



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 140 del 16/11/2005

Bollettino regionale

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 25 ottobre 2005, n. 1495

Galatina (Le) - L.R. 20/01 Piano Urbanistico Generale. (P.U.G.). Recepimento determinazioni di adeguamento assunte nella Conferenza di Servizi indetta ai sensi art. 11 comma 9° L.R. 20/01. Controllo di compatibilità.

L'Assessore Regionale all'Assetto del Territorio prof.ssa Angela BARBANENTE, sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile del Procedimento 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 ai protocollo d'Ufficio al n. 821 del 03/02/2005, il Comune di Galatina ha trasmesso il P.U.G. del proprio territorio, adottato con delibere di C.C. n. 66 del 17/11/2004 e n. 29 del 21/06/2005, 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".

Con deliberazione n. 813 del 21/06/2005, per le motivazioni esplicitate nella relazione istruttoria effettuata dai competenti uffici del Settore Urbanistico Regionale, parte integrante dello stesso atto, la Giunta Regionale ha attestato la non compatibilità del P.U.G. del Comune di Galatina e ciò ai sensi dell'art. 11 commi 7 e 8 - della L.R. 20/01.

Con la stessa delibera la G.R. ha determinato, altresì, di rinviare il P.U.G. al Comune di Galatina (LE) per i necessari adeguamenti.

Con nota n. 0616590 del 21/07/2005 il Sindaco del Comune di Galatina, in base alle disposizioni di cui all'art. 11 - 9° comma - della L.R. n. 20/2001, ha indetto a partire dal giorno 26/07/2005 specifica Conferenza di Servizi da tenersi presso la Regione, invitando il Presidente della Regione Puglia ed il Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Lecce, per la definizione delle modifiche necessarie ai fini del controllo positivo del P.U.G. del proprio territorio comunale.

In data 21 luglio 2005 con propria nota n. 5600 il Presidente della G.R. ha delegato a partecipare alla Conferenza di Servizi l'Assessore Regionale all'Assetto del Territorio prof.ssa Angela Barbanente.

A conclusione della Conferenza dei Servizi tenutasi nei giorni 26/07/2005, 04/08/2005, 11/08/2005, 18/08/2005 è stato redatto apposito Verbale in data 18.08.2005, contenente la puntualizzazione delle

modifiche da apportare al P.U.G., ritenute necessarie al fine di conseguire il controllo positivo di compatibilità del P.U.G. ai sensi dell'art. 11 commi 7 e 8 della L.R. n. 20/01; nello specifico:

"Dopo l'esposizione della nota prodotta in data odierna a firma del Sindaco e dell'Assessore all'Urbanistica del Comune di Galatina, l'Assessore Regionale Urbanistica ribadisce i rilievi già formulati nelle precedenti occasioni di incontro e quindi la necessità che siano apportate al P.U.G. modifiche condivise ai fini del controllo positivo.

Vengono quindi richiesti dalla Regione ulteriori ragguagli sulla composizione della popolazione residente e non, nonché sulle dinamiche abitative in atto nel Comune di Galatina.

Interviene il Sindaco che evidenzia la presenza in Galatina alla data del 31/12/2004 di n. 2.155 emigranti iscritti all'AIRE, ed il fenomeno alquanto diffuso di realizzazione di nuove unità abitative in funzione di future esigenze di varia natura (esemplificativamente abitazioni da utilizzare in ambito familiare in tempi differiti).

Dette circostanze inducono a ritenere che le stanze non occupate e disponibili per vendita o per affitto come quantificate dall'ISTAT e richiamate nei rilievi regionali (n. 3702 stanze) sono da ritenersi in parte disponibili per le famiglie emigrate, non censite dall'ISTAT fra quelle residenti nel Comune di Galatina, le quali o le utilizzano temporaneamente nei periodi di vacanze o si riservano di utilizzarle al rientro nel Comune di origine.

Ancora il Sindaco evidenzia che in relazione al rilevato esubero di stanze per terziarizzazione e secondarizzazione, queste ultime mirano a compensare il deficit venutosi a creare in ragione dei tipi insediativi previsti in passato; in particolare ci si riferisce all'insediamento diffuso di alloggi unifamiliari su lotto di proprietà che, come è noto, si è distribuito sugli assi viari di penetrazione urbana.

