



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 109 del 31/08/2005

Bollettino regionale

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 6 agosto 2005, n. 1166

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

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

""Con nota n. 1893 del 16/03/2005, in arrivo presso la Regione in data 21/03/2005, acquisita al protocollo d'Ufficio al n. 2215 del 24/03/2005, il Comune di Sanarica 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 D.R.A.G. e con il PTCP, ove approvati. Qualora il D.R.A.G. 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 (D.R.A.G.) 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 Sanarica 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.1893 del 16/03/2005 sono di seguito riportati:

ATTI AMMINISTRATIVI

- Delibera di C.C. n. 11 del 08/05/2003 di "Adozione Documento Programmatico Preliminare per la

formazione del P.U.G.

- Deliberazione di C.C. n. 42 del 22/12/2004 di "Adozione Piano Urbanistico Generale"
- Deliberazione di C.C.n. 5 del 15/03/2004 di "Esame osservazioni e adeguamento del Piano"

ELABORATI SCRITTO-GRAFICI DEL P.U.G.

- Tav. 1 Inquadramento territoriale Scala 1:250.000
- Tav. 2 Inquadramento Intercomunale territoriale Scala 1:50.000
- Tav. 3 Inquadramento Locale territoriale Scala 1:25.000
- Tav. 4.1 Stato dei luoghi - Territorio comunale Scala 1:5.000
- Tav. 4.2 Stato dei luoghi - Territorio comunale Scala 1:5.000
- Tav. 4.3 Stato dei luoghi - Centro abitato Scala 1:2.000
- Tav. 5 Monumenti e beni ambientali Scala 1:10.000
- Tav. 6.1 Opere di Urbanizzazione Primaria Scala 1:5.000
- Tav. 6.2 Opere di Urbanizzazione Primaria Scala 1:5.000
- Tav. 6.3 Opere di Urbanizzazione Secondaria Scala 1:5.000
- Tav. 7.1 Planimetria Generale - Territorio comunale Scala 1:5.000
- Tav. 7.1 Planimetria Generale - Territorio comunale (modificata a seguito di osservazioni) Scala 1:5.000
- Tav. 7.2 Planimetria Generale - Territorio comunale Scala 1:5.000
- Tav. 8 Planimetria Stralcio - Centro abitato Scala 1:2.000
- Tav. 9 Planimetria Stralcio -Viabilità urbana Scala 1:2.000
- Tav. 10 Prescrizioni di dettaglio Zona B Scala 1:2.000
- Allegato A Relazione illustrativa Generale
- Allegato B Regolamento edilizio Comunale
- Allegato C Norme Tecniche d'Attuazione
- Allegato D Prescrizioni di dettaglio per le Zone B

OBIETTIVI e CRITERI DI IMPOSTAZIONE DEL P.U.G.

Nel Documento Programmatico Preliminare sono espressamente precisati i criteri informativi del P.U.G. che di seguito, per estratti, si riportano:

"A) Stabilizzazione sul territorio della popolazione, per la quale si rileva un tendenziale saldo migratorio positivo, mediante miglioramento delle condizioni generali di vita e delle infrastrutture, con adeguate previsioni di sviluppo edilizio ed urbanistico.

B) Equilibrio tra localizzazione delle attività produttive e gli insediamenti residenziali.

C) Equilibrio tra la localizzazione delle attività produttive e gli insediamenti residenziali."

In particolare:

"1) Previsioni generali

Le previsioni per la pianificazione del territorio a livello comunale dovranno essere rapportate ad un periodo di 15 anni e, perciò, all'anno 2017.

E' intendimento della dell'Amm/ne Comunale passare dalla gestione della attuale pianificazione a quella futura con continuità, rispettando in linea generale le direttive impartite dal vigente Programma di Fabbricazione.

.....

