteso che l'intervento ricade in zona p.S.I.C.

Con nota n° 4646 del 1/7/2004 il Comune di Peschici trasmetteva al Settore Urbanistico Regionale elaborati integrativi, in adeguamento alle risultanze emerse in sede di riunione del 17/2/2004, nonché lo studio di incidenza ambientale relativo al P.I.R.T.

In particolare gli elaborati grafici integrativi presentati evidenziano:

- 1) La demolizione di due file di bungalows nella pineta e di parti del corpo bar-ristorante per cui viene proposto l'incremento delle demolizioni senza ulteriore ricostruzione in aggiunta ai volumi da demolire con delocalizzazione già previsti dal P.I.R.T.;
- 2) Le caratteristiche formali ed architettoniche degli interventi da delocalizzare;
- 3) La simulazione dell'intervento con montaggio fotografico relativo allo stato dei luoghi rivenienti a seguito della demolizione di porzione del volume dell'edificio a bar-ristorante

- Con nota n° 2294 del 25/2/2005 l'Assessorato Regionale all'Ambiente Settore Ecologia, ha espresso parere favorevole con prescrizioni in

merito alla Valutazione di incidenza Ambientale del P.I.R.T. di cui trattasi rilasciato ai sensi del D.P.R. 357/97 e L.R. n° 11/2001.

Qui di seguito si riportano le prescrizioni introdotte dal predetto provvedimento: "la viabilità interna all'area di tipo carrabile e pedonale sia realizzata esclusivamente materiali e tecnologie drenanti (ghiaio, blocchi a secco a giunto aperto, ecc.);

Siano utilizzate essenze autoctone per le nuove piantumazioni;

Sia verificato in sede di progetto esecutivo, l'eventuale ruscellamento delle acque superficiali e convogliato nell'apposito canale di smaltimento delle acque."

In merito al P.I.R.T. di che trattasi, con voto no 15 espresso nella seduta del 31/3/2005, è stato rilasciato, da parte del C.U.R., parere favorevole con prescrizioni.

Entrando nel merito della proposta progettuale presentata si evidenzia che la stessa attiene al recupero paesistico-ambientale nonché urbanistico di un ambito territoriale, ubicato in località "Mannaccora" sul versante meridionale del territorio comunale di Peschici.

#### **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Per quanto attiene all'aspetto urbanistico si rappresenta che l'ambito territoriale di riferimento in cui il P.I.R.T. di che trattasi va a collocarsi risulta caratterizzato, oltre che da peculiarità paesistico-ambientali meritevoli di tutela, anche da una diffusa edificazione ed infrastrutturazione riveniente dalla presenza di insediamenti di tipo turistico-ricettivo nonché da seconde case con utilizzo prettamente stagionale; quanto sopra per interventi concernenti ad un piano di lottizzazione già convenzionato e realizzato (zona d'uso turistico Td2 del Programma di Fabbricazione con una ricettività pari a 679 utenze ed un carico volumetrico di mc 67911) che si è aggiunto al villaggio turistico Manaccora già esistente sia pure non nell'attuale configurazione, all'epoca della stessa redazione del P. di F. vigente.

In particolare il villaggio turistico Manaccora aveva una ricettività di 328 utenze ed un carico volumetrico di circa mc. 32800 secondo la vecchia configurazione stimata dal P. di F. alla quale nel

corso degli anni, si è aggiunta progressivamente una volumetria, non autorizzata, pari a circa mc. 31382,98.

La perimetrazione individuata dal P.I.R.T. interessa prevalentemente l'insediamento turistico-ricettivo già esistente in precedenza citato denominato "Villaggio Manaccora" che, in quanto cresciuto in maniera "spontanea" ovvero non pianificata attorno al nucleo originario, si è sviluppato secondo aggregazioni volumetriche casuali ed in parte del tutto prive di decoro architettonico spesso contrastanti con la stessa salvaguardia dei valori paesaggistici del luogo.

Parte dei predetti interventi, per localizzazione e/o per caratteristiche formali e/o per il linguaggio architettonico utilizzato, fungono pertanto da detrattori della complessiva qualità paesistico-ambientale dell'ambito territoriale esteso interessato che necessita, pertanto, di una adeguata riqualificazione.

Il villaggio turistico in parola, interessato dal P.I.R.T. di che trattasi, attualmente si sviluppa nella sua articolazione plano-volumetrica, secondo due direttrici tra loro quasi ortogonali ed interessa due distinte zone omogenee del vigente P. di F. del comune di Peschici.

La prima fascia interessata dall'insediamento che risulta parallela alla linea di costa, è tipizzata "agricola" mentre quella che si sviluppa in maniera ortogonale alla linea di costa rientra invece nella più vasta area definita come "lottizzazione Mannaccora" per la quale - pur approvata all'epoca della stessa redazione del P. di F. - lo stesso strumento urbanistico generale comunque rinviava a "Piani di dettaglio la definizione specifica degli interventi in osservanza alle prescrizioni regionali".

in sintesi il P. di F. vigente attribuisce comunque, sia pure a parte delle aree interessate dalla perimetrazione del P.I.R.T., una suscettività edificatoria oltre a prendere atto di un esistente insediamento (vecchia configurazione del villaggio turistico Mannaccora).

#### **PERIMETRAZIONE DELL'AMBITO OGGETTO DI P.I.R.T.**

- Per quanto attiene alla perimetrazione dell'ambito territoriale oggetto di P.I.R.T. si evidenzia

innanzitutto che la totalità delle aree interessate dalla perimetrazione sono di proprietà della ditta proponente il Piano di Intervento di Recupero Territoriale di che trattasi.

- La predetta perimetrazione comprende sia aree direttamente interessate dall'esistente complesso turistico-ricettivo, dove sono presenti interventi eseguiti con e/o senza regolare concessione e/o autorizzazione, nonché aree contigue al predetto insediamento turistico-ricettivo che risultano attualmente prive di edificazione ovvero aree interstiziali non interessate direttamente da processi abusivi.

L'individuazione delle predette aree del tutto prive di edificato abusivo, è motivata dalla funzione loro attribuita dalla soluzione progettuale adottata che è soprattutto quella di recepire la delocalizzazione di quelle volumetrie che, secondo l'analisi paesaggistico-ambientale effettuata dal progettista del P.I.R.T., attualmente incidono negativamente sul contesto paesaggistico di riferimento ovvero fungono da "detrattori" della qualità paesaggistica dell'ambito territoriale esteso interessato.

In sintesi all'interno della perimetrazione del P.I.R.T. sono presenti:

1. opere realizzate con regolare concessione edilizia;
2. opere eseguite in difformità o in assenza di concessione e/o autorizzazione edilizie ed oggetto di istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85;
3. opere eseguite in difformità o in assenza di concessione e/o autorizzazioni edilizie ed oggetto di istanza di condono edilizio ai sensi dell'art. 39 della L. n° 724/94;
4. aree interstiziali non interessate da processi abusivi.

#### **VERIFICA DEL RICORRERE DEI PRESUPPOSTI GIURIDICI**

Per quanto attiene al ricorrere, per il caso in specie, dei presupposti giuridici di cui all'art. 7.08 delle N.T.A. del P.U.T.T./P., così come si evince dagli elaborati scritto-grafici presentati, si evidenzia quanto segue:

- Il villaggio turistico ricettivo di cui trattasi attualmente presenta al suo interno una edificazione in

- parte autorizzata ed in parte costituita da interventi edilizi abusivi non ancora sanati definitivamente stante le disposizioni delle L.L.R.R. n° 56/80 e n° 30/90;
- Per quanto attiene ai limiti temporali l'edificato abusivo ricadente nella perimetrazione del P.I.R.T. rientra nei limiti temporali stabiliti dalla L. n° 47/85 e successive modifiche ed integrazioni;
  - Lo sviluppo plano-volumetrico del villaggio di cui trattasi configura una continuità edificata che ha comportato una rilevante modificazione dell'originario assetto paesaggistico dell'ambito territoriale interessato;
  - Stante la vocazione prettamente turistica del territorio del comune di Peschici la predisposizione del P.I.R.T. di cui all'oggetto, così come peraltro si evince dalla stessa relazione tecnica allegata alla deliberazione di C.C. n° 9 del 27/2/2002, configura un evidente interesse pubblico in quanto persegue, attraverso gli interventi di mitigazione e/o compensazione previste in progetto, il recupero e la riqualificazione paesistico-ambientale, oltre che urbanistica, di aree attualmente interessate da un'edificazione abusiva che ha modificato l'originario assetto paesaggistico dei luoghi.

### STATO DI CONSISTENZA

Il P.I.R.T. di cui trattasi interessa le seguenti aree individuate in catasto:

- foglio nr. 4, particelle nn. 144-88-329-95-96-97-91-121-122-123-115-100-94-136-135-137-138-133-132-399-130-93-131-92;
  - foglio nr. 8 particelle n.n. 89-2-80-78-76-75-1-69-70-77-79
- Il totale della superficie territoriale del P.I.R.T. è pari a mq 177.661,72 di cui la superficie interessata dall'insediamento turistico esistente è pari a mq 66.375, 32;
  - la superficie libera non interessata da processi abusivi è pari a mq 111.286,4 di cui mq 58.512,00 attualmente destinata ad agricolo-coltivo e mq 52.774,4 attualmente destinata a bosco;
  - la volumetria complessiva esistente dell'insediamento turistico è pari a mc 64.182,98 di cui il volume autorizzato è pari a mc 32.800,00 mentre
- il volume non autorizzato è pari a mc 31.382,98;
  - l'indice territoriale nell'area interessata dall'insediamento turistico è attualmente pari a mc 64.182,98/mq 66.375,32 = 0,96 mc/mq;
  - il numero complessivo di insediati è pari a 641,82.

### LA SOLUZIONE PROGETTUALE

Il progetto di P.I.R.T. presentato prevede in sintesi i seguenti interventi:

- Arretramento dell'ingresso al Villaggio, lungo la strada comunale, ad oltre 200 metri dal confine del demanio marittimo con le previsioni di una viabilità di accesso che conduce alla ricezione e, al contempo, consente sia di accedere alle due fasce su cui è articolato
- attualmente il villaggio che all'area boscata posizionata sul versante orientale per finalità antincendio.
- Realizzazione di parcheggi privati (con una unità arborea per ogni posto macchina) in sostituzione di quelli attuali presenti all'interno del villaggio, in apposite aree defilate dalle principali visuali con la finalità di allontanare il transito veicolare dalle aree dotate di maggiore sensibilità paesistico-ambientale.
- Eliminazione della stecca edificata posizionata nella zona litoranea all'ingresso dell'attuale villaggio e delocalizzazione del volume relativo in altra area distante oltre 100 mt. dal limite della zona litoranea come definita dal P.U.T.T./P. ovvero 260 mt. dal limite della fascia demaniale.
- Eliminazione di alcuni manufatti edilizi prospicienti l'arenile e delocalizzazione del volume relativo in altra area distante oltre 100 mt. dal limite della zona litoranea come definita dal P.U.T.T./P. ovvero oltre 200 mt. dal limite della fascia demaniale.
- Relativamente ai manufatti esistenti da confermare (con concessione in sanatoria interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordi-

naria, consolidamento statico, ristrutturazione edilizia con o senza lieve integrazione volumetrica aggiuntiva purché finalizzata esclusivamente all'adeguamento di standards funzionali abitativi o di servizio per le attività del tempo libero e del turismo senza alterazione significativa dello stato dei luoghi con eliminazione degli elementi architettonici "detrattori".

- Esclusione di qualsiasi intervento e/o attività di completamento che comporti un innalzamento del carico volumetrico ed insediativo esistente all'interno del villaggio:
- Realizzazione ex novo di verde di arredo e potenziamento di quello già esistente all'interno dell'attuale area interessata dall'insediamento turistico-ricettivo.
- Realizzazione di aree a verde privato per attrezzature integrative al complesso con percorsi, spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati (con esclusione di opere comportanti la completa impermeabilizzazione dei suoli) con zone alberate e radure a prato ed in parte cespugliate, destinate ad attività dello sport e tempo libero ed al servizio della balneazione.
- Realizzazione di un'ampia area di parcheggio pubblico in adiacenza alla viabilità comunale esistente.
- Ristrutturazione, adeguamento e potenziamento degli impianti tecnologici esistenti.
- Riqualficazione paesaggistico-ambientale attraverso:
  - il ripristino della fascia di arenile a ridosso dell'area a campeggio;
  - la rinaturalizzazione del cordone retrodunale ubicato tra l'attuale ed il futuro ingresso del villaggio;
  - sostituzione della vegetazione non autoctona con soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale;
  - interventi silvo-colturali atti a al recupero, al miglioramento ed al rafforzamento della vegetazione esistente nonché atti ad assicurare il mantenimento delle condizioni di equilibrio

con l'ambiente per la tutela dei complessi vegetazionali naturali esistenti all'esterno dell'area interessata dall'insediamento turistico-ricettivo esistente;

- realizzazione di misure di mitigazione dell'impatto visivo dei manufatti esistenti mediante la formazione di barriere arboree della flora locale;
- realizzazione di misure di compensazione degli impatti realizzati dai manufatti esistenti mediante la formazione di una compagine boschiva di nuovo impianto con soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale.

La soluzione progettuale dei P.I.R.T. presentata si articola secondo i seguenti principali parametri urbanistico edilizi:

- Superficie territoriale (St): mq 177.661,72
- Volumetria totale (V.t): mc. 41382;
- Volumi da delocalizzare (inclusi nella Vt): mc. 9.387,26;
- Rapporto di copertura (Rc): mq/mq 0,0727;
- Indice di fabbricabilità territoriale (Ift): mc/mq 0,23;
- Superficie a standards (S.s) - 10mq/ab: mq.4150
- Altezza massima dei fabbricati: mt.7

#### **PARERE URBANISTICO**

In generale per quanto attiene agli aspetti di natura urbanistica, si evidenzia che gli interventi produttivi a carattere turistico, qualora posizionati all'interno della fascia di 5 km dal litorale, devono ottemperare alla disposizione di cui al comma 58 lettera d) dell'art. 51 della L.R. N. 56/80,

Resta evidente che, così come disposto dall'art. 58 della L.R. 12/1/2005 n. 1, in relazione ad un obiettivo ed accertato fabbisogno l'Ente comunale può motivatamente anche derogare alla disposizione del primo comma lettera d) dell'art. 51 della L.R. 56/80 per quanto attiene alla realizzazione di nuovi insediamenti produttivi per l'attività ricettiva, di cui all'art. 3 della L.R. 11/2/99 n. 11, fermo restando comunque l'identificazione di una soglia massima non superabile di "carico urbanistico" in funzione soprattutto della tutela paesistico-ambientale dell'ambito territoriale costiero interessato.

- Premesso quanto sopra si rappresenta innanzi-

tutto che il P.I.R.T. di che trattasi non prevede alcun aumento del "carico urbanistico" attualmente esistente bensì una sua riduzione atteso che parte delle volumetrie esistenti saranno oggetto di esclusiva demolizione (manufatti già individuati nella soluzione progettuale originaria pari a mc 22800,98 (64182,98 - 41382) nonché quelli successivamente individuati in sede di Conferenza di Servizi del 17/2/2004 tenutasi presso l'Assessorato Regionale all'Urbanistica).

A quanto sopra va altresì aggiunto che gli interventi di nuova edificazione previsti in progetto rappresentano esclusivamente una mera delocalizzazione di parte delle volumetrie esistenti (mc. 9387,26) che saranno oggetto di demolizione e successiva ricostruzione in aree più distanti dalla linea di costa (oltre 200 mt dal limite interno del demanio marittimo) e pertanto volumetrie da localizzare in aree "meno sensibili" dal punto di vista paesistico-ambientale.

Pertanto con riferimento alla soluzione progettuale originaria, come modificata dalle indicazioni emerse in sede di Conferenza di Servizi del 17/2/2004, la volumetria che di fatto insisterà sulle aree, a P.I.R.T. realizzato, sarà di entità inferiore a quella attuale con conseguente riduzione dell'attuale numero degli utenti e quindi del complessivo carico urbanistico che attualmente insiste sull'ambito territoriale d'intervento.