Nell'ipotesi di operare una valutazione plausibile e realistica partendo dal dato di n. 2.155 iscritti AIRE e con indice di affollamento di 0,60 ab/stanza, in prima approssimazione, per soddisfare le esigenze abitative di tale categoria di popolazione, necessiterebbero n. 3.591 stanze.

Ancora, per tenere conto delle esigenze di terziarizzazione e secondarizzazione nell'ambito dell'edilizia residenziale, è auspicabile che l'esubero rilevato in sede regionale sia ridotto, onde incentivare anche tipologie abitative differenti rispetto a quelle usuali (case unifamiliari e non condominiali).

In conclusione appare plausibile ritenere che il sovradimensionamento rilevato in sede regionale (5.000 stanze) possa ricondursi per le ragioni innanzi rappresentate al valore di 1.800 stanze.

Quanto alla localizzazione di tali riduzioni, occorre operare senza effettuare stralci di aree tenuto conto delle precisazioni contenute nell'allegato B della succitata nota prodotta in data odierna, a firma del geologo Dr. Giuseppe Lagna, in particolare laddove chiarisce che la segnalazione delle penalità evidenziate nella relativa carta tematica delle situazioni di "disagio urbanistico che può essere superato con appositi accorgimenti".

Dopo ampia discussione, la conferenza di concerto conviene di introdurre ai fini del controllo positivo del P.U.G. le seguenti modifiche:

A) COMPATIBILITA' CON IL PUTT/P

In premessa, conviene evidenziare, anche in relazione a quanto affermato a pag. 4, ultimo capoverso

della nota comunale prodotta in data 18/08/2005 a firma del Sindaco e Assessore all'Urbanistica del Comune di Galatina, che in questa sede si limita a indicare modifiche che si rendono necessarie ai fini della verifica di compatibilità positiva del P.U.G. in rapporto a quanto stabilito dalle N.T.A. del PUTT/P.

Si prende atto che le emergenze segnalate dal PUTT/P sono state recepite dal P.U.G. senza alcuna omissione e/o modifica, comunque si rileva che "non risulta effettuata, in funzione delle situazioni di fatto, né l'esatta individuazione dell'arca di pertinenza, né dell'arca annessa al bene".

D'altra parte, considerata la differenza di scala tra il PUTT/P e il P.U.G., l'individuazione di tali aree, stante il recepimento in assenza di riscontro della situazione di fatto, non avrebbe potuto essere esatta, come invece è necessario che sia, ai fini della tutela efficace degli elementi di natura idro-geomorfologiche (cigli di scarpata, doline, vore, etc.) e vegetazionali (boschi e macchie), e per evitare inutili vincoli in mancanza di situazioni di fatto che li giustificano.

In conclusione gli elementi idro-geomorfologici devono essere riportati sulla cartografia del P.U.G. adeguandoli alle situazioni di fatto documentate nella cartografia aerofotogrammetrica comunale in scala 13.000 ed individuando le relative aree annesse.

- COMPARTO n. 1 DI COLLEMETO

Le indicazioni di cui sopra valgono, naturalmente, anche per quanto osservato per il comparto n. 1 di Collemeto, ove dovrà essere verificata la localizzazione del ciglio di scarpata nell'area indicata

- DELIMITAZIONE CANALE ASSO (p. 3)

Le delimitazioni del Canale Asso devono intendersi, come indicato in legenda negli elaborati del P.U.G., secondo il disposto dell'art.3.08.3 comma a) e b) delle N.T.A. del PUTT/P. La classe del Canale è 2.2 con l'area annessa" di mt. 150 da calcolarsi dal ciglio superiore per ogni lato, con localizzazione da effettuarsi nei termini su esposti.

- EMERGENZE ARCHITETTONICHE (p. 4)

Si rileva che le N.T.A. del P.U.G. (art. 4.3.3 "Zona omogenea A3") così recitano: "Sono gli edifici e le loro pertinenze di valore storico-testimoniate esterni al centro abitato. Gli interventi sugli edifici sono regolati dalle norme della zona A2".

Pertanto, secondo il dettato della norma, risultano individuati in cartografia "gli edifici e le loro pertinenze".

Non risulta invece perimetrata l'area annessa. In assenza di specifica perimetrazione in funzione della natura e significatività del rapporto tra il bene e il suo intorno, deve prevedersi una fascia della larghezza costante di mt. 100 dal perimetro dell'area individuata in cartografia, che comprende, come innanzi detto, gli edifici e le loro pertinenze.