2) Insediamenti residenziali

Dal 1979 a tutt'oggi la popolazione effettivamente residente nel Comune di Sanarica, risultante dall'analisi dei dati assunti presso gli Uffici dell'anagrafe-stato civile sul movimento demografico e

migratorio, è cresciuta del 12,93% in valore assoluto, con tasso medio annuo dello 0,56% mediamente pari a circa 8 unità annuali.

In conseguenza, le previsioni del P.U.G. sullo sviluppo residenziale dovranno essere rapportate e tali da soddisfare i fabbisogni di una popolazione presunta pari a circa 1.840 abitanti.

.....

In linea generale, si cercherà di confermare le Zone omogenee di tipo B (completamento edilizio) e di tipo C (espansione edilizia) già come tali classificate nel vigente P.F. e non ancora utilizzate; le zone parzialmente edificate con tessuto urbano non ancora definite, invece, saranno inserite nel P.U.G. previa perimetrazione e definizione di zone e/o di isolati urbanisticamente validi.

Nel reperimento di nuove aree di espansione eventualmente necessarie per soddisfare il fabbisogno all'anno 2017, dovrà darsi priorità a quelle che trovansi in presenza di urbanizzazione primaria e di servizi (viabilità, reti idrica, fognante, ecc.) per un ovvio principio di economicità nella fase di attuazione. Considerata la morfologia del territorio e dell'abitato, si ritiene di poter individuare una direttiva più idonea per l'espansione sul versante sud dell'abitato, fatto salvo l'ovvio eventuale inserimento di altri comparti sparsi sugli altri versanti dell'abitato conseguenti al nuovo ridisegno generale del tessuto urbano e della viabilità.

3) Insediamenti produttivi

Si intende confermare l'orientamento espresso già dall'Amm.ne Comunale con la individuazione di un'area intercomunale Sannarica-Giuggianello, a seguito di un protocollo d'intesa approvato dalle due amministrazioni comunali, con conseguente adozione di variante degli strumenti urbanistici vigenti in corso di approvazione da parte della Regione e del relativo Piano Particolareggiato.

L'idoneità di tale scelta è confermata anche dalla reale possibilità di successivi ampliamenti, viste le numerose richieste di assegnazioni di lotti già avanzate da ditte e imprese interessate.

4) Zone agricole

In attuazione anche delle direttive impartite a suo tempo con la deliberazione di Giunta Regionale n.6320/1989, le zone agricole potranno essere disaggregate per zone omogenee produttive e, quindi, diversamente normate sulla base dei processi di sviluppo in atto e/o in evoluzione e delle diverse vocazioni produttive ed ambientali del territorio interessato.

Cura particolare dovrà porsi nell'approntamento della normativa sulle attività più espressive presenti sul territorio e che maggiormente sono suscettibili di sviluppi ed occupazione di mano d'opera, quali la floricoltura e la zootecnia.

5) Opere e/o aree di particolare pregio

Dovranno essere individuati tutti i manufatti e/o le aree aventi particolare pregio storico-artistico-architettonico- ambientale, ecc. presenti sia nell'abitato che sul resto del territorio da sottoporre, ove già non lo siano, a vincoli e/o, comunque, a specifiche norme di salvaguardia. In tale sede dovranno essere tenute presenti le norme e le direttive contenute nel P.U.T.T./p Piano Urbanistico Tematico Territoriale per il Paesaggio approvato dalla Regione Puglia con deliberazione n. 1748 del 15/12/2000.

6) Viabilità- Infrastrutture - Servizi

Pur non essendo l'abitato di Sanarica attraversato da correnti di traffico intense, si ritiene necessario prevedere una viabilità periferica la quale, senza assumere l'aspetto della grande arteria intercomunale, possa agevolare il traffico intercomunale secondo le direttrici Botrugno-Giuggianello, Giuggianello-Muro Leccese ed offrire valide alternative principalmente all'attuale traffico sulla centrale via Roma.

In tale contesto andrà opportunamente esaminato e studiato anche il problema dei parcheggi pubblici, piuttosto carenti oggi nell'ambito del centro abitato.