A quanto sopra va altresì aggiunto, sempre per quanto attiene al numero degli insediabili, che parte dalla volumetria di nuovo impianto, ancorché riveniente dalla delocalizzazione dei volumi esistenti reputati non compatibili con la tutela paesistico-ambientale, sarà destinata ad attrezzature complementari all'attività più propriamente ricettiva e pertanto il numero complessivo degli insediabili, a P.I.R.T. attuato, sarà inferiore a quello attualmente esistente.

- Sempre per quanto attiene all'aspetto urbanistico, ed in particolare al grado di infrastrutturazione esistente non si rileva, dalla documentazione in atti, la necessità di procedere ad alcun adeguamento delle infrastrutture a rete, attesa la presenza, nelle aree attigue a quelle oggetto di

P.I.R.T., del P.d.I. della zona "d'uso turistico Td2" del Programma di Fabbricazione che ha già attribuito all'ambito d'intervento un sufficiente grado di infrastrutturazione.

Si rappresenta ancora che la soluzione progettuale adottata, così come proposta, prevede all'interno delle aree interessate dalla perimetrazione del P.I.R.T. l'individuazione di spazi pubblici (aree a standards di cui al D.M. 2/4/68 n. 1444) nella misura di mq.9,8 mq lab in analogia al dimensionamento operato dallo strumento urbanistico generale vigente (PAF) per l'esistente insediamento turistico Td2.

In particolare il parcheggio pubblico individuato dal P.I.R.T. di cui trattasi è stato calcolato in funzione del numero degli insediabili con riferimento alla volumetria non autorizzata esistente ovvero è pari a  $\text{mq } 3075,43 = 9,8 \text{ mq/ab} \times 313,82$ .

Si evidenzia che tale dimensionamento, appare comunque non sufficiente in rapporto alla nuova destinazione urbanistica da attribuire alle aree interessate dalla perimetrazione del P.I.R.T.

Ciò stante per le volumetrie oggetto di delocalizzazione, atteso che trattasi comunque di "nuova edificazione", si reputa necessario il reperimento di aree a standards nella misura di cui all'art. 5 comma 2 del D.M. 2/4/68 n.1444 incrementando pertanto, in termini quantitativi, le aree a parcheggio pubblico già individuate dalla soluzione progettuale del P.I.R.T. presentato.

Resta evidente che all'interno dell'ambito oggetto di P.I.R.T. dovranno altresì essere comunque reperite anche le aree da destinare a parcheggio privato nelle quantità di cui all'art. 2 della L. 24/3/89 n. 122.

Tutto ciò premesso e considerato sulla scorta degli atti e grafici trasmessi in precedenza riportati e con specifico riferimento alla soluzione progettuale originaria adottata con delibera di cc. n. 9 del 27/2/2002, come modificata ed integrata dalle indicazioni emerse in sede di Conferenza di Servizi del 17/2/2004, la stessa si ritiene complessivamente ammissibile, dal punto di vista tecnico-urbanistico

e delle motivazioni addotte dall'Amministrazione Comunale di Peschici circa il pubblico interesse che il P.I.R.T. di che trattasi riveste, la variante urbanistica che il predetto Piano di Intervento di Recupero Territoriale in parola comporta.

Il predetto parere favorevole, che attiene all'aspetto meramente urbanistico, è comunque subordinato all'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- Verifica, da parte dell'Amministrazione Comunale in sede di rilascio del permesso a costruire, che l'edificato abusivo reputato sanabile secondo il P.I.R.T. adottato rientri nei limiti temporali della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni;
- Verifica, all'interno dell'ambito territoriale esteso oggetto d'intervento, di un sufficiente grado di infrastrutturazione a rete ovvero di urbanizzazioni primarie (rete idrica, rete fognaria, viabilità ecc) ed idoneità delle stesse a recepire l'intervento in progetto; Gli eventuali potenziamenti e/o adeguamenti dell'infrastrutturazione esistente la' dove reputati necessari dall'Amministrazione Comunale dovranno essere a totale carico della ditta proponente il progetto di PIRT così come disposto dal punto 2 dall'art 708 delle N.T.A. del P.U.T.T./P;
- Reperimento, all'interno dell'area oggetto di P.I.R.T. e con specifico riferimento alle sole nuove volumetrie oggetto di delocalizzazione, delle superfici a spazi pubblici rivenienti dalla nuova destinazione urbanistica dell'area attribuita con la variante in oggetto, ovvero degli spazi pubblici destinati alle attività collettive e/o a verde pubblico e/o a parcheggio (aree a standards di cui al comma 2 dell'art.5 del D.M. 2/4/68 n° 1444) in aggiunta alle aree destinate a parcheggio privato (art. 2 L. 24/3/89 n° 122);
- Rispetto, in sede di progettazione esecutiva degli interventi di tipo turistico-ricettivo previsti dai P.I.R.T., della piena ottemperanza alle disposizioni della L.R. 11/2/99 n. 11 per la specifica tipologia d'appartenenza.

#### **PARERE PAESAGGISTICO**

Poiché il P.I.R.T. prevede diverse tipologie di

intervento, la trasformazione paesaggistica delle aree che comunque il P.I.R.T. andrà ad operare deve comunque necessariamente tener conto delle disposizioni di tutela contenute nelle N.T.A. del P.U.T.T./P. soprattutto per quanto attiene alle modalità con cui la predetta trasformazione deve essere attuata.

Per quanto attiene ai rapporti del P.I.R.T. in progetto con il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio (P.U.T.T./P.) si evidenzia quanto qui di seguito si riporta:

- Il P.U.T.T./P classifica l'area interessata dall'intervento proposto in parte quale Ambito Territoriale Esteso di tipo "B" di valore rilevante (art. 2.01 punto 1.2 delle N.T.A. del P.U.T.T./P) ed in parte quale Ambito Territoriale Esteso di tipo "C" di valore distinguibile (art. 2.01 punto 1.3 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.).

In particolare la classificazione "B" individua secondo il P.U.T.T./P., un "valore rilevante laddove, sussistano condizioni di con presenza di più beni costitutivi con o senza prescrizioni vincolistiche preesistenti".

La classificazione "C" individua invece secondo il P.U.T.T./P., un "valore distinguibile laddove, sussistono condizioni di presenza di un bene costitutivo, con o senza prescrizioni vincolistiche preesistenti".

Stante la classificazione "B" e "C" le aree interessate dall'intervento risultano pertanto sottoposte a tutela paesaggistica diretta dal P.U.T.T./P (art. 2.01 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) e quindi si riscontra innanzitutto la legittimità dell'iter procedurale intrapreso dal Comune di Peschici con la richiesta di parere paesaggistico inoltrata ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 5.03 ed art. 7.08 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

- Gli indirizzi di tutela per gli ambiti di valore rilevante "B" prevedono la "conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale; recupero delle situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori e/o la mitigazione degli effetti negativi; massima cautela negli interventi di trasforma-

zione del territorio. (art. 2.02 punto 1.2 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.)

- Per quanto attiene alle direttive di tutela (art. 3.05 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) degli A.T.E. di tipo "B", quale quello in specie e con riferimento ai tre sistemi identificati dalle N.T.A. del P.U.T.T./P. si rappresenta quanto segue:
- Con riferimento al sistema "assetto geologico-geomorfologico ed idrogeologico" le direttive di tutela prescrivono che "va perseguita la tutela delle componenti geologiche, geomorfologiche, ed idrogeologiche (definiti gli A.T.D. di cui all'art. 3.02) di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo negli assetti paesistico-ambientali del territorio regionale"; si prescrive altresì che "va mantenuto l'assetto geomorfologico d'insieme e vanno individuati i modi per la conservazione e la difesa del suolo e per il ripristino di condizioni di equilibrio ambientale; per la riduzione delle condizioni di rischio; per la difesa dall'inquinamento delle sorgenti e delle acque superficiali e sotterranee; non vanno consentite nuove localizzazioni per attività estrattive e per quelle in attività vanno verificate le compatibilità del loro mantenimento in esercizio e vanno predisposti specifici piani di recupero ambientale"
- Con riferimento al sistema "copertura botanico vegetazione e culturale" le direttive di tutela prescrivono "la tutela delle componenti del paesaggio botanico-vegetazionale di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica, economica, di difesa del suolo, e/o di riconosciuta importanza sia storica sia estetica, la protezione e la conservazione di ogni ambiente di particolare interesse biologico-vegetazionale e delle specie floristiche rare o in via di estinzione nonché lo sviluppo del patrimonio botanico e vegetazionale autoctono", si prescrive altresì che "per tutti gli ambiti territoriali distinti di cui al punto 3 dell'art. 3.03 va evitato: l'apertura di nuove cave; la costruzione di nuove strade e l'ampliamento di quelle esistenti, la collocazione di discariche depositi di rifiuti, la modificazione dell'assetto idrogeologico. La possibilità di allocare insediamenti abitativi produttivi, tralicci e/o antenne, linee aeree condotte sotterranee pensili ecc. va

verificata tramite apposito studio di impatto paesaggistico sul sistema botanico vegetazionale con definizione delle eventuali opere di mitigazione."

- Per quanto attiene al sistema "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa" va perseguita "la tutela dei beni storico culturali di riconosciuto valore e/o di riconosciuto ruolo negli assetti paesaggistici del territorio regionale individuando per tutti gli ambiti territoriali (art. 2.01) i modi per perseguire sia la conservazione dei beni stessi, sia la loro appropriata fruizione l'utilizzazione sia la salvaguardia/ripristino del contesto in cui sono inseriti"; si prescrive altresì che "negli ambiti territoriali estesi di valore eccezionale (A dell'art. 2.01) e di valore rilevante (B) in attuazione degli indirizzi di tutela per tutti gli ambiti territoriali distinti di cui all'art. 3.04, va evitata ogni alterazione della integrità visuale e va perseguita la riqualificazione del contesto"

Gli indirizzi di tutela per gli ambiti di valore distinguibile "C" prevedono la "salvaguardia e valorizzazione dell'assetto attuale se qualificato; trasformazione dell'assetto attuale se compromesso, per il ripristino e l'ulteriore qualificazione; trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica" (art. 2.02 punto 1.3 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.)

- Per quanto attiene alle direttive di tutela (art. 3.05 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) degli A.T.E. di tipo "C", quale quello in specie e con riferimento ai tre sistemi identificati dalle N.T.A. del P.U.T.T./P. si rappresenta quanto segue:
- Con riferimento al sistema "assetto geologico-geomorfologico ed idrogeologico" le direttive di tutela prescrivono che "va perseguita la tutela delle componenti geologiche, geomorfologiche, ed idrogeologiche (definiti gli A.T.D. di cui all'art. 3.02) di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo negli assetti paesistico-ambientali del territorio regionale"; si prescrive altresì che "le previsioni insediative ed i progetti delle opere di trasformazione del territorio devono mantenere l'assetto geomorfologico d'insieme e conservare l'assetto idrogeologico delle relative aree...."

- Con riferimento al sistema “copertura botanico vegetazionale e colturale” le direttive di tutela prescrivono “la tutela delle componenti del paesaggio botanico-vegetazionale di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica, economica, di difesa del suolo, e/o di riconosciuta importanza sia storica sia estetica la protezione e la conservazione di ogni ambiente di particolare interesse biologico-vegetazionale e delle specie floristiche rare o in via di estinzione nonché lo sviluppo del patrimonio botanico e vegetazionale autoctono”, si prescrive altresì che “tutti gli interventi di trasformazione fisica del territorio e/o insediativi vanno resi compatibili con la conservazione degli elementi caratterizzanti il sistema botanico-vegetazionale, la sua ricostituzione le attività agricole coerenti con la conservazione del suolo.”
- Per quanto attiene al sistema “stratificazione storica dell’organizzazione insediativa” va perseguita “la tutela dei beni storico culturali di riconosciuto valore e/o di riconosciuto ruolo negli assetti paesaggistici del territorio regionale individuando per tutti gli ambiti territoriali (art. 2.01) i modi per perseguire sia la conservazione dei beni stessi, sia la loro appropriata fruizione l’utilizzazione sia la salvaguardia /ripristino del contesto in cui sono inseriti”; si prescrive altresì che “per tutti gli ambiti territoriali distinti di cui all’art. 3.04, va evitata ogni destinazione d’uso non compatibile con le finalità di salvaguardia e di contro, vanno individuati i modi per innescare processi di corretto utilizzo e valorizzazione”.
- Per quanto attiene agli elementi strutturanti il territorio (Ambiti Territoriali Distinti) la documentazione scritto-grafica trasmessa rappresenta quanto segue:

***Sistema geologico, geomorfologico, ed idrogeologico:***

L’area oggetto di P.I.R.T non è interessata direttamente dalla presenza di significativi elementi caratterizzanti il territorio dal punto di vista geo-morfo-idrogeologico (quali versanti, cigli di scarpata, crinali, lame gravine grotte doline ecc)

In particolare si evidenzia, comunque, che l’area interessata dal P.I.R.T. risulta ricadere in parte

all’interno dell’area di pertinenza dell’area litoranea (come definita dall’art. 3.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.); in parte nell’area annessa all’area litoranea (fascia della profondità costante di mt 200 dal perimetro verso l’entroterra della zona litoranea); in parte risulta invece ricadere oltre l’area annessa all’area litoranea.

***Sistema copertura botanico-vegetazionale e colturale***

L’area oggetto di P.I.R.T. risulta parzialmente interessata da particolari componenti paesaggistiche di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica e di difesa del suolo; in particolare si rileva la presenza, all’interno dell’ambito oggetto di P.I.R.T., di habitat e di specie floristiche di interesse botanico- vegetazionale (Pineta Manacorep. S.I.C. IT9110025).

***Sistema della stratificazione storica dell’organizzazione insediativa***

L’area oggetto di P.I.R.T. non risulta direttamente interessata da particolari beni storicoculturali di riconosciuto valore o ruolo nell’assetto paesistico.

Per quanto attiene al regime giuridico delle aree direttamente interessate dal P.I.R.T. in progetto Ja documentazione presentata evidenzia che l’intervento interviene su aree sottoposte, oltre che a tutela diretta da parte del P.U.T.T./P (art. 2.01 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.), anche a vincolo ex L. 1497/39, decreto Galasso vincolo idrogeologico, Parco Nazionale del Gargano.

L’area d’intervento non è invece interessata da vincolo faunistico da vincolo archeologico, da vincolo architettonico, da vincolo di uso civico.

Dalla documentazione fotografica trasmessa si evince che l’Ambito Territoriale Esteso di riferimento entro cui il progetto di P.I.R.T. si va a collocare, pur presentando al suo interno peculiarità paesaggistiche individuate e sottoposte a specifica tutela dal P.U.T.T./P., risulta comunque già caratterizzato dalla presenza di una diffusa edificazione ed infrastruttura razionale ovvero si presenta alquanto antropizzato ed urbanizzato (presenza del PAL. della zona d’uso turistico Td2 del Programma di Fabbricazione)

Con riferimento invece, alla specifica area oggetto di P.I.R.T. questa come in precedenza riportato risulta interessata da una edificazione diffusa nonchè sia pure parzialmente, dalla presenza di ambiti territoriali distinti dei sistemi e/o elementi strutturanti il territorio dal punto di vista paesaggistico come identificati e definiti all'art. 3.04 titolo II delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

1) In particolare la documentazione scritto-grafica presentata evidenzia che l'area direttamente interessata dal P.I.R.T. in progetto sotto il profilo del sistema "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa" appare del tutto priva di peculiarità paesaggistiche da tutelare e/o salvaguardare ovvero di A.T.D come identificati e definiti dalle N.T.A. del P.U.T.T./P.; pertanto gli interventi in progetto, dal punto di vista localizzativo, non comporteranno una trasformazione fisica ed un diverso utilizzo dell'area interessata dalle opere in progetto che andrà a modificare e/o ad interessare direttamente e/o indirettamente l'area di pertinenza di alcun elemento strutturante (A.T.D.) il predetto sistema.