- COMPARTO 10 IN ZONA C DI GALATINA

COMPARTI 6, 7, 12 E 13 IN ZONA C DI GALATINA

COMPARTO 2 ZONA C IN NORA

COMPARTO 1 DI COLLEMETO

ZONA D3 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI A NORD DELL'EDIFICATO DI GALATINA

ZONA D6 - TURISTICO-ALBERGHERA AD EST DELL'ABITATO DELL'EDIFICATO DI GALATINA

In dette zone omogenee e/o comparti edificatori, in relazione alle esigenze di consentire trasformazioni urbanistiche compatibili con la risorsa suolo e/o con la difesa del suolo, i PUE devono essere accompagnati dalla seguente documentazione:

"- stato effettivo della situazione dei luoghi in relazione alla criticità evidenziata dalle carte tematiche del SIA, del PAI o del PUTT/P;

- studio specifico geologico ed idrogeologico dello stato dei luoghi a firma di tecnico abilitato di settore;

- progetto e particolari accorgimenti tecnici atti a garantire in relazione alle criticità idro-geomorfologiche presenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie, i protocolli di intervento preventivi alle trasformazioni ipotizzate."

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

- DIMENSIONAMENTO

Posto che le modifiche proposte in merito alla "localizzazione" riguardano esclusivamente la necessità di tener conto, nella individuazione delle direttrici di sviluppo insediativo, degli elementi idro-geomorfologici presenti nel territorio come riportati nella cartografia allegata al P.U.G., per quanto attiene al dimensionamento, si ritiene essenziale distinguere la metodologia di calcolo adottata, che corrisponde a quella prevista dalla delibera di G.R. n. 6320/89, dal modo in cui tale metodologia è stata applicata in base ad opportune analisi della situazione insediativa nel Comune di Galatina, ai fini del calcolo del fabbisogno di edilizia residenziale.

La Regione conviene che il fenomeno dell'uso temporaneo o del mancato uso del patrimonio edilizio da parte delle famiglie emigrate è sufficientemente contrastabile attraverso la pianificazione generale.

Onde contenere il fabbisogno ed il conseguente dimensionamento nel settore residenziale, e tenuto conto delle precisazioni formulate in precedenza dall'Amministrazione Comunale è necessario ridurre le previsioni insediative di una quantità di n. 1.800 stanze pari a 180.000 mc, con riduzione dell'indice i.f.t. del comparto tutti (residenziali e destinazione mista) previsti in Galatina - Nolia - Collemeto con criterio di omogeneità.

- FASCIA CIMITERIALE

Si conviene di ripristinare l'ampiezza della fascia di rispetto, cimiteriale, riportando la stessa alle previsioni del vigente PRG, non rilevandosi in atti motivazioni giustificative della riduzione proposta nel P.U.G.

ZONE AGRICOLE

- Si prende atto e si conferma il recepimento nelle controdeduzioni comunali in data 18/08/2005 delle seguenti modifiche introdotte dalla Regione:

- esclusione della possibilità di insediamento generalizzato nelle zone E2 ed E3 di campeggi e campi da golf;

- fissazione del lotto minimo di intervento nelle zone E2 ed E3 a 10.000 mq a maggiore tutela del territorio agricolo comunale.

- Si conviene sulla opportunità, alla luce delle precisazioni fornite dall'Amministrazione Comunale, di confermare le previsioni di zonizzazione della zona omogenea D6 - TURISTICO-ALBERGHIERA, riducendo l'indice di fabbricabilità territoriale al valore di 0,30 mc/mq, allo scopo di limitare l'impatto ambientale degli insediamenti in un ambito territoriale ancora agricolo ed integro. Ancora, si conviene che la superficie destinata a parcheggi e verde pubblico sia pari a mq 80 su mq 100 di superficie lorda di pavimento.

- Alla luce dei chiarimenti forniti dall'Amministrazione Comunale, si prende atto dell'impossibilità oggettiva di operare la perequazione delle aree a servizi del P.U.G. non inserite in comparto per particolari situazioni di improcedibilità pratica.