7) Standards urbanistici

Nella determinazione e scelta delle aree per attrezzature pubbliche e collettive di cui al D.M. 2 aprile 1968, si dovrà analizzare quanto esistente e/o acquisito a tale scopo dal Comune in attuazione del vigente strumento urbanistico generale e/o di strumenti esecutivi sia per equilibrare le carenze nell'ambito delle zone omogenee di tipo B, sia per far fronte alle future esigenze della popolazione insediata ed insediabile.

Data, poi, la limitata estensione dell'abitato ed i conseguenti brevi raggi di influenza, l'Amministrazione Comunale ritiene che la individuazione delle aree da acquisire agli scopi di cui sopra possa prescindere dall'ambito della zona omogenea nella quale esse andranno a ricadere."

Dall'esame degli elaborati scritto-grafici del P.U.G., per gli aspetti urbanistico-territoriali si rileva quanto segue.

SETTORE RESIDENZIALE

Il P.U.G. calcola il fabbisogno di detto settore mediante una serie di tabelle e grafici di seguito sinteticamente riportati:

demografia (elaborazione dati ISTAT e dati comunali)

popolazione: presente al 2002 = 1.682

prevista al 2017 = 1.835

famiglie: residenti al 2002 = 630

previste al 2017 = 653

composizione media famiglie al 2002 = 2,67

al 2017 = 2,80

settore residenziale (elaborazione dati ISTAT e dati comunali)

dotazione necessaria di stanze al 2017 - n.1.835st x 0,70 occ/st = 2.615stanze

abitazioni esistenti al 2002 n. 647 pari a n. 2.949 stanze

abitazioni idonee al 2002 n. 446 pari a n. 1.698 stanze

fabbisogno di edilizia residenziale = n. 282 abitazioni pari a n. 1284 stanze

(con abit. per terziarizzazione e secondarizzazione)

previsione volumetrica di Piano 1.284 st x 175 mc/st = 224.700 mc

SETTORE PRODUTTIVO

L'Amministrazione comunale di Sanarica d'intesa con quella di Giuggianello ha intrapreso l'iter amministrativo per la formazione di un'area PIP da localizzarsi in corrispondenza del confine tra i due territori comunali lungo la statale n.497, dimensionato in base alle richieste degli operatori di settore.

Il P.U.G. recepisce in toto detta area PIP di circa 119.800 mq relativamente alla parte che interessa il territorio del Comune di Sanarica.

AREE PER STANDARD

Nella Relazione Illustrativa Generale è indicato il quadro delle dotazioni di strutture di attrezzature di interesse generale e di urbanizzazioni secondarie così suddivise:

fabbisogno esistenti e
al 2017 di progetto
per 1835 ab.

Aree per istruzione 8.258,00 9.980,00

Aree per attrezzature
comuni 3.670,00 20.900,00

Aree per verde
attrezzato 16.515,00 42.700,00

Aree per parcheggio 4.587,00 6.520,00

ZONIZZAZIONE TERRITORIO COMUNALE

Il territorio comunale è stato suddiviso in zone omogenee meglio definite e articolate più aderenti alle situazioni esistenti, di seguito riportate:

- Zona "A" - Aree storiche
- Zona "B1" - Aree edificate - Completamento edilizio
- Zona "B21" - Aree edificate - Completamento edilizio
- Zona "B22" - Aree edificate - Completamento edilizio
- Zona "B23" - Aree in corso di edificazione - Completamento edilizio
- Zona "B3" - Aree in corso di edificazione - Completamento edilizio
- Zona "B4" - Aree edificate - Zona mista
- Zona "C1" - Area di espansione urbana a destinazione residenziale
- Zona "C2" - Area di espansione urbana a destinazione commerciale e terziaria
- Zona "D1" - Aree per insediamenti produttivi esistenti
- Zona "D2" - Aree per nuovi insediamenti produttivi
- Zona "E1" - Verde agricolo speciale
- Zona "E2" - Verde agricolo
- Zona "E3" - Verde boschivo
- Zona "G1" - Spazi ed attrezzature private
- Zona "G2" - Area per attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico
- AREE DI RISPETTO
- AREE VINCOLATE
- ZONE AGRICOLE

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 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 non riportano compiutamente le risorse territoriali presenti sul territorio comunale e 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 P.U.G., 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" non si rileva negli elaborati scritto-grafici trasmessi la individuazione di aree critiche per geomorfologia accompagnata da specifiche misure di tutela; ancora non risultano indicate altre eventuali situazioni e/o attività a rischio.