2) Con riferimento al sistema "copertura botanico - vegetazionale, colturale", gli interventi previsti dal PART. interferiscono dal punto di vista localizzativi, con l'Ambito Territoriale Distinto "bosco macchia" come definito dall'art. 3.10 delle N.T.A. del P.U.T.T./P dove risultano applicabili le disposizioni di tutela paesaggistica ovvero il regime di tutela (di cui al punto 3.10.3) e le prescrizioni di base (di cui al punto 3.10.4) dell'art. 3.10 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

A) Gli interventi previsti dal P.I.R.T. nell'area di pertinenza della pineta esistente sul versante orientale dell'ambito interessato dalla perimetrazione, sono così distinti:

- Interventi di manutenzione ordinaria - straordinaria e ristrutturazione di manufatti esistenti da confermare come mantenimento senza possibilità di ampliamento (art. 4.1 delle N.T.A. del P.I.R.T.) e/o con possibilità differenziata di integrazione volumetrica (dal 10 al 20%) purchè finalizzata all'adeguamento di standards abitativi o di servizio (artt. 4.2 - 4.3 - 4.4 delle N.T.A. del P.I.R.T.);

- Interventi di delocalizzazione (art. 4.5 delle N.T.A. del P.I.R.T.) dei manufatti che realizzano interferenza di tipo localizzativi e/o visivo;
- Interventi silvo-colturali di recupero della vegetazione esistente (art. 4.10 delle N.T.A. del P.I.R.T.);
- Interventi di verde di arredo (art. 4.6 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.);
- Interventi di verde privato attrezzato (art. 47 delle N.T.A. del P.I.R.T.);

Con riferimento ai predetti interventi questi, tenuto conto dello stato del luoghi già modificati sostanzialmente nella loro configurazione naturale originaria, sono da reputarsi in linea di massima, ammissibili purchè la realizzazione degli ampliamenti laddove prevista, eviti totalmente una ulteriore compromissione della vegetazione di pregio esistente (alberature di pino) che attualmente mitiga l'impatto soprattutto visivo, del manufatti esistenti.

B) Per quanto attiene agli interventi previsti dal P.I.R.T. ricadenti nell'area annessa allo A.T.D. "bosco macchia" (fascia della larghezza costante di mt.100 dal limite dell'area di pertinenza del bosco) questi sono così distinti:

- Interventi di manutenzione ordinaria - straordinaria e ristrutturazione di manufatti esistenti da confermare come mantenimento senza possibilità di ampliamento (art.4.11 delle N.T.A. del P.I.R.T.) e/o con possibilità differenziata di integrazione volumetrica (dal 10 al 20%) purchè finalizzata all'adeguamento di standards abitativi o di servizio (artt. 4.2 - 4.3,4 delle N.T.A. del P.I.R.T.);
- Interventi di delocalizzazione (art. 4.5 delle N.T.A. del P.I.R.T.) dei manufatti che realizzano interferenza di tipo localizzativo e/o visivo;
- Interventi silvo-colturali di recupero della vegetazione esistente (art. 4.10 delle N.T.A. del P.I.R.T.)
- Interventi di verde di arredo (art. 4.6 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.)
- Interventi di verde privato attrezzato (art. 4.7 delle N.T.A. del P.I.R.T.)
- Infrastrutturazione viaria carrabile e tecnologica.

Con riferimento ai predetti interventi questi, tenuto conto dello stato dei luoghi già modificati nella loro configurazione originaria, sono da reputarsi ammissibili dal punto di vista localizzativo stante le disposizioni del punto d) comma 4.2 dell'art. 3.10 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

4) Con riferimento al sistema "assetto geologico, geomorfologico ed idrogeologico" gli interventi previsti dal P.I.R.T. interferiscono dal punto di vista localizzativo con l'emergenza morfologica "costa ed area litoranea" come definita dall'art. 3.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. dove risultano applicabili le disposizioni di tutela paesaggistica ovvero il "regime di tutela" di cui al punto 3.7.3 e le "prescrizioni di base" di cui al punto 3.07.4 dell'art.3.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

A) Per quanto attiene agli interventi previsti dal P.I.R.T. nell'area di pertinenza al predetto ATD "area litoranea", questi sono così distinti:

- Interventi di manutenzione ordinaria - straordinaria e ristrutturazione di manufatti esistenti da confermare come mantenimento senza possibilità di ampliamento (art. 4.11 delle N.T.A. del P.I.R.T.) e/o con possibilità differenziata di integrazione volumetrica (dal 10 al 20%) purchè finalizzata all'adeguamento di standards abitativi o di servizio (artt. 4.2 - 4.34.4 delle N.T.A. del P.I.R.T.),
- Interventi di delocalizzazione (art. 4.5 delle N.T.A. del P.I.R.T.) dei manufatti che realizzano interferenza di tipo localizzativi e/o visivo,
- Interventi silvo-colturali di recupero della vegetazione esistente (art. 4.10 delle N.T.A. del P.I.R.T.)
- Interventi di verde di arredo (art. 4.6 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.)
- Interventi di verde privato attrezzato (art. 4.7 delle N.T.A. del P.I.R.T.)
- Infrastrutturazione viaria carrabile e tecnologica.
- Ripristino fascia di arenile (art. 4.8 delle N.T.A. del P.I.R.T.)
- Rinaturalizzazione della duna (art. 4.9 delle N.T.A. del P.I.R.T.)
- Interventi silvocolturali di nuovo impianto.

Con riferimento ai predetti interventi questi, tenuto conto dello stato dei luoghi sono da reputarsi ammissibili dal punto di vista localizzativo stante le disposizioni del punto b) comma 4.1 dell'art. 3.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

B) Per quanto attiene agli interventi previsti dal P.I.R.T. nell'area annessa al predetto ATD "area litoranea" questi sono così distinti:

- Interventi di manutenzione ordinaria - straordinaria e ristrutturazione di manufatti esistenti da confermare come mantenimento senza possibilità di ampliamento (art. 4.1 delle N.T.A. del P.I.R.T.) e/o con possibilità differenziata di integrazione volumetrica (dal 10 al 20%) purchè finalizzata all'adeguamento di standards abitativi o di servizio (artt. 4.2 - 4.3 - 4.4 delle N.T.A. del P.I.R.T.),
- Interventi di nuova edificazione (art. 4.5 delle N.T.A. del P.I.R.T.) da posizionarsi oltre la fascia di mt. 200 dal limite interno verso l'entroterra del demanio marittimo,
- Interventi silvo-colturali di recupero della vegetazione esistente (art. 4.10 delle N.T.A. del P.I.R.T.)
- Interventi di verde di arredo (art.4.6 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.)
- Interventi di verde privato attrezzato (art. 4.7 delle N.T.A. del P.I.R.T.)
- Infrastrutturazione viaria carrabile e tecnologica.
- Interventi silvo-colturali di nuovo impianto
- Parcheggi

Con riferimento ai predetti interventi questi tenuto conto dello stato dei luoghi sono da reputarsi ammissibili dal punto di vista localizzativo stante le disposizioni del punto c) comma 4.2 dell'art. 3.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

Tutto ciò premesso e considerato

- tenuto conto che il P.I.R.T. di cui trattasi quale strumento eccezionale e derogatorio rispetto alle prescrizioni del P.U.T.T./P, prevede in massima parte interventi finalizzati al recupero paesistico-ambientale di un ambito territoriale già profondamente modificato rispetto al suo assetto paesaggistico originario;

- che a seguito delle verifiche ed analisi effettuate mediante lo studio di impatto paesaggistico allegato al progetto di P.I.R.T. sono stati identificati i manufatti che per posizionamento e/o per caratteristiche tipologiche e/o formali risultano pregiudizievoli alla conservazione dei valori paesaggistici dei luoghi e pertanto non sanabili e/o da delocalizzare in aree dotate di un minor grado di sensibilità paesistico-ambientale;
- che i manufatti oggetto di mantenimento previsti nel progetto di P.I.R.T. adottato, come necessariamente ridimensionati sono da reputarsi comunque sanabili soprattutto in considerazione delle misure di mitigazione e/o compensazione degli impatti previste dalla soluzione progettuale del P.I.R.T. adottato;
- che le nuove volumetrie oggetto di delocalizzazione, per posizionamento e per l'organica articolazione planovolumetrica con tipologia a schiera della soluzione progettuale adottata, risultano non pregiudizievoli alla conservazione dei valori paesistici del sito;

Si ritiene pertanto, di poter esprimere parere favorevole dal punto di vista paesaggistico subordinatamente al recepimento, da parte della soluzione progettuale presentata, delle necessarie prescrizioni e specificazioni qui di seguito riportate e fermo restando la successiva fase degli adempimenti comunali in sede di rilascio di autorizzazione paesaggistica secondo le procedure di cui all'art. 5.01 delle NTA del PUTT/P.

La soluzione progettuale presentata dovrà in sintesi necessariamente recepire, in aggiunta a quelle già adottate, le seguenti misure di mitigazione e/o compensazione dell'impatto paesaggistico finalizzate ad un migliore inserimento degli interventi in progetto nel contesto paesaggistico di riferimento.

Con riferimento al sistema geo-morfo-idrogeologico ed in particolare alla tutela dell'Ambito Territoriale Distinto "Area Litoranea" si prescrive che:

- il posizionamento delle nuove volumetrie di progetto, rivenienti dalla delocalizzazione avvenga ad una distanza maggiore di mt. 200 dal limite

interno, verso l'entroterra, del demanio marittimo

- Le parti edificate di nuova previsione siano disposte in modo tale da consentire, per almeno 1/3 del fronte a mare, continuità visiva e reciproca accessibilità tra il litorale e le zone retrostanti;
- le parti edificate abbiano un'altezza inferiore a mt. 7,00
- le superfici libere da edificazione siano superiori ai 75% dell'area di pertinenza e siano sistemate con piantumazioni autoctone;
- Siano limitati al minimo indispensabile i movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme e conservare nel contempo l'assetto idrogeologico complessivo delle aree oggetto d'intervento. In particolare, compatibilmente con le esigenze progettuali, in sede di progettazione esecutiva dovranno essere opportunamente tutelate, i (nella sistemazione delle aree a verde), i lembi di terreno con presenza di roccia affiorante al fine di non modificare, in maniera significativa, l'attuale configurazione paesaggistica dei luoghi; i tracciati viari e/o pedonali dovranno seguire il più possibile le pendenze naturali del terreno; gli eventuali materiali di risulta rivenienti dalle eventuali operazioni di scavo, siano allontanati e depositati a pubblica discarica.

- Gli spazi destinati a verde attrezzato ricadenti all'interno dell'area annessa all'area litoranea dovranno prevedere, per i percorsi pedonali e per gli spazi di sosta per i mezzi di trasporto, l'utilizzo di materiali non comportanti la totale impermeabilizzazione dei suoli (pavimentazione drenante).

Con riferimento al sistema botanico-vegetazionale ed in particolare alla tutela dell'Ambito Territoriale Distinto "Bosco-macchia" si prescrive:

- all'interno delle aree interessate dalla presenza di soggetti arborei e/o arbustivi costituenti compagine boschiva è proibita qualsiasi opera di nuova edificazione; il posizionamento delle nuove volu-

metrie di progetto, rivenienti dalla delocalizzazione avvenga ad una distanza maggiore di mt. 100 dall'area caratterizzata dalla presenza di soggetti arborei e/o arbustivi costituenti compagine boschiva individuata dagli elaborati grafici di P.I.R.T.;

- Le eventuali alberature di pregio presenti sull'area oggetto d'intervento siano preservate (o comunque oggetto di estirpazione e successivo reimpianto nella stessa area d'intervento) ovvero implementate mediante la messa a dimora di soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale da posizionarsi soprattutto a ridosso delle nuove volumetrie di progetto.

Quanto sopra sia al fine di consentire lo sviluppo del patrimonio botanico - vegetazionale autoctono che al fine di mitigare l'impatto, soprattutto visivo, delle nuove opere in progetto.

In sede di progettazione esecutiva siano salvaguardati il più possibile gli elementi "diffusi nel paesaggio agrario" aventi notevole significato paesaggistico come definiti dall'art 3.14 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. ovvero 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, delle delimitazioni delle sedi stradali.

- Le aree di parcheggio dovranno essere dimensionate per nuclei di superficie appropriata al contesto paesaggistico di riferimento ovvero accorpate in più nuclei di limitata superficie diffusi all'interno dell'area oggetto d'intervento. Le predette aree a parcheggio dovranno altresì essere dotate di piantumazioni autoctone di nuovo impianto nella misura minima di una unità arborea per ogni posto macchina; quanto sopra anche al fine di mitigare l'impatto soprattutto visivo, dai punti panoramici e/o dai luoghi a maggiore fruizione visiva.

Il presente provvedimento attiene all'aspetto urbanistico e paesaggistico degli interventi ivi previsti ovvero esplica effetti in applicazione dell'art. 7.08 ed art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. fermo restando, per gli interventi esecutivi delle opere previste dal P.I.R.T., l'obbligo di dotarsi di autorizza-

zione paesaggistica di cui al titolo V art. 5.01 delle NTA del PUTT/P e ciò prima del rilascio del permesso a costruire stante il regime di tutela diretta gravante sull'area interessata dall'intervento in questione ai sensi di quanto disposto dal titolo II art. 2.01 punto 2 delle NTA del PUTT/paesaggio.

Vengono fatte salve dal presente parere paesaggistico l'acquisizione di tutte le ulteriori autorizzazioni e/o assensi, qualora necessari, rivenienti dalle vigenti disposizioni normative in materia sanitaria e/o di tutela ambientale.

Tutto ciò premesso e sulla scorta della relazione istruttoria del S.U.R. n° 5 del 21/3/2005 e del parere del C.U.R. n° 15/2005 del 31/3/2005 qui in toto condiviso si propone alla Giunta di approvare, ai sensi dell'art. 7.08 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. il P.I.R.T. adottato dal Comune di Peschici in variante al vigente P. di F. e nel contempo di rilasciare il parere paesaggistico ex art. 5.03 delle stesse N.T.A.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4 - lettera d) della L.R. 7/97.

**ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. 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".

L'Assessore, sulla base delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale

#### **LA GIUNTA**

Udita la Relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;

Viste le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dal Responsabile del Procedimento

dal Dirigente dell'Ufficio 2° e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

*DELIBERA*

DI APPROVARE la relazione dell'Assessore Regionale all'Urbanistica;

Di APPROVARE, sulla scorta del parere del C.U.R. n° 15/2005 del 31/3/2005 parte integrante del presente provvedimento, in variante al vigente P. di F del comune di Peschici, ed ai sensi dell'art. 7.08 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. con le prescrizioni riportate in relazione, il Piano di Intervento di Recupero Territoriale (P.I.R.T.) proposto dalla ditta "Baia di Mannaccora s.r.l." ed adottato, dall'Amministrazione Comunale di Peschici con deliberazioni

del C.C. n° 9 del 27/02/2002 e n° 11 del 15/4/2003;

Di RILASCIARE alla ditta " Baia di Mannaccora s.r.l. relativamente al Piano di Intervento di Recupero Territoriale (P.I.R.T.) sopra citato, il parere paesaggistico favorevole con prescrizioni, di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/Paesaggio, nei termini riportati in narrativa fermo restando, per gli interventi esecutivi delle opere previste, l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica, di cui al titolo V art. 5.01 delle NTA del PUTT/P, e ciò prima del rilascio del permesso a costruire stante il regime di tutela diretta gravante sull'area interessata dall'intervento in questione ai sensi di quanto disposto dal titolo II art. 2.01 punto 2 delle NTA del PUTT/paesaggio.