- Per quanto attiene alla zona E1, definita dal P.U.G. "agricola di massima salvaguardia", si conviene che la stessa sia resa coincidente con gli ambiti estesi delineati dal PUTT/P, comprendendo almeno le

emergenze geomorfologiche-idrogeologiche (doline, cigli di scarpate, etc.) o botanico-vegetazionali del PUTT/P, in tal modo sarà garantita la integrale tutela delle aree sensibili dal punto di vista ambientale-paesaggistico e delle emergenze geo-morfo-idrogeologiche e botanico-vegetazionali.

- Si conviene che il P.U.G. disciplini a livello normativo (mediante il Regolamento Edilizio e le Norme Tecniche di Attuazione) le aree direttamente impegnate dalla presenza di emergenze ambientali, delle relative pertinenze, aree annesse, delle fasce di rispetto e delle aree critiche (ad esempio, quelle relative allo scorrimento delle acque meteoriche superficiali del tessuto edificato esistente, delle fasce di rispetto degli elettrodotti, delle infrastrutture viarie e ferroviarie, dei metanodotti, delle acque reflue, delle alberature di pregio).

- Per quanto attiene alla puntuale esplicitazione della parte strutturale e della parte programmatica del P.U.G., si precisa che le parti strutturali del P.U.G. sono quelle di seguito indicate.

- zona A1, A2, A3;

- direttrici delle zone C;

- dimensionamento complessivo del Piano;

- sistema della mobilità;

- suddivisione del territorio in urbanizzato TU e non urbanizzato TnU, con indicazione dei territori costruiti;

- sistema delle tutele:

• definizione del territorio con suddivisione in ATE e ATD

• definizione degli ambiti idrogeomorfologici di cui alla "Carta delle penalità geologiche ed idrogeologiche".

- Per quanto riguarda le Norme Tecniche di Attuazione si conviene di introdurre le seguenti modifiche:

- all'art. 4.4.2 punto 3 la parola cessione sostituisce la parola convenzione;

- al comma 4 in grassetto a pag. 18 art. 3.3 il punto 3 "non potranno essere rilasciati permessi di costruire prima della totale realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria" è sostituito da "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, 6.11, concernenti norme per zone di espansione residenziali e produttive, si precisa che le aree per urbanizzazioni primarie e secondarie devono essere cedute dai lottizzanti al Comune contestualmente alla stipula di convenzione di lottizzazione";

- all'art. 5.2.6 - Verde condominiale - si elimina il 2° comma, in quanto non adeguatamente motivato.

- Per quanto riguarda la zona D5 - Cave e relativa industria di trasformazione - si conviene di confermare tale destinazione limitatamente all'area impegnata dalle attività di cava in esercizio alla data di adozione del P.U.G., rinviandosi eventuali ampliamenti alla normativa regionale vigente.

- Per quanto riguarda la zona D7 - Zona Commerciale si registrano le seguenti posizioni:

Per la Regione, il Piano, come prospettato nella Relazione di accompagnamento (punto 6.4), per quanto concerne la previsione di aree da destinare ad insediamenti di medie e grandi strutture di vendita, si limita al mero recepimento delle individuazioni operate con delibera di C.C. n. 14 del 28.03.03 "in adempimento al disposto del Regolamento Regionale 28.01.03, n. 1", con il quale venivano sospesi gli effetti - sino al 30 aprile 2003 - dell'art. 5 del Regolamento Regionale 20 marzo 2001, rinvia, non operando quindi, le necessarie e opportune valutazioni urbanistiche cui lo stesso Regol. Reg. n. 4/2001 rinvia per gli aspetti di localizzazione degli insediamenti commerciali. Ed invero l'art. 10 - Norme

urbanistiche per la localizzazione degli insediamenti commerciali - del Regol. Reg. n. 4/2001, detta precise disposizioni in ordine alle scelte di pianificazione comunale riferite al settore commerciale (punto 3 dell'art. 10), che nel caso di specie complessivamente non trovano riscontro negli atti del P.U.G. in parola. Le controdeduzioni comunali confermano la mancata considerazione degli indirizzi di dette norme ai fini del conseguimento di un razionale ed equilibrato assetto della rete distributiva.