Va comunque evidenziato che la verifica qualitativa della "utilizzo suolo", sia urbano che extraurbano, va effettuata in relazione alla intervenuta pianificazione dell'Autorità di Bacino (ex L. n.183/89), atteso, peraltro, che il territorio comunale di Sanarica è interessato da aree ad alta pericolosità idraulica e a rischio inondazione individuate dal PAI. In particolare sono interessate zone di completamento edilizio di tipo B e nuove zone di espansione C1.

In ogni caso si rappresenta che il P.U.G. di cui trattasi risulta adottato in mancanza di "Relazione geologica".

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 delibera di G.R. n. 6320/90, così come peraltro sottolineato nella Relazione Tecnica Generale, e dai quali deriva la individuazione di un fabbisogno residenziale al 2017 pari a n.2.615 vani a fronte di n.1.835 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.

Altresì, è da rilevare la eccessiva quantificazione dei vani e/o abitazioni per terziarizzazione e secondarizzazione.

Si segnala inoltre la eccessiva quantificazione volumetrica del parametro attribuito al vano pari a mc 175 invece di mc 100 (DM 1444/68), con motivazioni che risultano non esaurienti e/o non pertinenti.

b) SETTORE PRODUTTIVO

Per quanto attiene alle aree produttive, si evidenzia che con delibera di G.R. 931 del 22/06/2004 è stata approvata la Variante al P.F. per il PIP, localizzato in corrispondenza del confine con il territorio di Giuggianello.

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

Si rileva la necessità di distinguere specificatamente le aree utilizzate e/o da utilizzare per la ubicazione di attrezzature a servizio degli insediamenti residenziali da quelle indicate per attrezzature di interesse generale -zoneF- (rispettivamente artt. 3 e 4 del D.M.2.4.68 n.1444).

d) PEREQUAZIONE URBANISTICA

In ordine alla problematica della indifferenza della proprietà rispetto alla diversa destinazione d'uso del suolo e alla indifferenza del valore economico delle stesse aree il P.U.G. non evidenzia in tal senso alcuna scelta.

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 non riportano su cartografia in scala adeguata tali risorse, e non evidenziano una esaustiva verifica di compatibilità delle scelte progettuali operate con le disposizioni di tutela introdotte dal Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio (PUTT/P).

In particolare non si rilevano elaborati scritto-grafici in scala adeguata 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 P.U.G., un adempimento 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 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 (PUTT/P) con specifico riferimento soprattutto alle prescrizioni di base relative a tutti gli A.T.D. come definiti nel Titolo III delle N.T.A. del PUTT/P.

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

Tutto ciò premesso e alla luce di quanto in precedenza evidenziato, fermo restando la necessità di integrare i contenuti del P.U.G. con quanto in precedenza specificato, stante tra l'altro la carenza dei pareri dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Lecce, dell'Ufficio del Genio Civile di Lecce, della Soprintendenza BB. AA. PP., in relazione alla vincolistica insistente sul territorio comunale, in ordine ai contenuti della proposta di P.U.G. del Comune di Sanarica 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 Sanarica per i necessari adempimenti ed adeguamenti che dovranno riguardare le carenze innanzi rilevate.

Resta nella facoltà del Comune di Sanarica 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 COSÌ COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4 - COMMA 4° LETT. d) DELLA L.R. 7/97.

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

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

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 Sanarica 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 Sanarica (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