Di PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul B.U.R.P.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
On. Nichi Vendola

**REGIONE PUGLIA**  
Comitato Urbanistico Regionale  
BARI

**ADUNANZA DEL 31/03/2005**

**COMPONENTI N. 20**

**PRESENTI N. 11**

**PARERE N. 15/2005**

**Oggetto: PESCHICI (FG) - P.I.R.T. "Baia di Mannaccora", in variante al P.d.F. Delibera di C.C. n. 9/2002.**

**IL COMITATO**

VISTI gli atti tecnici ed amministrativi del P.I.R.T., in variante al P.d.F. in epigrafe, inviati per il parere;

VISTA la relazione istruttoria del S.U.R. n. 05 del 21/03/2005;

UDITO il relatore, Arch. Ruggiero CORVINO;

**ESPRIME PARERE FAVOREVOLE ALL'ARGOMENTO**

facendo propria l'allegata relazione istruttoria del S.U.R. n. 05 del 21/03/2005.

Il Relatore  
Arch. Ruggiero Corvino

Il Presidente della Seduta  
Arch. Massimo Evangelista

Il Segretario  
Geom. Emanuele Moretti

**REGIONE PUGLIA**

Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio  
Settore Urbanistico Regionale

Prot. 00005

21 marzo 2005

**RELAZIONE ISTRUTTORIA****OGGETTO: Comune di Peschici (FG)****Piano di Intervento di Recupero Territoriale (P.I.R.T) Baia di Mannaccora in variante al P. d. F. delibera di c.c. n. 9 del 27/02/2002**

Con delibera del 15 dicembre 2000 n. 1748, pubblicata sul B.U.R.P. n° 06 del 11/1/2001 la Giunta Regionale ha approvato il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio.

- L'art. 7.08 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. dispone che il Comune motivando ed attestando la compatibilità degli interventi di recupero territoriale proposti con le finalità di tutela e valorizzazione delle risorse paesaggistico-ambientali del sito, può formare anche su proposta del privati, il Piano di Interventi di Recupero Territoriale (P.I.R.T.) al fine di qualificare l'area di intervento e di verificare la sanabilità di edificato abusivo non sanabile ai sensi delle leggi regionali 56/80 e 30/90. Le attività e le costruzioni abusive eventualmente sanabili devono rientrare nei limiti temporali della L. 47/85 e sue successive integrazioni.

Per edificato abusivo deve intendersi quello costituito da una pluralità di costruzioni abusive comportante una continuità edificata ed una rilevante modificazione dell'assetto del territorio.

Il P.I.R.T. disciplina con apposita normativa e con elaborazioni progettuali di livello esecutivo (ai sensi degli artt. 19 e 20 della L.R. 56/80) oltre che la eventuale sanatoria anche la infrastrutturazione del sito la destinazione ed eventuale edificazione delle aree interstiziali le opere di mitigazione e di compensazione paesaggistico-ambientale.

Esso costituisce comparto ai sensi dell'art.15 della L.R. 6/79 e successive modificazioni e segue le procedure della variante urbanistica ai sensi dell'art.16 della L.R. 56/80; ha i contenuti già elaborati e le procedure descritti nell'allegato "A2" delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

Gli oneri derivanti dalla formazione e dall'attuazione del P.I.R.T. definiti specificando quanto prescritto dalla lettera i) dell'art. 20 della L.R. 56/80, sono trasferiti globalmente nelle onerosità delle concessioni edilizie in sanatoria e sulle concessioni edilizie dell'eventuale nuovo edificato.

L'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. prevede che i piani urbanistici territoriali tematici, i piani urbanistici intermedi, i piani settoriali di enti e soggetti pubblici e quelli proposti da privati, i piani regolatori generali, gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa sia pubblica sia privata, quando prevedono modifiche dello stato fisico o dell'aspetto esteriore dei territori e degli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi del Titolo II del D.Lgs n° 490/99, o compresi tra quelli sottoposti a tutela dal P.U.T.T./P non possono essere approvati senza il preliminare rilascio del parere paesaggistico.

Il parere paesaggistico viene rilasciato, sia se favorevole, sia se favorevole con prescrizioni, sia se non favorevole, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla Giunta Regionale previa istruttoria dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica.

Il competente Ufficio dell'Assessorato all'Urbanistica ha proceduto all'istruttoria tecnica della domanda pervenuta e degli atti relativi che, muniti del parere di merito saranno sottoposti al parere del C.U.R. ai sensi dell'art. 16 co. 8 della L.R. 56/80 (atteso che il P.I.R.T. di cui all'oggetto costituisce variante allo strumento urbanistico generale vigente) nonché all'esame della Giunta Regionale per le determinazioni di competenza.

Il predetto parere di merito è espresso, oltre che per gli aspetti urbanistici, anche per quelli paesaggistici ovvero in funzione della verifica dell'ottemperanza delle opere in progetto alle disposizioni di cui all'art. 7.08 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

Premesso quanto sopra si rappresenta che con nota n° 4037 del 6/6/2002, acquisita al prot. N° 910/P del Settore Urbanistico Regionale in data 3/7/2002, il Comune di Peschici ha trasmesso la documentazione scritto-grafica relativa al P.I.R.T. di Baia di Manaccora adottato con delibera di C.C. n° 9 del 27/2/2002 al fine di acquisire il parere di merito secondo le procedure di cui all'art. 16 della L.R. n° 56/80 e dell'art. 7.0.8 delle N.T.A. del PUTT/P.

La documentazione trasmessa risulta costituita dai seguenti elaborati scritto-grafici:

- Delibera di Giunta Comunale n° 14 del 19/2/2002;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 27/2/2002;
- Avviso di pubblicazione con relativi stralci del quotidiani
- Atto comunale che attesta l'assenza di osservazioni nel periodo previsto;

Tav. 1 Relazione illustrativa

Tav. 2 Individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. - A.T. E. Rapp: 1:25.000

Tav. 3 Individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. - L.s. 1497/39 Rapp: 1:25.000

Tav. 4 Individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. - Galasso Rapp: 1:25.000

Tav. 5 Individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. Vincolo idrogeologico Rapp: 1:25.000

Tav. 6 Individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. Geomorfologia Rapp: 1:25.000

Tav. 7 Individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. - Grotte Rapp: 1:25.000

Tav. 8 Individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. - idrog. Superficiale Rapp: 1:25.000

Tav. 9 Individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. - Boschi-Macchie- Ecc Rapp: 1:25.000

Tav. 10 Individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. - Vincoli Faunistici Rapp: 1:25.000

Tav. 11 Individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. - Vincoli Archit. e Archeo. Rapp: 1:25.000

Tav. 12 individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. - Usi Civici Rapp: 1:25.000

Tav. 13 Individuazione PIRT su Zonizzazione dello Strumento Urb. Gen.le Vigente (P.F.) Rapp: 1:2.000

Tav. 14 Inquadramento territoriale Rapp: 1:10.000

Tav. 15 Inquadramento Baia di Manaccora - Stato di Fatto Rapp: 1:2.000

Tav. 16 Riporto ATE su Rilievo Aereofotogrammetrico Rapp: 1:2.000

Tav. 17 Riporto ATD su Rilievo Aereofotogrammetrico Rapp: 1:2.000

Tav. 18 Screening Configurazione Paesaggistica reale - Componenti Geo - Morfologiche Rapp: 1:2.000

Tav. 19 Screening Configurazione Paesaggistica reale - Componenti Storico - Culturali Rapp: 1:2.000

Tav. 20 Screening Configurazione Paesaggistica reale - Componenti Botanico - Vegetazionali Rapp: 1:2.000

- Tav. 21 Screening Lettura complessiva delle Componenti Ambientali Rapp: 1:2.000
  - Tav. 22 Carta dei Valori Paesistico Ambientali Rapp: 1:2.000
  - Tav. 23 Uso del suolo Rapp: 1:2.000
  - Tav. 24 Carta interferenze localizzative Rapp: 1:2.000
  - Tav. 25 Carta interferenze visive Rapp: 1:2.000
  - Tav. 26 Perimetrazione area oggetto di PIRT su Catastale Rapp: 1:2.000
  - Tav. 26bis Tabulato Stato di consistenza
  - Tav. 27 Stato di consistenza ambito oggetto di PIRT Rapp: 1:500
  - Tav. 28 Elenco e copie pratiche di condono (copie di esemplare unico depositate presso il Comune
  - Tav. 29 Previsione degli interventi Rapp: 1:500
  - Tav. 30 Stato di fatto ad interventi effettuati Rapp: 1:500
  - Tav. 31 Schema opere urbanizzazioni Rapp: 1:500
  - Tav. 32 Profili - Studi compositivi e tipologici Rapp: vari
  - Tav. 33 Viabilità - Parcheggi - Particolari costruttivi
  - Tav. 34 Particolari costruttivi Parcheggio Privato Rapp: vari
  - Tav. 35 Norme tecniche di Attuazione (con Schema di Convenzione)
  - Tav. 36 Studio di Impatto Paesaggistico
- Documentazione Fotografica

In merito alla soluzione progettuale del P.I.R.T., proposto per iniziativa privata dalla “Baia di Mannaccora s.r.l.” ed adottata dall’Amministrazione Comunale di Peschici con delibera di C.C. n° 9 del 27/2/2002, sono stati espressi i seguenti pareri da parte delle Amministrazioni territorialmente competenti:

- Parere favorevole espresso dall’Ufficio del Genio Civile di Foggia in data 21/6/2002 prot. n° 13064 ai sensi e per gli effetti dell’art. 13 L. 64/74;
- Nulla-osta dell’ispettorato Dipartimentale delle Foreste prot. n° 7220 del 10/7/2002 con allegata determinazione dirigenziale n° 253 del 3/7/2002 a mezzo della quale veniva espresso parere favorevole all’intervento proposto ai soli fini del vincolo idrogeologico R.D.L. n° 3267/1923;
- Con nota prot. n° 17237 del 11/12/2002 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza per i Beni architettonici e per il Paesaggio della Puglia in merito al PIRT di che trattasi ha ritenuto di “dover esprimere parere contrario alla realizzazione dei nuovi interventi con specifico riguardo ai volumi individuati dai nn. 1-2-3-4-5 alla viabilità di accesso e alle zone di parcheggio atteso che i medesimi comporterebbero qualora realizzati, una completa trasformazione paesaggistica a causa delle opere di sbancamento e di spianamento, dei muri di sostegno, ecc. Si ritengono invece ammissibili gli interventi di recupero nonché l’installazione del previsto campeggio”
- Con nota n° 2818 del 28/4/2003 l’Ente Parco Nazionale del Gargano in fase di rilascio della prescritta autorizzazione ex D.P.R. 5/6/95 e D.P.R. 18/5/2001, in ordine al PIRT di che trattasi sollevava qualche perplessità relativamente alla soluzione progettuale adottata nonché nel contempo rilevava la necessità di acquisire, “prima di esprimere il definitivo parere” le risultanze relative alla procedura di verifica di impatto ambientale (L.R. 11/2001 Allegato B. punto B2az e punto B2ax.) nonché quelle relative alla procedura di Valutazione di Incidenza Ambientale (art.5 del D.P.R. 357/97).

La società proponente “Mannaccora s.r.l.”, a seguito delle risultanze rivenienti dai pareri sopra citati e con particolare riferimento a quello espresso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, ha trasmesso alla predetta Soprintendenza una propria nota di chiarimenti e specificazioni in ordine alla soluzione progettuale adottata con il P.I.R.T. di che trattasi.

Successivamente la società “Mannaccora s.r.l.”, alla luce delle indicazioni fornite dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, ha rielaborato la soluzione progettuale originaria del P.I.R.T. in precedenza proposto variando la distribuzione planimetrica dei lotti distinti dai numeri 1-2-3-4-5 e proponendo una diversa tipologia “isolata” in sostituzione della soluzione originaria del tipo “a schiera”.

La predetta variazione tipologica ha comportato, in sintesi, unicamente la sostituzione delle originarie tavole del P.I.R.T. identificate con i nn. 29-30-31-32 rispettivamente sostituite con le tavole n.29/bis - n. 30/bis - n. 31/bis - n. 32/bis mentre, i restanti elaborati scritto-grafici sono risultati invariati nella loro configurazione originaria.

La nuova soluzione progettuale di P.I.R.T., così come rielaborata dalla “Mannaccora s.r.l.”, è stata quindi adottata, ai sensi dell’art.16 della L. R.56/80, dal Consiglio Comunale di Peschici con deliberazione di C.C. n° 11 del 15/4/2003 ed a seguito delle pubblicazioni di rito per la definizione del procedimento di cui all’art.16 della L.R. n° 56/80, trasmessa con nota comunale n. 7388 del 14/11/2003, unitamente agli elaborati scritto-grafici, al Settore Urbanistico Regionale per le determinazioni di competenza.

- Con nota prot. n° 24657 del 18/12/2003 la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Puglia, alla luce dei chiarimenti e le specificazioni prodotte dalla ditta proponente, richiedeva al Settore Urbanistico regionale una valutazione congiunta degli aspetti inerenti il P.I.R.T. di cui all’oggetto;
- Con nota prot. 1344/06 del 10/2/2004 il Settore Urbanistico regionale, recependo la richiesta formulata dalla Soprintendenza, convocava apposita riunione presso la propria sede per il giorno 17/2/2004 invitando tutti i vari Enti territorialmente interessati.
- Alla predetta riunione, svoltasi presso il Settore Urbanistico Regionale, hanno partecipato, oltre alla Soprintendenza, anche rappresentanti del comune di Peschici, dell’Ente Parco Nazionale del Gargano nonché la ditta proponente ed il progettista del P.I.R.T.  
Nel corso della riunione i vari Enti hanno formulato indicazioni per migliorare l’inserimento paesaggistico degli interventi previsti dal P.I.R.T. con particolare riferimento alle tipologie individuate per le nuove volumetrie oggetto di delocalizzazione;  
nel contempo è stata evidenziata la necessità di prevedere ulteriori demolizioni di alcuni manufatti esistenti, nonché la necessità di meglio dettagliare le soluzioni tipologiche previste in progetto.  
Nel corso della riunione è altresì emersa la necessità di acquisire il parere in merito alla Valutazione di Incidenza Ambientale atteso che l’intervento ricade in zona p.S.I.C.
- Con nota n° 4646 del 1/7/2004 il Comune di Peschici trasmetteva al Settore Urbanistico Regionale elaborati integrativi, in adeguamento alle risultanze emerse in sede di riunione del 17/2/2004, nonché lo studio di incidenza ambientale relativo al P.I.R.T.

In particolare gli elaborati grafici integrativi presentati evidenziano:

- 1) La demolizione di due file di bungalows nella pineta e di parti del corpo bar-ristorante per cui viene proposto l’incremento delle demolizioni senza ulteriore ricostruzione in aggiunta ai volumi da demolire con delocalizzazione già previsti dal P.I.R.T.;
- 2) Le caratteristiche formali ed architettoniche degli interventi da delocalizzare;
- 3) La simulazione dell’intervento con montaggio fotografico relativo allo stato dei luoghi rivenienti a seguito della demolizione di porzione del volume dell’edificio a bar-ristorante

- Con nota n° 2294 del 25/2/2005 l'Assessorato Regionale all'Ambiente Settore Ecologia, ha espresso parere favorevole con prescrizioni in merito alla Valutazione di incidenza Ambientale del P.I.R.T. di cui trattasi rilasciato ai sensi del D.P.R. 357/97 e L.R. n° 11/2001. Qui di seguito si riportano le prescrizioni introdotte dal predetto provvedimento:

“La viabilità interna all'area di tipo carrabile e pedonale sia realizzata esclusivamente materiali e tecnologie drenanti (ghiaio, blocchi a secco a giunto aperto, ecc.);

Siano utilizzate essenze autoctone per le nuove piantumazioni;

Sia verificato in sede di progetto esecutivo, l'eventuale ruscellamento delle acque superficiali e convogliato nell'apposito canale di smaltimento delle acque.”

