



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 90 del 12/07/2005

Bollettino regionale

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 urbano - Noha Scala 1:2.000

Tav. 6.2.3 Zonizzazione - territorio urbano - 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 stato 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. Nei 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 infrastrutturazioni;
- 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 strumentali 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 stato 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.I. 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 produttive 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 ex 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 per la nuova edificazione da sottoporre a pianificazione urbanistica esecutiva - Zone C e zone omogenee C residenziali/ miste M

[zone omogenea di espansione CI; 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 (lft 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 (lft. 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 (lft. 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 "territori 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 pregressi 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) n. 5.000

Totale n. 60.563

- abitazioni censite al 1991 n. 12.891
- abitazioni costruite dal 1991 al 2000 (stima) n. 850

Totale n. 13.741

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:

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 (comprehensive 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 - Zone 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 ambientale; 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 dei 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 rapporti 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 osservazioni 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 geomorfoidrogeologiche 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 (indificabilità 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 "lotto 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 rivalersi 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, 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 Il Presidente della Giunta
Dr. Romano Donno On. Nichi Vendola