La Provincia di Lecce, sulla base delle vigenti disposizioni legislative, più specificatamente ai sensi della L.R. 20/2001, non ha potuto effettuare alcuna verifica di compatibilità con il proprio strumento di pianificazione Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale perché, allo stato non ancora adottato. Tuttavia, conferma la propria posizione, in più occasioni espressa, sfavorevole all'insediamento di ulteriori grandi strutture commerciali sul territorio provinciale, ritenendo che quelle ad oggi realizzate siano già in numero eccessivo. Si ritiene inoltre non condivisibile la scelta di localizzare un'area di così considerevoli dimensioni in un unico ambito territoriale per le evidenti, connesse problematiche di squilibrio nell'area vasta provinciale.

Il Comune di Galatina ribadisce quanto espresso nelle controdeduzioni depositate nella seduta odierna allegata al presente verbale, dichiarando altresì il Sindaco che tutte le determinazioni relative all'insediamento commerciale delle grandi e medie strutture di vendita sono state assunte in varie sedute dal Consiglio Comunale con attenta valutazione delle implicazioni economico-sociali ed urbanistiche, e le stesse fra l'altro hanno già prodotto la variante urbanistica recepita dal P.U.G.."

Ciò stante e nel rispetto di quanto disposto dalla L.R. n. 20/2001 (art. 11 comma 11), l'Amministrazione comunale di Galatina con nota prot. n. 33293 in data 28/09/2005 (prot. reg. n. 7490 del 07/10/2005) ha trasmesso la determinazione di adeguamento del P.U.G. alle modifiche richieste di concerto da Regione, Provincia di Lecce e Comune ai fini del conseguimento del controllo positivo ex art. 9 L.R. n. 20/01, determinazione assunta neita Conferenza di Servizi (conclusiva) del 18/08/2005. Sono stati, altresì, trasmessi gli elaborati del P.U.G. emendati in coerenza con modifiche assunte dalla Conferenza di Servizi (tenutasi nei termini e nei tempi sopra richiamati), in uno con la delibera di Giunta Comunale n. 388 del 27/09/2005 di presa d'atto degli avvenuti adeguamenti, e tali atti sono di seguito riportati:

- "- 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 - rappresentazione schematica stato di fatto Scala 1:10.000
- Tav. 3.11 Strumentazione urbanistica vigente - rappresentazione schematica stato di fatto - Galatina Scala 1:4.000
- Tav. 3.2 Strumentazione urbanistica vigente - rappresentazione schematica stato di fatto - Noba Scala 1:4.000
- Tav. 3.3 Strumentazione urbanistica vigente - rappresentazione schematica stato di fatto - Collemeto Scala 1:4.000
- Tav. 4.1 Legenda (Adeguate alla CDS del 18/8/05)
- Tav. 4.1.1 PUTT/P Ambiti territoriali estesi (Adeguate alla CDS del 18/8/05) Scala 1:5.000
- Tav. 4.1.2 PUTT/P Ambiti territoriali estesi (Adeguate alla CDS del 18/8/05) Scala 1:5.000
- Tav. 4.1.3 PUTT/P Ambiti territoriali estesi (Adeguate alla CDS del 18/8/05) Scala 1:5.000
- Tav. 4.1.4 PUTT/P Ambiti territoriali estesi (Adeguate alla CDS del 18/8/05) Scala 1:5.000
- Tav. 4.1.5 PUTT/P Ambiti territoriali estesi (Adeguate alla CDS del 18/8/05) Scala 1:5.000
- Tav.4.1.6 PUTT/P Ambiti territoriali estesi (Adeguate alla CDS del 18/8/05) Scala 1:5.000
- Tav. 4.2 Legenda (Adeguate alla COS del 18/8/05)
- Tav. 4.2.1 PUTT/P Ambiti territoriali distinti (Adeguate alla CDS del 18/8/05) Scala 1:5.000
- Tav. 4.2.2 PUTT/P Ambiti territoriali distinti (Adeguate alla CDS del 18/8/05) Scala 1:5.000
- Tav. 4.2.3 PUTT/P Ambiti territoriali distinti (Adeguate alla CDS del 18/8/05) Scala 1:5.000
- Tav. 4.2A PUTT/P Ambiti territoriali distinti (Adeguate alla COS del 18/8/05) Scala 1:5.000