Entrando nel merito della proposta progettuale presentata si evidenzia che la stessa attiene al recupero paesistico-ambientale nonché urbanistico di un ambito territoriale, ubicato in località “Mannaccora” sul versante meridionale del territorio comunale di Peschici.

## **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Per quanto attiene all'aspetto urbanistico si rappresenta che l'ambito territoriale di riferimento in cui il PIRT di che trattasi va a collocarsi risulta caratterizzato, oltre che da peculiarità paesistico-ambientali meritevoli di tutela, anche da una diffusa edificazione ed infrastrutturazione riveniente dalla presenza di insediamenti di tipo turistico-ricettivo nonché da seconde case con utilizzo prettamente stagionale; quanto sopra per interventi concernenti ad un piano di lottizzazione già convenzionato e realizzato (zona d'uso turistico Td2 del Programma di Fabbricazione con una ricettività pari a 679 utenze ed un carico volumetrico di mc 67911) che si è aggiunto al villaggio turistico Manaccora già esistente sia pure non nell'attuale configurazione, all'epoca della stessa redazione del P. di F vigente.

In particolare il villaggio turistico Manaccora aveva una ricettività di 328 utenze ed un carico volumetrico di circa mc. 32800 secondo la vecchia configurazione stimata dal P. di F alla quale nel corso degli anni, si è aggiunta progressivamente una volumetria, non autorizzata, pari a circa mc. 31382,98.

La perimetrazione individuata dal P.I.R.T. interessa prevalentemente l'insediamento turistico-ricettivo già esistente in precedenza citato denominato “Villaggio Manaccora” che, in quanto cresciuto in maniera “spontanea” ovvero non pianificata attorno al nucleo originario, si è sviluppato secondo aggregazioni volumetriche casuali ed in parte del tutto prive di decoro architettonico spesso contrastanti con la stessa salvaguardia dei valori paesaggistici dei luoghi.

Parte dei predetti interventi, per localizzazione e/o per caratteristiche formali e/o per il linguaggio architettonico utilizzato, fungono pertanto da detrattori della complessiva qualità paesistico-ambientale dell'ambito territoriale esteso interessato che necessita, pertanto, di una adeguata riqualificazione.

Il villaggio turistico in parola, interessato dal P.I.R.T. di che trattasi, attualmente si sviluppa nella sua articolazione piano-volumetrica, secondo due direttrici tra loro quasi ortogonali ed interessa due distinte zone omogenee del vigente P. di F. del comune di Peschici.

La prima fascia interessata dall'insediamento che risulta parallela alla linea di costa, è tipizzata “Agricola” mentre quella che si sviluppa in maniera ortogonale alla linea di costa rientra invece nella più vasta area definita come “Lottizzazione Manaccora” per la quale - pur approvata all'epoca della stessa redazione del P. di F. - lo stesso strumento urbanistico generale comunque rinviava a “Piani di dettaglio la definizione specifica degli interventi in osservanza alle prescrizioni regionali”.

In sintesi il P. di F. vigente attribuisce comunque, sia pure a parte delle aree interessate dalla perimetrazione del P.I.R.T., una suscettività edificatoria oltre a prendere atto di un esistente insediamento (vecchia configurazione del villaggio turistico Mannaccora).

### **PERIMETRAZIONE DELL'AMBITO OGGETTO Di P.I.R.T.**

- Per quanto attiene alla perimetrazione dell'ambito territoriale oggetto di P.I.R.T. si evidenzia innanzitutto che la totalità delle aree interessate dalla perimetrazione sono di proprietà della ditta proponente il Piano di Intervento di Recupero Territoriale di che trattasi.
- La predetta perimetrazione comprende sia aree direttamente interessate dall'esistente complesso turistico-ricettivo, dove sono presenti interventi eseguiti con e/o senza regolare concessione e/o autorizzazione, nonché aree contigue al predetto insediamento turistico-ricettivo che risultano attualmente prive di edificazione ovvero aree interstiziali non interessate direttamente da processi abusivi.

L'individuazione delle predette aree del tutto prive di edificato abusivo, è motivata dalla funzione loro attribuita dalla soluzione progettuale adottata che è soprattutto quella di recepire la delocalizzazione di quelle volumetrie che, secondo l'analisi paesaggistico-ambientale effettuata dal progettista del P.I.R.T., attualmente incidono negativamente sul contesto paesaggistico di riferimento ovvero fungono da "detrattori" della qualità paesaggistica dell'ambito territoriale esteso interessato.

In sintesi all'interno della perimetrazione del P.I.R.T. sono presenti:

1. opere realizzate con regolare concessione edilizia;
2. opere eseguite in difformità o in assenza di concessione e/o autorizzazione edilizie ed oggetto di istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85;
3. opere eseguite in difformità o in assenza di concessione e/o autorizzazioni edilizie ed oggetto di istanza di condono edilizio ai sensi dell'art. 39 della L. n° 724/94;
4. aree interstiziali non interessate da processi abusivi.

### **VERIFICA DEL RICORRERE DEI PRESUPPOSTI GIURIDICI**

Per quanto attiene al ricorrere, per il caso in specie, dei presupposti giuridici di cui all'art. 7.08 delle N.T.A. del P.U.T.T./P., così come si evince dagli elaborati scritto-grafici presentati, si evidenzia quanto segue:

- il villaggio turistico ricettivo di cui trattasi attualmente presenta al suo interno una edificazione in parte autorizzata ed in parte costituita da interventi edilizi abusivi non ancora sanati definitivamente stante le disposizioni delle L.L.R.R. n° 56/80 e n° 30/90;
- Per quanto attiene ai limiti temporali l'edificato abusivo ricadente nella perimetrazione del P.I.R.T. rientra nei limiti temporali stabiliti dalla L. n° 47/85 e successive modifiche ed integrazioni;
- Lo sviluppo piano-volumetrico del villaggio di cui trattasi configura una continuità edificata che ha comportato una rilevante modificazione dell'originario assetto paesaggistico dell'ambito territoriale interessato;
- Stante la vocazione prettamente turistica del territorio del comune di Peschici la predisposizione del P.I.R.T. di cui all'oggetto, così come peraltro si evince dalla stessa relazione tecnica allegata alla deliberazione di C.C. n° 9 del 27/2/2002, configura un evidente interesse pubblico in quanto persegue, attraverso gli inter-

venti di mitigazione e/o compensazione previste in progetto, il recupero e la riqualificazione paesistico-ambientale, oltre che urbanistica, di aree attualmente interessate da un'edificazione abusiva che ha modificato l'originario assetto paesaggistico del luoghi.

### **STATO DI CONSISTENZA**

Il P.I.R.T. di cui trattasi interessa le seguenti aree individuate in catasto:

- foglio nr. 4, particelle nn. 144-88-329-95-96-97-91-121-122-123-115-100-94-136-135-137-138-133-132-399-130-93-131-92;
- foglio nr. 8 particelle n.n. 89-2-80-78-76-75-1-69-70-77-79
- Il totale della superficie territoriale del P.I.R.T. è pari a mq 177.661,72 di cui la superficie interessata dall'insediamento turistico esistente è pari a mq 66.375,32;
- la superficie libera non interessata da processi abusivi è pari a mq 111.286,4 di cui mq 58.512,00 attualmente destinata ad agricolo-coltivo e mq 52.774,4 attualmente destinata a bosco;
- la volumetria complessiva esistente dell'insediamento turistico è pari a mc 64.182,98 di cui il volume autorizzato è pari a mc 32.800,00 mentre il volume non autorizzato è pari a mc 31.382,98;
- l'indice territoriale nell'area interessata dall'insediamento turistico è attualmente pari a mc 64.182,98/mq 66.375,32 = 0,96 mc/mq;
- il numero complessivo di insediati è pari a 641,82.

### **LA SOLUZIONE PROGETTUALE**

Il progetto di P.I.R.T. presentato prevede in sintesi i seguenti interventi:

- Arretramento dell'ingresso al Villaggio, lungo la strada comunale, ad oltre 200 metri dal confine del demanio marittimo con le previsioni di una viabilità di accesso che conduce alla ricezione e, al contempo, consente sia di accedere alle due fasce su cui è articolato attualmente il villaggio che all'area boscata posizionata sul versante orientale per finalità antincendio.
- Realizzazione di parcheggi privati (con una unità arborea per ogni posto macchina) in sostituzione di quelli attuali presenti all'interno del villaggio, in apposite aree defilate dalle principali visuali con la finalità di allontanare il transito veicolare dalle aree dotate di maggiore sensibilità paesistico-ambientale.
- Eliminazione della stecca edificata posizionata nella zona litoranea all'ingresso dell'attuale villaggio e delocalizzazione del volume relativo in altra area distante oltre 100 mt. dal limite della zona litoranea come definita dal P.U.T.T./P. ovvero 260 mt. dal limite della fascia demaniale.
- Eliminazione di alcuni manufatti edilizi prospicienti l'arenile e delocalizzazione del volume relativo in altra area distante oltre 100 mt. dal limite della zona litoranea come definita dal P.U.T.T./P. ovvero oltre 200 mt. dal limite della fascia demaniale.
- Relativamente ai manufatti esistenti da confermare (con concessione in sanatoria interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, consolidamento statico, ristrutturazione edilizia con o senza lieve integrazione volumetrica aggiuntiva purché finalizzata esclusivamente all'adeguamento di standards

funzionali abitativi o di servizio per le attività del tempo libero e del turismo senza alterazione significativa dello stato dei luoghi con eliminazione degli elementi architettonici "detrattori".

- Esclusione di qualsiasi intervento e/o attività di completamento che comporti un innalzamento del carico volumetrico ed insediativo esistente all'interno del villaggio:
- Realizzazione ex novo di verde di arredo e potenziamento di quello già esistente all'interno dell'attuale area interessata dall'insediamento turistico-ricettivo.
- Realizzazione di aree a verde privato per attrezzature integrative al complesso con percorsi, spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati (con esclusione di opere comportanti la completa impermeabilizzazione dei suoli) con zone alberate e radure a prato ed in parte cespugliate, destinate ad attività dello sport e tempo libero ed al servizio della balneazione.
- Realizzazione di un'ampia area di parcheggio pubblico in adiacenza alla viabilità comunale esistente.
- Ristrutturazione, adeguamento e potenziamento degli impianti tecnologici esistenti.
- Riqualficazione paesaggistico-ambientale attraverso:
  - il ripristino della fascia di arenile a ridosso dell'area a campeggio;
  - la rinaturalizzazione del cordone retrodunale ubicato tra l'attuale ed il futuro ingresso del villaggio;
  - sostituzione della vegetazione non autoctona con soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale;
  - interventi silvo-culturali atti a al recupero, al miglioramento ed al rafforzamento della vegetazione esistente nonché atti ad assicurare il mantenimento delle condizioni di equilibrio con l'ambiente per la tutela dei complessi vegetazionali naturali esistenti all'esterno dell'area interessata dall'insediamento turistico-ricettivo esistente;
  - realizzazione di misure di mitigazione dell'impatto visivo dei manufatti esistenti mediante la formazione di barriere arboree della flora locale;
  - realizzazione di misure di compensazione degli impatti realizzati dai manufatti esistenti mediante la formazione di una compagine boschiva di nuovo impianto con soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale.

La soluzione progettuale del P.I.R.T. presentata si articola secondo i seguenti principali parametri urbanistico edilizi:

- Superficie territoriale (St): mq 177.661,72 - Volumetria totale (V.t): mc. 41382 ;
- Volumi da delocalizzare (inclusi nella Vt): mc. 9.387,26; - Rapporto di copertura (Rc): mq/mq 0,0727;
- Indice di fabbricabilità territoriale (Ift): mc/mq 0,23; - Superficie a standards(S.s) - 10mq/ab: mq.4150
- Altezza massima dei fabbricati : mt.7

## **PARERE URBANISTICO**

In generale per quanto attiene agli aspetti di natura urbanistica, si evidenzia che gli interventi produttivi a carattere turistico, qualora posizionati all'interno della fascia di 5 km dal litorale, devono ottemperare alla disposizione di cui al comma 58 lettera d) dell'art. 51 della L.R. N. 56/80.

Resta evidente che, così come disposto dall'art. 58 della L.R. 12/1/2005 n. 1, in relazione ad un obiettivo ed accertato fabbisogno l'Ente comunale può motivatamente anche derogare alla disposizione del primo comma lettera d) dell'art. 51 della L.R. 56/80 per quanto attiene alla realizzazione di nuovi insediamenti pro-

duttivi per l'attività ricettiva, di cui all'art. 3 della L.R. 11/2/99 n. 11, fermo restando comunque l'identificazione di una soglia massima non superabile di "carico urbanistico" in funzione soprattutto della tutela paesistico-ambientale dell'ambito territoriale costiero interessato.

- Premesso quanto sopra si rappresenta innanzitutto che il P.I.R.T. di che trattasi non prevede alcun aumento del "carico urbanistico" attualmente esistente bensì una sua riduzione atteso che parte delle volumetrie esistenti saranno oggetto di esclusiva demolizione (manufatti già individuati nella soluzione progettuale originaria pari a mc 22800,98 (64182,98 - 41382) nonché quelli successivamente individuati in sede di Conferenza di Servizi del 17/2/2004 tenutasi presso l'Assessorato Regionale all'Urbanistica).

A quanto sopra va altresì aggiunto che gli interventi di nuova edificazione previsti in progetto rappresentano esclusivamente una mera delocalizzazione di parte delle volumetrie esistenti (mc. 9387,26) che saranno oggetto di demolizione e successiva ricostruzione in aree più distanti dalla linea di costa (oltre 200 mt dal limite interno del demanio marittimo) e pertanto volumetrie da localizzare in aree "meno sensibili" dal punto di vista paesistico-ambientale.

Pertanto con riferimento alla soluzione progettuale originaria, come modificata dalle indicazioni emerse in sede di Conferenza di Servizi del 17/2/2004, la volumetria che di fatto insisterà sulle aree, a PIRT realizzato, sarà di entità inferiore a quella attuale con conseguente riduzione dell'attuale numero degli utenti e quindi del complessivo carico urbanistico che attualmente insiste sull'ambito territoriale d'intervento.

A quanto sopra va altresì aggiunto, sempre per quanto attiene al numero degli insediabili, che parte dalla volumetria di nuovo impianto, ancorché riveniente dalla delocalizzazione dei volumi esistenti reputati non compatibili con la tutela paesistico-ambientale, sarà destinata ad attrezzature complementari all'attività più propriamente ricettiva e pertanto il numero complessivo degli insediabili, a P.I.R.T. attuato, sarà inferiore a quello attualmente esistente.

- Sempre per quanto attiene all'aspetto urbanistico, ed in particolare al grado di infrastrutturazione esistente non si rileva, dalla documentazione in atti, la necessità di procedere ad alcun adeguamento delle infrastrutture a rete, attesa la presenza, nelle aree attigue a quelle oggetto di P.I.R.T., del P.d.l. della zona 'Vuso turistico TdT del Programma di Fabbricazione che ha già attribuito all'ambito d'intervento un sufficiente grado di infrastrutturazione.

Si rappresenta ancora che la soluzione progettuale adottata, così come proposta, prevede all'interno delle aree interessate dalla perimetrazione del P.I.R.T. l'individuazione di spazi pubblici (aree a standards di cui al D.M. 2/4/68 n. 1444) nella misura di mq. 9,8 mq lab in analogia al dimensionamento operato dallo strumento urbanistico generale vigente (P. di F.) per l'esistente insediamento turistico Td2.

In particolare il parcheggio pubblico individuato dal P.I.R.T. di cui trattasi è stato calcolato in funzione del numero degli insediabili con riferimento alla volumetria non autorizzata esistente ovvero è pari a mq 3075,43 = 9,8 mq/ab x 313,82.

Si evidenzia che tale dimensionamento, appare comunque non sufficiente in rapporto alla nuova destinazione urbanistica da attribuire alle aree interessate dalla perimetrazione del P.I.R.T.

Ciò stante per le volumetrie oggetto di delocalizzazione, atteso che trattasi comunque di "nuova edificazione", si reputa necessario il reperimento di aree a standards nella misura di cui all'art. 5 comma 2 del D.M. 2/4/68 n. 1444 incrementando pertanto, in termini quantitativi, le aree a parcheggio pubblico già individuate dalla soluzione progettuale del P.I.R.T. presentato.

Resta evidente che all'interno dell'ambito oggetto di P.I.R.T. dovranno altresì essere comunque reperite anche le aree da destinare a parcheggio privato nelle quantità di cui all'art. 2 della L. 24/3/89 n. 122.

Tutto ciò premesso e considerato sulla scorta degli atti e grafici trasmessi in precedenza riportati e con specifico riferimento alla soluzione progettuale originaria adottata con delibera di cc. n. 9 del 27/2/2002, come modificata ed integrata dalle indicazioni emerse in sede di Conferenza di Servizi del 17/2/2004, la stessa si ritiene complessivamente ammissibile, dal punto di vista tecnico-urbanistico e delle motivazioni addotte dall'Amministrazione Comunale di Peschici circa il pubblico interesse che il P.I.R.T. di che trattasi riveste, la variante urbanistica che il predetto Piano di Intervento di Recupero Territoriale in parola comporta.

Il predetto parere favorevole, che attiene all'aspetto meramente urbanistico, è comunque subordinato all'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- Verifica, da parte dell'Amministrazione Comunale in sede di rilascio del permesso a costruire, che l'edificio abusivo reputato sanabile secondo il P.I.R.T. adottato rientri nei limiti temporali della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni;
- Verifica, all'interno dell'ambito territoriale esteso oggetto d'intervento, di un sufficiente grado di infrastrutturazione a rete ovvero di urbanizzazioni primarie (rete idrica, rete fognaria, viabilità ecc) ed idoneità delle stesse a recepire l'intervento in progetto; Gli eventuali potenziamenti e/o adeguamenti dell'infrastrutturazione esistente là dove reputati necessari dall'Amministrazione Comunale dovranno essere a totale carico della ditta proponente il progetto di PIRT così come disposto dal punto 2 dall'art. 708 delle N.T.A. del P.U.T.T./P;
- Reperimento, all'interno dell'area oggetto di P.I.R.T. e con specifico riferimento alle sole nuove volumetrie oggetto di delocalizzazione, delle superfici a spazi pubblici rivenienti dalla nuova destinazione urbanistica dell'area attribuita con la variante in oggetto, ovvero degli spazi pubblici destinati alle attività collettive e/o a verde pubblico e/o a parcheggio (aree a standards di cui al comma 2 dell'art.5 del D.M. 2/4/68 n° 1444) in aggiunta alle aree destinate a parcheggio privato (art. 2 L. 24/3/89 n° 122);
- Rispetto, in sede di progettazione esecutiva degli interventi di tipo turistico-ricettivo previsti dal P.I.R.T., della piena ottemperanza alle disposizioni della L.R. 11/2/99 n. 11 per la specifica tipologia d'appartenenza.

## **PARERE PAESAGGISTICO**

Poiché il P.I.R.T. prevede diverse tipologie di intervento, la trasformazione paesaggistica delle aree che comunque il P.I.R.T. andrà ad operare deve comunque necessariamente tener conto delle disposizioni di tutela contenute nelle N.T.A. del P.U.T.T./P. soprattutto per quanto attiene alle modalità con cui la predetta trasformazione deve essere attuata.

Per quanto attiene ai rapporti del P.I.R.T. in progetto con il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio (P.U.T.T./P.) si evidenzia quanto qui di seguito si riporta:

- Il P.U.T.T./P classifica l'area interessata dall'intervento proposto in parte quale Ambito Territoriale Esteso di tipo "B" di valore rilevante (art. 2.01 punto 1.2 delle N.T.A. del P.U.T.T./P) ed in parte quale Ambito Territoriale Esteso di tipo "C" di valore distinguibile (art. 2.01 punto 1.3 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.).

In particolare la classificazione “B” individua secondo il P.U.T.T./P., un “valore rilevante laddove, sussistono condizioni di con presenza di più beni costitutivi con o senza prescrizioni vincolistiche preesistenti”.

La classificazione “C” individua invece secondo il P.U.T.T./P., un “valore distinguibile laddove, sussistono condizioni di presenza di un bene costitutivo con o senza prescrizioni vincolistiche preesistenti”.

Stante la classificazione “B” e “C” le aree interessate dall’intervento risultano pertanto sottoposte a tutela paesaggistica diretta dal P.U.T.T./P (art. 2.01 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) e quindi si riscontra innanzitutto la legittimità dell’iter procedurale intrapreso dal Comune di Peschici con la richiesta di parere paesaggistico inoltrata ai sensi delle disposizioni di cui all’art. 5.03 ed art. 7.08 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

- Gli indirizzi di tutela per gli ambiti di valore rilevante “B” prevedono la “conservazione e valorizzazione dell’assetto attuale; recupero delle situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori e/o la mitigazione degli effetti negativi; massima cautela negli interventi di trasformazione del territorio. (art. 2.02 punto 1. 2 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.)
- Per quanto attiene alle direttive di tutela (art. 3.05 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) degli A.T.E. di tipo “B”, quale quello in specie e con riferimento ai tre sistemi identificati dalle N.T.A. del P.U.T.T./P. si rappresenta quanto segue:
  - Con riferimento ai sistema “assetto geologico-geomorfologico ed idrogeologico” le direttive di tutela prescrivono che “va perseguita la tutela delle componenti geologiche, geomorfologiche, ed idrogeologiche (definiti gli A.T.D. di cui all’art. 3.02) di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo negli assetti paesistico-ambientali del territorio regionale”; si prescrive altresì che “va mantenuto l’assetto geomorfologico d’insieme e vanno individuati i modi per la conservazione e la difesa del suolo e per il ripristino di condizioni di equilibrio ambientale; per la riduzione delle condizioni di rischio; per la difesa dall’inquinamento delle sorgenti e delle acque superficiali e sotterranee; non vanno consentite nuove localizzazioni per attività estrattive e, per quelle in attività vanno verificate le compatibilità del loro mantenimento in esercizio e vanno predisposti specifici piani di recupero ambientale”
  - Con riferimento al sistema “copertura botanico vegetazione e colturale” le direttive di tutela prescrivono “la tutela delle componenti del paesaggio botanico-vegetazionale di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica, economica, di difesa del suolo, e/o di riconosciuta importanza sia storica sia estetica, la protezione e la conservazione di ogni ambiente di particolare interesse fitologico-vegetazionale e delle specie floristiche rare o in via di estinzione nonché lo sviluppo del patrimonio botanico e vegetazionale autoctono”, si prescrive altresì che “per tutti gli ambiti territoriali distinti di cui al punto 3 dell’art. 3.03 va evitato: l’apertura di nuove cave; la costruzione di nuove strade e l’ampliamento di quelle esistenti, la collocazione di discariche depositi di rifiuti, la modificazione dell’assetto idrogeologico. La possibilità di allocare insediamenti abitativi produttivi, tralicci e/o antenne, linee aeree condotte sotterranee pensili ecc. va verificata tramite apposito studio di impatto paesaggistico sul sistema botanico vegetazionale con definizione delle eventuali opere di mitigazione.”
  - Per quanto attiene al sistema “stratificazione storica dell’organizzazione insediativa” va perseguita “la tutela dei beni storico culturali di riconosciuto valore e/o di riconosciuto ruolo negli assetti paesaggistici del territorio regionale individuando per tutti gli ambiti territoriali (art. 2.01) i modi per perseguire sia la conservazione dei beni stessi, sia la loro appropriata fruizione l’utilizzazione sia la salvaguardia/ripristino del contesto in cui sono inseriti”; si prescrive altresì che “negli ambiti territoriali estesi di valore eccezionale (A dell’art. 2.01) e di valore rilevante (B), in attuazione degli indirizzi di tutela per tutti gli ambiti territoriali distinti di cui all’art. 3.04, va evitata ogni alterazione della integrità visuale e va perseguita la riqualificazione del contesto”

Gli indirizzi di tutela per gli ambiti di valore distinguibile “C” prevedono la “salvaguardia e valorizzazione dell’assetto attuale se qualificato; trasformazione dell’assetto attuale se compromesso, per il ripristino e l’ulteriore qualificazione; trasformazione dell’assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica” (art. 2.02 punto 1.3 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.)

- Per quanto attiene alle direttive di tutela (art. 3.05 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) degli A.T.E. di tipo “C”, quale quello in specie e con riferimento ai tre sistemi identificati dalle N.T.A. del P.U.T.T./P. si rappresenta quanto segue:
  - Con riferimento al sistema “assetto geologico-geomorfologico ed idrogeologico” le direttive di tutela prescrivono che “va perseguita la tutela delle componenti geologiche, geomorfologiche, ed idrogeologiche (definiti gli A.T.D. di cui all’art. 3.02) di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo negli assetti paesistico-ambientali del territorio regionale”; si prescrive altresì che “le previsioni insediative ed i progetti delle opere di trasformazione del territorio devono mantenere l’assetto geomorfologico d’insieme e conservare l’assetto idrogeologico delle relative aree...”.
  - Con riferimento al sistema “copertura botanico vegetazionale e colturale” le direttive di tutela prescrivono “ la tutela delle componenti del paesaggio botanico-vegetazionale di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica, economica, di difesa del suolo, e/o di riconosciuta importanza sia storica sia estetica, la protezione e la conservazione di ogni ambiente di particolare interesse biologico-vegetazionale e delle specie floristiche rare o in via di estinzione nonché lo sviluppo del patrimonio botanico e vegetazionale autoctono”, si prescrive altresì che “tutti gli interventi di trasformazione fisica del territorio e/o insediativi vanno resi compatibili con la conservazione degli elementi caratterizzanti il sistema botanico-vegetazionale, la sua ricostituzione le attività agricole coerenti con la conservazione del suolo.”
  - Per quanto attiene al sistema “stratificazione storica dell’organizzazione insediativa” va perseguita “la tutela dei beni storico culturali di riconosciuto valore e/o di riconosciuto ruolo negli assetti paesaggistici del territorio regionale individuando per tutti gli ambiti territoriali (art. 2.01) i modi per perseguire sia la conservazione dei beni stessi sia la loro appropriata fruizione l’utilizzazione sia la salvaguardia/ripristino del contesto in cui sono inseriti”; si prescrive altresì che “per tutti gli ambiti territoriali distinti di cui all’art. 3.04, va evitata ogni destinazione d’uso non compatibile con le finalità di salvaguardia e, di contro, vanno individuati i modi per innescare processi di corretto utilizzo e valorizzazione”.

Per quanto attiene agli elementi strutturanti il territorio (Ambiti Territoriali Distinti) la documentazione scritto-grafica trasmessa rappresenta quanto segue:

#### ***Sistema geologico, geomorfologico, ed idrogeologico:***

L’area oggetto di P.I.R.T non è interessata direttamente dalla presenza di significativi elementi caratterizzanti il territorio dal punto di vista geo-morfo-idrogeologico (quali versanti, cigli di scarpata, crinali, fame gravine grotte, doline ecc)

In particolare si evidenzia, comunque, che l’area interessata dal P.I.R.T. risulta ricadere in parte all’interno dell’area di pertinenza dell’area litoranea (come definita dall’art. 3.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.); in parte nell’area annessa all’area litoranea (fascia della profondità costante di mt 200 dal perimetro verso l’entroterra della zona litoranea); in parte risulta invece ricadere oltre l’area annessa all’area litoranea.

#### ***Sistema copertura botanico-vegetazionale e colturale:***

L’area oggetto di P.I.R.T. risulta parzialmente interessata da particolari componenti paesaggistiche di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica e di difesa del suolo; in particolare si rileva la presenza, all’interno dell’ambito oggetto di P.I.R.T., di habitat e di specie floristiche di interesse botanico-vegetazionale (Pineta Manacore - p.S.I.C. IT91110025).

***Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa***

L'area oggetto di P.I.R.T. non risulta direttamente interessata da particolari beni storico-culturali di riconosciuto valore o ruolo nell'assetto paesistico.

Per quanto attiene al regime giuridico delle aree direttamente interessate dal P.I.R.T. in progetto, la documentazione presentata evidenzia che l'intervento interviene su aree sottoposte, oltre che a tutela diretta da parte del P.U.T.T./P (art. 2.01 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.), anche a vincolo ex L. 1497/39, decreto Galasso vincolo idrogeologico, Parco Nazionale del Gargano.

L'area d'intervento non è invece interessata da vincolo faunistico da vincolo archeologico, da vincolo architettonico, da vincolo di uso civico.

Dalla documentazione fotografica trasmessa si evince che l'Ambito Territoriale Esteso di riferimento entro cui il progetto di P.I.R.T. si va a collocare, pur presentando al suo interno peculiarità paesaggistiche individuate e sottoposte a specifica tutela dal P.U.T.T./P., risulta comunque già caratterizzato dalla presenza di una diffusa edificazione ed infrastrutturazione ovvero si presenta alquanto antropizzato ed urbanizzato (presenza del PAL della zona d'uso turistico Td2 del Programma di Fabbricazione)

Con riferimento invece, alla specifica area oggetto di P.I.R.T. questa come in precedenza riportato risulta interessata da una edificazione diffusa nonchè sia pure parzialmente, dalla presenza di ambiti territoriali distinti dei sistemi e/o elementi strutturanti il territorio dal punto di vista paesaggistico come identificati e definiti all'art. 3.04 titolo II delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

- 1) In particolare la documentazione scritto-grafica presentata evidenzia che l'area direttamente interessata dal P.I.R.T. in progetto sotto il profilo del sistema "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa" appare del tutto priva di peculiarità paesaggistiche da tutelare e/o salvaguardare ovvero di A.T.D. come identificati e definiti dalle N.T.A. del P.U.T.T./P.; pertanto gli interventi in progetto, dal punto di vista localizzativo, non comporteranno una trasformazione fisica ed un diverso utilizzo dell'area interessata dalle opere in progetto che andrà a modificare e/o ad interessare direttamente e/o indirettamente l'area di pertinenza di alcun elemento strutturante (A.T.D.) il predetto sistema.
  - 2) Con riferimento al sistema "copertura botanico - vegetazionale, colturale", gli interventi previsti dal P.I.R.T. interferiscono dal punto di vista localizzativi, con l'Ambito Territoriale Distinto "bosco macchia" come definito dall'art. 3.10 delle N.T.A. del P.U.T.T./P dove risultano applicabili le disposizioni di tutela paesaggistica ovvero il regime di tutela (di cui al punto 3.10.3) e le prescrizioni di base (di cui al punto 3.10.4) dell'art. 3.10 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.
- A) Gli interventi previsti dal P.I.R.T. nell'area di pertinenza della pineta esistente sul versante orientale dell'ambito interessato dalla perimetrazione, sono così distinti:
- Interventi di manutenzione ordinaria -straordinaria e ristrutturazione di manufatti esistenti da confermare come mantenimento senza possibilità di ampliamento (art. 4.1 delle N.T.A. del P.I.R.T.) e/o con possibilità differenziata di integrazione volumetrica (dal 10 al 20%) purchè finalizzata all'adeguamento di standards abitativi o di servizio (artt. 4.2 - 4.3 - 4.4 delle N.T.A. del P.I.R.T.);
  - Interventi di delocalizzazione (art. 4.5 delle N.T.A. del P.I.R.T.) dei manufatti che realizzano interferenza di tipo localizzativi e/o visivo;
  - Interventi silvo-colturali di recupero della vegetazione esistente (art.4.10 delle N.T.A. del P.I.R.T.);
  - Interventi di verde di arredo (art. 4.6 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.);

Interventi di verde privato attrezzato (art. 4.7 delle N.T.A. del P.I.R.T.);

Con riferimento ai predetti interventi questi, tenuto conto dello stato dei luoghi già modificati sostanzialmente nella loro configurazione naturale originaria, sono da reputarsi in linea di massima, ammissibili purchè la realizzazione degli ampliamenti laddove prevista, eviti totalmente una ulteriore compromissione della vegetazione di pregio esistente (alberature di pino) che attualmente mitiga l'impatto soprattutto visivo dei manufatti esistenti.