- Tav. 4.2.5 PUTT/P Ambiti territoriali distinti (Adeguito alla CDS del 18/8/05) Scala 1:5.000
- Tav. 4.2.6 PUTT/P Ambiti territoriali distinti (Adeguito alla CDS del 18/8/05) 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 (Adeguito alla CDS del 18/8/05)
- Tav. 6.1.1 Zonizzazione - territorio extraurbano (Adeguito alla CDS del 18/8/05) Scala 1:5.000
- Tav. 6.1.2 Zonizzazione - territorio extraurbano (Adeguito alla CDS del 18/8/05) Scala 1:5.000
- Tav. 6.1.3 Zonizzazione - territorio extraurbano (Adeguito alla CDS del 18/8/05) Scala 1:5.000
- Tav. 6.1.4 Zonizzazione - territorio extraurbano (Adeguito alla CDS del 18/8/05) Scala 1:5.000
- Tav. 6.1.5 Zonizzazione - territorio extraurbano (Adeguito alla CDS del 18/8/05) Scala 1:5.000
- Tav. 6.1.6 Zonizzazione - territorio extraurbano (Adeguito alla CDS del 18/8/05) Scala 1:5.000
- Tav. 6.2 Legenda (Adeguito alla CDS del 18/8/05)
- Tav. 6.2.1 Zonizzazione - territorio urbano - Galatina (Adeguito alla CDS del 18/8/05) Scala 1:2.000
- Tav. 6.2.2 Zonizzazione - territorio urbano - Noha (Adeguito alla CDS del 18/8/05) Scala 1:2.000
- Tav. 6.2.3 Zonizzazione - territorio urbano - Collemeto (Adeguito alla CDS del 18/8/05) 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 comparto - Noha Scala 1:4.000
- Tav.8.3 Individuazione comparti - Collemeto (Adeguito alla CDS del 18/8/05) Scala 1:4.000
- Tav. A Relazione (Adeguito alla CDS del 18/8/05)
- Tav. B Regolamento edilizio (Adeguito alla CDS del 18/8/05)
- Tav. C Norme Tecniche d'Attuazione (Adeguito alla CDS del 18/8/05)

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 comunale di Galatina (LE)
- 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

Ciò premesso, in ordine alle modifiche apportate al P.U.G. in sede di Conferenza di Servizi (contenute

nel verbale conclusivo del 18/08/2005), ritenute necessarie da Regione, Provincia di Lecce e Comune di Galatina ai fine di conseguire il controllo positivo di compatibilità del P.U.G. ai sensi dell'art. 11 commi 7 e 8 della L.R. n. 20/01, si riportano di seguito i conseguenti adeguamenti comunali cartografici e scrittografici contenuti negli atti comunali sopra elencati costituenti il P.U.G. del Comune di Galatina ad esito del controllo positivo operato in sede di copianificazione:

A) Contabilità con il PUTT/P

Adeguamenti comunali

A proposito delle modifiche da apportare al P. U. G. al fine della compatibilità dello stesso con il PUTT/P si riportano integralmente di seguito gli adeguamenti comunali come riportato al punto 9 della Tav. A Relazione (adeguato alla C.di S. verbale conclusivo del 18/08/2005):

"Sono state riviste le seguenti tavole: da 4.1. a 4.1.6 - Ambiti estesi - scala 1:5.000 e da 4.2.1 a 4.2.6 - Ambiti distinti - scala 1:5.000. Relativamente agli ambiti distinti è stata graficizzata per ogni componente, previa verifica e puntuale individuazione l'area di pertinenza e l'area annessa.

Per le emergenze architettoniche extraurbane - Zona A3 - è stata perimetrata l'area di pertinenza (costituita dall'area di sedime del bene e delle preesistenze strettamente connesse allo stesso - aie, curti, stalle, foresterie, ecc.) e l'area annessa (mediamente 100 metri anormalmente all'area di pertinenza, distanza comunque definita in funzione del rapporto tra il bene ed il suo intorno), con specificazione della normativa di intervento.

Sono state introdotte nelle N.T.A. del P.U.G. le N.T.A. del Putt/P relativamente agli ambiti estesi e distinti presenti sul territorio di Galatina.

Quanto sopra è stato effettuato anche relativamente alla "Delimitazione del Canale Asso", per il quale onde definire in dettaglio "l'area di pertinenza" è stato graficizzato un particolare in scala di maggiore definizione.

Per quanto concerne il Comparto 1 di Collemeto è stata verificata l'esatta posizione del "ciglio di scarpata" ed operata conseguentemente una riduzione delle dimensioni del Comparto stesso con conseguente ripermimetrazione, relativa alla superficie ricadente nell'area annessa al bene.