B) Per quanto attiene agli interventi previsti dal P.I.R.T. ricadenti nell'area annessa allo A.T.D. "bosco macchia" (fascia della larghezza costante di mt. 100 dal limite dell'area di pertinenza del bosco) questi sono così distinti:

- Interventi di manutenzione ordinaria - straordinaria e ristrutturazione di manufatti esistenti da confermare come mantenimento senza possibilità di ampliamento (art. 4.1 delle N.T.A. del P.I.R.T.) e/o con possibilità differenziata di integrazione volumetrica (dal 10 al 20%) purchè finalizzata all'adeguamento di standards abitativi o di servizio (artt. 4.2 - 4.3 - 4.4 delle N.T.A. del P.I.R.T.),
- Interventi di delocalizzazione (art. 4.5 delle N.T.A. del P.I.R.T.) dei manufatti che realizzano interferenza di tipo localizzativo e/o visivo,
- Interventi silvo-colturali di recupero della vegetazione esistente (art. 4.10 delle N.T.A. del P.I.R.T.)
- Interventi di verde di arredo (art. 4.6 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.)
- Interventi di verde privato attrezzato (art. 4.7 delle N.T.A. del P.I.R.T.)
- Infrastrutturazione viaria carrabile e tecnologica.

Con riferimento ai predetti interventi questi, tenuto conto dello stato dei luoghi già modificati nella loro configurazione originaria, sono da reputarsi ammissibili dal punto di vista localizzativo stante le disposizioni del punto d) comma 4.2 dell'art. 3. 10 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

4) Con riferimento al sistema "assetto geologico, geomorfologico ed idrogeologico" gli interventi previsti dal P.I.R.T. interferiscono dal punto di vista localizzativo con l'emergenza morfologica "costa ed area litoranea" come definita dall'art. 3.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. dove risultano applicabili le disposizioni di tutela paesaggistica ovvero il "regime di tutela" di cui al punto 3.7.3 e le "prescrizioni di base" di cui al punto 3.07.4 dell'art. 3.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

A) Per quanto attiene agli interventi previsti dal P.I.R.T. nell'area di pertinenza al predetto ATD "area litoranea", questi sono così distinti:

- Interventi di manutenzione ordinaria - straordinaria e ristrutturazione di manufatti esistenti da confermare come mantenimento senza possibilità di ampliamento (art. 4.1 delle N.T.A. del P.I.R.T.) e/o con possibilità differenziata di integrazione volumetrica (dal 10 al 20%) purchè finalizzata all'adeguamento di standards abitativi o di servizio (artt. 4.2 - 4.3 - 4.4 delle N.T.A. del P.I.R.T.),
- Interventi di delocalizzazione (art. 4.5 delle N.T.A. del P.I.R.T.) dei manufatti che realizzano interferenza di tipo localizzativi e/o visivo,
- Interventi silvo-colturali di recupero della vegetazione esistente (art. 4.10 delle N.T.A. del P.I.R.T.)
- Interventi di verde di arredo (art. 4.6 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.)
- Interventi di verde privato attrezzato (art. 4.7 delle N.T.A. del P.I.R.T.)
- Infrastrutturazione viaria carrabile e tecnologica.
- Ripristino fascia di arenile (art. 4.8 delle N.T.A. del P.I.R.T.)
- Rinaturalizzazione della duna (art. 4.9 delle N.T.A. del P.I.R.T.)
- interventi silvocolturali di nuovo impianto.

Con riferimento ai predetti interventi questi, tenuto conto dello stato dei luoghi sono da reputarsi ammissibili dal punto di vista localizzativo stante le disposizioni del punto b) comma 4.1 dell'art. 3.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

B) Per quanto attiene agli interventi previsti dal P.I.R.T. nell'area annessa al predetto ATD "area litoranea" questi sono così distinti:

- Interventi di manutenzione ordinaria -straordinaria e ristrutturazione di manufatti esistenti da confermare come mantenimento senza possibilità di ampliamento (art. 4.1 delle N.T.A. del P.I.R.T.) e/o con possibilità differenziata di integrazione volumetrica (dal 10 al 20%) purchè finalizzata all'adeguamento di standards abitativi o di servizio (artt. 4.2 - 4.3 - 4.4 delle N.T.A. del P.I.R.T.),
- Interventi di nuova edificazione (art. 4.5 delle N.T.A. del P.I.R.T.) da posizionarsi oltre la fascia di mt. 200 dal limite interno verso l'entroterra del demanio marittimo,
- Interventi silvo-colturali di recupero della vegetazione esistente (art. 4.10 delle N.T.A. del P.I.R.T.)
- Interventi di verde di arredo (art. 4.6 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.)
- Interventi di verde privato attrezzato (art. 4.7 delle N.T.A. del P.I.R.T.)
- Infrastrutturazione viaria carrabile e tecnologica.
- Interventi silvo-colturali di nuovo impianto
- Parcheggi

Con riferimento ai predetti interventi questi tenuto conto dello stato dei luoghi sono da reputarsi ammissibili dal punto di vista localizzativo stante le disposizioni del punto c) comma 4.2 dell'art. 3.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./P,

Tutto ciò premesso e considerato

- tenuto conto che il P.I.R.T. di cui trattasi quale strumento eccezionale e derogatorio rispetto alle prescrizioni del P.U.T.T./P, prevede in massima parte interventi finalizzati al recupero paesistico-ambientale di un ambito territoriale già profondamente modificato rispetto al suo assetto paesaggistico originario;
- che a seguito delle verifiche ed analisi effettuate mediante lo studio di impatto paesaggistico allegato al progetto di P.I.R.T. sono stati identificati i manufatti che per posizionamento e/o per caratteristiche tipologiche e/o formali risultano pregiudizievoli alla conservazione dei valori paesaggistici dei luoghi e pertanto non sanabili e/o da delocalizzare in aree dotate di un minor grado di sensibilità paesistico-ambientale;
- che i manufatti oggetto di mantenimento previsti nel progetto di P.I.R.T. adottato, come necessariamente ridimensionati sono da reputarsi comunque sanabili soprattutto in considerazione delle misure di mitigazione e/o compensazione degli impatti previste dalla soluzione progettuale del P.I.R.T. adottato;
- che le nuove volumetrie oggetto di delocalizzazione, per posizionamento e per l'organica articolazione planovolumetrica con tipologia a schiera della soluzione progettuale adottata, risultano non pregiudizievoli alla conservazione dei valori paesistici del sito;

Si ritiene pertanto, di poter esprimere parere favorevole dal punto di vista paesaggistico subordinatamente al recepimento, da parte della soluzione progettuale presentata, delle necessarie prescrizioni e specificazioni qui di seguito riportate e fermo restando la successiva fase degli adempimenti comunali in sede di rilascio di autorizzazione paesaggistica secondo le procedure di cui all'art. 5.01 delle NTA del PUTT/P.

La soluzione progettuale presentata dovrà in sintesi necessariamente recepire, in aggiunta a quelle già adottate, le seguenti misure di mitigazione e/o compensazione dell'impatto paesaggistico finalizzate ad un migliore inserimento degli interventi in progetto nel contesto paesaggistico di riferimento.

Con riferimento al sistema geo-morfo-idrogeologico ed in particolare alla tutela dell'Ambito Territoriale Distinto "Area Litoranea" si prescrive che:

- il posizionamento delle nuove volumetrie di progetto, rivenienti dalla delocalizzazione avvenga ad una distanza maggiore di mt.200 dal limite interno, verso l'entroterra, del demanio marittimo
- Le parti edificate di nuova previsione siano disposte in modo tale da consentire, per almeno 113 del fronte a mare, continuità visiva e reciproca accessibilità tra il litorale e le zone retrostanti;
- le parti edificate abbiano un'altezza inferiore a mt. 7,00
- le superfici libere da edificazione siano superiori al 75% dell'area di pertinenza e siano sistemate con piantumazioni autoctone;
- Siano limitati al minimo indispensabile i movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme e conservare nei contempo l'assetto idrogeologico complessivo delle aree oggetto d'intervento. In particolare, compatibilmente con le esigenze progettuali, in sede di progettazione esecutiva dovranno essere opportunamente tutelate, (nella sistemazione delle aree a verde), i lembi di terreno con presenza di roccia affiorante al fine di non modificare, in maniera significativa, l'attuale configurazione paesaggistica dei luoghi; i tracciati viari e/o pedonali dovranno seguire il più possibile le pendenze naturali del terreno; gli eventuali materiali di risulta rivenienti dalle eventuali operazioni di scavo, siano allontanati e depositati a pubblica discarica.
- Gli spazi destinati a verde attrezzato ricadenti all'interno dell'area annessa all'area litoranea dovranno prevedere, per i percorsi pedonali e per gli spazi di sosta per i mezzi di trasporto, l'utilizzo di materiali non comportanti la totale impermeabilizzazione dei suoli (pavimentazione drenante).

Con riferimento al sistema botanico-vegetazionale ed in particolare alla tutela dell'Ambito Territoriale Distinto "Bosco-macchia" si prescrive:

- all'interno delle aree interessate dalla presenza di soggetti arborei e/o arbustivi costituenti compagine boschiva è proibita qualsiasi opera di nuova edificazione,
- il posizionamento delle nuove volumetrie di progetto, rivenienti dalla delocalizzazione avvenga ad una distanza maggiore di mt. 100 dall'area caratterizzata dalla presenza di soggetti arborei e/o arbustivi costituenti compagine boschiva individuata dagli elaborati grafici di P.I.R.T.;

Le eventuali alberature di pregio presenti sull'area oggetto d'intervento siano preservate (o comunque oggetto di estirpazione e successivo reimpianto nella stessa area d'intervento) ovvero implementate mediante la messa a dimora di soggetti arborei c/o arbustivi della flora locale da posizionarsi soprattutto addosso delle nuove volumetrie di progetto.

Quanto sopra sia al fine di consentire lo sviluppo del patrimonio botanico-vegetazionale autoctono che al fine di mitigare l'impatto, soprattutto visivo, delle nuove opere in progetto.

In sede di progettazione esecutiva siano salvaguardati il più possibile gli elementi "diffusi nel paesaggio agrario" aventi notevole significato paesaggistico come definiti dall'art 3.14 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. ovvero 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, delle delimitazioni delle sedi stradali.

- Le aree di parcheggio dovranno essere dimensionate per nuclei di superficie appropriata al contesto paesaggistico di riferimento ovvero accorpate in più nuclei di limitata superficie diffusi all'interno dell'area oggetto d'intervento. Le predette aree a parcheggio dovranno altresì essere dotate di piantumazioni autoctone di nuovo impianto nella misura minima di una unità arborea per ogni posto macchina; quanto sopra anche al fine di mitigare l'impatto soprattutto visivo, dai punti panoramici e/o dai luoghi a maggiore fruizione visiva.

Il presente provvedimento attiene all'aspetto urbanistico e paesaggistico degli interventi ivi previsti ovvero esplica effetti in applicazione dell'art. 7.08 ed art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. fermo restando, per gli

interventi esecutivi delle opere previste dal P.I.R.T., l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica di cui al titolo V art. 5.01 delle NTA del PUTT/P e ciò prima del rilascio del permesso a costruire stante il regime di tutela diretta gravante sull'area interessata dall'intervento in questione ai sensi di quanto disposto dal titolo II art. 2.01 punto 2 delle NTA del PUTT/paesaggio.

Il responsabile del Procedimento  
Dr. Arch. Vito C. Gianfrate

Il Dirigente dell'Ufficio 2°  
Geom. Antonio Ancona

Il Dirigente del Settore  
Dr. Ing. Nicola Giordano

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 giugno 2005, n. 820

**Adelfia (Ba) – Variante tecnica al progetto originario di “Area attrezzata per mercato e parcheggio” approvato con delib. di C.C. n. 33 del 30/09/2002.**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio Prof.ssa arch. Angela Barbanente, sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile del Procedimento, e confermata dal Dirigente dell'Ufficio 2° e dal Dirigente del Settore Urbanistico riferisce quanto segue.

“Si premette che con delibera regionale 15 dicembre 2000 n. 1748, pubblicata sul B.U.R.P. n° 6 del 11/1/2001 la Giunta Regionale ha approvato il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio.

L'art. 6.04 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. prevede al punto 3 che, fatta salva la possibilità d'annullamento da parte del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali ai sensi del Titolo II del D.Lvo n° 490/1999, la Giunta Regionale qualora venga a conoscenza che un'autorizzazione comunale possa determinare gravi ed irreversibili deturpazioni ambientali, assume, su proposta dell'Assessore Regionale all'Urbanistica, propri provvedimenti a salvaguardia dei beni paesaggistico-ambientali tutelati dal Piano.

Premesso quanto sopra si rappresenta che direttamente all'Assessorato all'Urbanistica è pervenuta, da parte del Capogruppo Consiliare “Sviluppo nella Solidarietà”, un esposto che segnala, la realizzazione in corso di opere comportanti la cementificazione dell'alveo del torrente Valenzano nel territorio comunale di Adelfia.

Al fine dell'esercizio del controllo delle funzioni delegate il competente Ufficio dell'Assessorato all'Urbanistica ha proceduto all'istruttoria tecnica dell'esposto pervenuto che viene sottoposta alla Giunta Regionale per l'esame e le determinazioni di competenza, munita del parere di merito.

**INTERVENTO: Comune di ADELFA (BA)  
Variante tecnica al progetto originario di “Area**

**attrezzata per mercato e parcheggio “approvato con delibera di C.C. n. 33 del 30/9/2002.**

Al fine della valutazione della legittimità delle opere in corso di esecuzione segnalate nell'esposto sopra citato si è fatto riferimento anche alla documentazione progettuale, prodotta dal comune di Adelfia e trasmessa presso l'Assessorato Regionale all'Urbanistica per l'acquisizione del parere paesaggistico con nota comunale n° 9171 del 4/6/2003 di cui al prot. n° 6097 del 25/6/2003, attinente al “Progetto per la realizzazione di un'area attrezzata su piattaforma per fiere luna-park e parcheggi”; quanto sopra atteso che i lavori segnalati rientrano in un programma generale di riqualificazione urbanistica che prevede la sistemazione dell'intera maglia territoriale ricompresa tra via Generale Dalla Chiesa, la ferrovia del Sud-Est ed il sovrappasso ferroviario già sottoposto al vaglio del Consiglio Comunale di Adelfia (delibera di C.C. n° 42 del 19/7/2001) nonchè, “propedeuticamente dibattuto positivamente nella conferenza cittadina indetta il 7/7/2001”.

In particolare i lavori in corso di esecuzione, come segnalato dall'esposto pervenuto, costituiscono variante tecnica al progetto originario di “area attrezzata per mercato e parcheggio” ovvero fanno parte del “Progetto per la realizzazione di un'area attrezzata su piattaforma per fiere luna-park e parcheggi approvato con delibera di C.C. n° 42 del 19/7/2001 (progetto preliminare) e con delibera di C.C. n° 33 del 30/9/2002 (progetto definitivo), che risulta inserito nel programma triennale dei lavori pubblici (delibera di C.C. n° 8 del 26/2/2002); lo stesso progetto risulta approvato (all'epoca) sia in variante allo strumento urbanistico generale vigente (P. di F.) ed adottato (P.R.G.) ai sensi di quanto disposto dall'art. 16 della L.R. n°1312001.

Il progetto sopra citato prevede la realizzazione di un'area attrezzata quale collegamento fisico tra due distinti doni della città (Montrone e Canneto) con collocazione baricentrica di servizi per la residenza di cui al D.M. 2/4/68 n° 1444, reputati dall'Amministrazione Comunale “essenziali per la città a tutto beneficio dello sviluppo socio-economico dell'intera comunità”.

Il progetto in parola prevede in particolare la realizzazione di un tunnel in cls, armato in opera e prefabbricato (per quanto attiene all'impalcato di copertura a quota stradale), che andrà a sovrastare il torrente Valenzano che attualmente separa i due doni della città realizzando pertanto una sorta di "piastra attrezzata" di collegamento dell'attuale tessuto edificato esistente con funzioni di piazza ovvero di luogo di socializzazione.

La predetta "piazza ponte" sarà in parte pavimentata, in parte sistemata a verde ed a parcheggio pubblico; è prevista altresì la realizzazione di condotte interrato di acquedotto, pubblica illuminazione, fogna nera e fogna bianca, impianto antincendio ed opere di arredo urbano.

Relativamente al progetto di che trattasi con nota comunale n° 9171 del 4/6/2003, sono state evidenziate le motivazioni di pubblica utilità e di urgenza delle opere di che trattasi nonché l'assenza di alternative localizzative dell'intervento in progetto.

La documentazione trasmessa dall'Amministrazione Comunale per l'acquisizione del parere paesaggistico di cui all'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. risulta costituita dai seguenti elaborati:

- ALL 1 Stralcio di P.R.G
- ALL 2 Stralcio del P.di F
- ALL 3 Planimetria generale
- ALL 4 Planimetria quotata
- ALL 5 Sezione
- ALL 6 Particolare muro di cinta
- TAV 1 Particolari strutturali fondazioni e muri di sostegno/armatura
- TAV 2 Particolari strutturali sovrastruttura
- Rendering tridimensionale dell'area d'intervento
- Studio geologico-geotecnico e di indagine paesaggistica,

Pur in presenza di formale istanza comunale, prodotta con nota n° 9171 del 4/6/2003 di cui al prot. n° 6097 del 25/6/2003, in merito al "Progetto per la realizzazione di un'area attrezzata su piattaforma per fiere luna-park e parcheggi" (di cui le presunte opere abusive segnalate dall'esposto pervenuto costituiscono variante tecnica) non risulta a tutt'oggi rilasciato alcun parere favorevole da parte

della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

Di contro, in merito al progetto di che trattasi, il Dirigente del Settore Assetto del Territorio del Comune di Adelfia ha irritualmente rilasciato, ai sensi dell'art. 151 del T.U. 490/99 (oggi D.lvo 42/04), l'autorizzazione paesaggistica n° 5925 del 22/4/2004.

Con Decreto n° 10579 del 18/6/2004 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Puglia - ha annullato, ai sensi del D.Lgs 22/1/04 n° 42, la predetta autorizzazione paesaggistica comunale.

Il Comune di Adelfia proponeva il ricorso n. 1917 del 2004 dinanzi al T.A.R. contro la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Puglia per l'annullamento, previa sospensiva, del Decreto n° 10579 del 18/6/2004 recante l'annullamento del provvedimento autorizzatorio comunale in precedenza citato.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia - Sezione Terza, con sentenza n° 6236 del 23/12/2004, ha respinto il ricorso comunale per l'annullamento, previa sospensiva, del Decreto della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Puglia.

Ciò premesso ed alla luce di quanto in precedenza riportato nonché dalla documentazione prodotta dall'esposto pervenuto e dagli atti e grafici in possesso di questo Assessorato, per quanto attiene ai rapporti dell'intervento in corso di realizzazione ed il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio si evidenzia quanto segue:

- Il P.U.T.T./P classifica l'area interessata dall'intervento in corso quale Ambito Territoriale Esteso di tipo "E" di valore normale (art. 2.01 punto 1.5 delle N.T.A. del P.U.T.T./P).

Stante la classificazione "E" le aree interessate dall'intervento non risultano pertanto sottoposte a tutela paesaggistica diretta da parte del P.U.T.T./P (art. 2.01 comma 2 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.)

La classificazione “E” individua secondo il P.U.T.T./P. un “valore normale laddove non è direttamente dichiarabile un significativo valore paesaggistico” (art. 2.01 punto 1.5 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.)

- Gli indirizzi di tutela per gli ambiti di valore normale “E” prevedono “la valorizzazione delle peculiarità del sito” (art. 2.02 punto 1.5 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.).
- Per quanto attiene alle direttive di tutela (art. 3.05 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) degli A.T.E. di tipo “E”, quale quello in specie e con riferimento ai tre sistemi identificati dalle N.T.A. del P.U.T.T./P. si rappresenta che il predetto strumento di pianificazione paesistica regionale non fissa alcuna direttiva di tutela attesa l’efficacia “nulla” del Piano nelle zone classificate di valore normale “E” come quella in specie; il tutto comunque fermo restando “che la tutela e la valorizzazione dei caratteri paesaggistici, sempre presentiscono affidate alla capacità degli operatori pubblici e privati di perseguire obiettivi di qualità accrescendo e non sminuendo il valore del sito attraverso, appunto, una qualificata previsione e realizzazione della trasformazione, (qualità della strumentazione, urbanistica, qualità della progettazione, qualità della costruzione, qualità della gestione)”
- Entrando nel merito della necessità o meno del rilascio di un’autorizzazione e/o di un parere paesaggistico in merito all’intervento in corso di esecuzione (atteso che l’area oggetto d’intervento non è sottoposta a “tutela diretta” dal P.U.T.T./P. in quanto classificata “E” di valore paesaggistico “normale”) si rappresenta quanto segue:

Dagli elaborati grafici del P.U.T.T./P. relativi alla geomorfologia (Sede 10 geomorfologia scala 1:25000) si rileva, nell’area interessata dalle presunte opere abusive segnalate dall’esposto in precedenza citato, la presenza di una “ripa, fluviale” ovvero la presenza dell’alveo del torrente Valenzano che viene identificato quale emergenza geomorfologica e non già quale emergenza idrogeologica con riferimento specifico alle tavole tematiche

relative all’Idrologia superficiale; pertanto l’area oggetto dell’intervento segnalato dall’esposto di che trattasi, pur risultando classificata A.T.E. di tipo E, è soggetta comunque alle prescrizioni di base di cui all’art. 3.06 punto 3.06.4 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. attesa l’oggettiva presenza in loco del torrente Valenzano che rappresenta a tutti gli effetti un’emergenza geomorfo-idrogeologica ovvero un elemento strutturante l’attuale assetto paesaggistico.

- A quanto sopra va altresì aggiunto che il Torrente Montrone ed il Torrente Valenzano rientrano comunque nell’elenco delle acque Pubbliche della provincia di Bari (Decreto Reale 21/03/29 pubblicato sulla G.U. n° 51 del 2/3/37, peraltro richiamato nella Relazione Generale del P.U.T.T./P.)

Ciò stante si rileva, per il caso in specie, una evidente discordanza tra l’indicazione cartografica relativa agli Ambiti Territoriali Estesi (che attribuisce impropriamente un valore normale “E” all’area direttamente interessata dall’intervento in corso di esecuzione pur risultando detta area comunque soggetta a vincolo paesaggistico ex L. 431/85 ovvero all’art. 151 D.Lgs. 490/99 oggi art. 159 D.lgs n. 41/04 in quanto il torrente Valenzano risulta peraltro classificato “acqua pubblica” oltre che individuato quale emergenza geomorfologia nelle tavole tematiche del P.U.T.T./P.) e l’indicazione riveniente degli elaborati scritti del Piano (Relazione Generale del P.U.T.T./P.)

Peraltro, in presenza di tali discordanze, sovengono le specifiche disposizioni di cui all’art. 5.05 - “Primi adempimenti per l’attuazione del Piano”, posti in capo all’Amministrazione Comunale di Adelfia che nel caso di specie aveva l’obbligo in presenza della suddetta emergenza geomorfologia ovvero di una situazione di fatto di dotarsi di adeguate norme di tutela paesaggistica onde evitare la compromissione di un alveo naturale quale è il sito in questione.

Alla luce di quanto in precedenza riportato sono pertanto applicabili le disposizioni di cui all’art. 1.04 punto 2 secondo comma delle N.T.A. del P.U.T.T./P. e quindi si rileva la necessità, per le

opere in corso di realizzazione segnalate dall'esposto in precedenza riportato, della preventiva autorizzazione da parte della Giunta Regionale di cui all'art. 5.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. atteso che dette opere costituiscono di fatto deroga alle disposizioni di tutela paesaggistica del P.U.T.T./P.

Ciò stante atteso che per le opere in corso di esecuzione risulta rilasciata la mera autorizzazione paesaggistica comunale, peraltro annullata con Decreto n° 10579 del 18/6/2004 da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali -Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Puglia, dette opere sono da considerarsi a tutti gli effetti abusive stante l'illegittimità dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata dall'Amministrazione Comunale di Adelfia ovvero l'assenza di parere preventivo da parte della Giunta Regionale.

Entrando adesso nel merito della valutazione paesaggistica dell'intervento in corso di esecuzione si rappresenta quanto segue:

Dalla documentazione scritto-grafica trasmessa, nonché dalle tavole tematiche del P.U.T.T./P., si evince quanto qui di seguito si riporta.

Per quanto attiene agli elementi strutturanti il territorio (Ambiti Territoriali Distinti) si rappresenta quanto segue:

***Sistema geologico, geomorfologico, ed idrogeologico:***

L'area d'intervento, risulta interessata da una componente di rilevante ruolo dell'assetto paesistico-ambientale complessivo dell'ambito territoriale di riferimento. L'area d'intervento è interessata, in particolare dalla presenza della lama "Torrente Montrone" individuata sulla tavola tematica del P.U.T.T./P. relativa alla geomorfologia nonché nell'elenco delle acque Pubbliche della Provincia di Bari (Decreto Reale 21/3/29) riportato nella Relazione Generale del P.U.T.T./P.

In particolare l'intervento in corso di realizzazione di che trattasi ricade nell'area di pertinenza della predetta lama (dove si applicano le prescrizioni di base di cui al punto 3.06.4 dell'art.3.06 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.)

***Sistema copertura botanico-vegetazionale e colturale e della potenzialità faunistica:***

L'area non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica di difesa del suolo, né si rileva la presenza di specie floristiche rare o in via di estinzione né di interesse biologico-vegetazionale;

***Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa***

L'area non risulta direttamente interessata da particolari beni storico-culturali di riconosciuto valore o ruolo nell'assetto paesistico né l'intervento interferisce, sia pure indirettamente, con beni posizionati all'esterno dell'area d'intervento ovvero con il contesto di riferimento visuale di peculiarità oggetto di specifica tutela.

- Entrando nel merito della valutazione dell'intervento in corso di esecuzione sulla base della documentazione comunale in precedenza trasmessa nonché dell'esposto pervenuto, si rappresenta che l'ambito territoriale esteso di riferimento in cui l'intervento andrà a collocarsi pur risultando alquanto antropizzato (attesa la presenza di insediamenti abitativi e relative infrastrutture già esistenti), si presenta comunque ancora caratterizzato da peculiarità paesaggistiche degne di specifica tutela ovvero dal Torrente Montrone.

- Con riferimento specifico all'area direttamente interessata dall'intervento abusivo in corso di esecuzione come peraltro anche evidenziato dalla stessa documentazione fotografica allegata all'esposto, questa risulta direttamente interessata da scavi e/o sbancamenti che stanno modificando in maniera significativa ed irreversibile l'area di pertinenza dell'emergenza geo-morfo-idrogeologica Torrente Montrone.

Alla luce di quanto in precedenza riportato si rileva pertanto un'interferenza significativa (per posizionamento e per caratteristiche tipologiche e costruttive) dell'opere in corso di esecuzione con le prescrizioni di base del P.U.T.T./P finalizzate alla tutela del corso d'acqua sopra citato.

L'intervento in corso di realizzazione costituisce in sintesi deroga alle cosiddette "prescrizioni di base", che stante al regime normativo introdotto dal P.U.T.T./P., risultano direttamente vincolanti e prevalenti rispetto a tutti gli strumenti di pianificazione vigenti ed in corso di formazione in quanto costituenti il livello minimo inderogabile di tutela da osservarsi necessariamente per tutti gli A.T.D. (nel caso in specie, per le emergenze paesaggistiche del sistema geo-morfo-idrogeologico di cui all'art. 3.06 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) secondo le disposizioni dell'art. 1.03 punto 3 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. e fatta eccezione delle fattispecie previste dall'art. 5.07 punto 3 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

L'Intervento in corso di esecuzione sta comportando una trasformazione fisica ed un diverso utilizzo del territorio che interferisce in maniera significativa con il contesto paesaggistico di riferimento in quanto sta modificando, in maniera pressoché irreversibile, una componente paesaggistica strutturante (lama) arrecando pertanto grave pregiudizio alla stessa conservazione dei residui valori paesaggistici ancora presenti nell'ambito territoriale interessato dalle opere, in corso di realizzazione.

I movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) nonché le opere complementari (piste di accesso depositi materiali ecc) unitamente all'esecuzione di opere in c.a. all'interno dell'alveo della lama stanno modificando il preesistente assetto geomorfologico d'insieme del corso d'acqua e nel contempo ne hanno modificato, peggiorandola, l'importante funzione idrogeologica.

Pertanto, alla luce di tutto quanto sopra riportato, per le opere in corso di esecuzione di che trattasi ricorrono pienamente i presupposti giuridici per l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 6.04 delle N.T.A. del P.U.T.T./P che consentono alla Giunta Regionale, qualora venga a conoscenza che autorizzazioni comunali possano determinare gravi ed irreversibili deturpazioni ambientali, di assumere, su proposta dell'Assessore Regionale all'Urbanistica, propri provvedimenti a salvaguardia dei beni paesaggistico-ambientali tutelati dal P.U.T.T./P;

Tutto ciò premesso e considerato, al fine di con-

sentire la piena salvaguardia della fama Torrente Montrone, soggetta a specifica tutela paesaggistica, si ritiene necessario pertanto ordinare ai Comune di Adelfia di sospendere i lavori abusivi in corso d'esecuzione con ripristino dello stato dei luoghi.

Il presente provvedimento attiene esclusivamente all'aspetto meramente paesaggistico degli interventi previsti ovvero esplica effetti esclusivamente in applicazione dell'art. 6.04 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. fermo restando, nelle competenze dell'Amministrazione Comunale, l'applicazione delle disposizioni di legge finalizzate alla immediata sospensione dei lavori in corso di esecuzione con ripristino dello stato dei luoghi.

Vengono fatti salvi dal presente provvedimento, che attiene all'aspetto meramente paesaggistico, l'applicazione dell'indennità risarcitoria, di cui all'art. 167 del D.Lgs. 41 del 22/1/04, per interventi e trasformazioni di immobili realizzati abusivamente in aree soggette alla disciplina di cui all'art. 146 del D.Lgs. 41/04, all'art. 82 del D.P.R. 616/77 commi 1 e 2 ed all'art. 31 della L.R. 56/80.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4 - lettera d) della L. R. 7/97.

**ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. 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 rivaleersi sulla Regione".

L'Assessore, sulla base delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale

**LA GIUNTA**

Udita la Relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;

Viste la sottoscrizione poste in calce al presente provvedimento dal Responsabile del Procedimento, dal Responsabile dell'Ufficio 2° e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

**DELIBERA**

Di INTIMARE all'Amministrazione Comunale di ADELFA di sospendere immediatamente i lavori abusivi in corso di esecuzione relativi alla variante tecnica al progetto originario di "Area attrezzata per mercato e parcheggio" approvato con delibera di C.C. n. 33 del 30/9/2002 nonché di prov-

vedere al totale ripristino dello stato dei luoghi al fine di evitare gravi ed irreversibili deturpazioni del bene paesaggistico interessato (lama) e ciò per le motivazioni e considerazioni nella relazione riportate;

Di INCARICARE il Settore Urbanistico Regionale alla notifica del presente provvedimento al comune di Adelfia;

Di PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul B.U.R.P. nonché al fine di salvaguardare i beni paesaggistico-ambientali tutelati dal P.U.T.T./P.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
On. Nichi Vendola