Analoga riduzione è stata operata per l'adiacente Comparto 2, seppur in misura minore, che è risultato anch'esso parzialmente interessato dallo stesso "ciglio di scarpata".

Tali modifiche sono state introdotte negli elaborati grafici e sono state riportate quantitativamente nelle tabelle del Comparii nel paragrafo relativo al "Dimensionamento".

Le prescrizioni relative ai Comparti in zona C in Galatina (6- 7-12-13) - Noha (2) - Collemeto (1) e Zona D3 e D6 sono state recepite e normale nell'art. 8. 0 delle N.T.A."

B) Compatibilità con i contenuti ex art. 9 della L. n. 20/01

Adeguamenti comunali

A proposito delle modifiche da apportare al P.U.G. al fine della compatibilità dello stesso con il PUTT/P si riportano integralmente di seguito gli adeguamenti comunali come riportato al punto 9 della Tav. A Relazione (adeguato alla C. di S. verbale conclusivo del 18/08/2005):

"Dimensionamento.

Nel prendere atto della esatta applicazione della metodolopa di calcolo del P.U.G., che corrisponde a quella prevista dalla "Delibera di G.R. 6320/89, la Regione ritiene che "il fenomeno dell'uso temporaneo o del mancato uso del patrimonio edilizio esistente da parte delle famiglie emigrate è sufficientemente contrastabile attraverso la pianificazione generale" e conseguentemente, onde contenere il fabbisogno di edilizia residenziale, è necessario ridurre le previsioni insediative di una quantità di 1.800 stanze, pari a 180. 000 mc, con riduzione dell'i.f.t. dei compartii tutti (residenziali ed a destinazione mista) previsti in

Galatina - Noha Collemeto con criterio di omogeneità.

Conformemente a tale disposto è stata operata una riduzione omogenea dell'i.f.t. in tutti i Compartii del 20% così che a fronte di una previsione del P.U.G. di 885.572 mc. si è passati a 708.561 mc.; in tal modo è stata ridotta la capacità insediativi di 177.011 mc

Si è anzi detto che è stata ridotta, per la superficie ricadente nell'area annessa ai cigli di scarpata, la dimensione dei Comparti 1 e 2 di Collemeto le cui superfici sono passate rispettivamente da mq 16.500 a mq 9.600 e da mq 19.070 a mq 16.835 ed i relativi volumi rispettivamente da mc 16.500 a mc 9.600 x 0,8 = 7.680 e da mc. 19.700 a mc. 16.835 x, 8 = 13.468 con una diminuzione complessiva a mc 14.422. La diminuzione complessiva operata è così di circa 190.000 mc.

Sono state conseguentemente ridefinite, come riportato, tutte le tabelle relative al dimensionamento, ai Comparti e alla superficie a standard.

omissis

Fascia cimiteriale

E' stata ripristinata la larghezza delle fasce cimiteriali, come da P.R.G., nei ire cimiteri di Collemelo, Noha, Galatina.

Zone agricole

Sono state recepite le indicazioni della C.d.S. attraverso le modifiche introdotte nei seguenti articoli delle N.T.A.:

Zona E2 - N.T.A. art. 5.2.3 comma 1 e comma 4;

Zona E3 - N.T.A. art 5.2.4 comma 1; comma 6 cassato; nuovo comma 6 corretto.

Zona E1 "Agricola di massima salvaguardia" attraverso la modifica dell'art. 5.2.2 delle N.T.A. viene eliminata la possibilità edificatoria, introdotta dal C.C. in sede di accoglimento di osservazioni, ed inoltre la zona, ai fini del PUTT/P, è stata classificata "Ambito esteso C".

Zona turistico-alberghiera

L'i.f.t. è stato portato da 0,5 mc/mq a 0,3 mc/mq attraverso la modifica dell'art. 5.1.6 delle N.T.A.

Integrazioni normative per garantire la tutela delle fasce di rispetto e delle aree critiche

Ai fini del recepimento delle indicazioni regionali sono stati introdotti nelle N LA. gli artt. 8.5.1, 8.5.2, 8.5.3 (distanze minime dagli elettrodotti, dalla rete ferroviaria e dal metanodotto), e nel RE. gli art. 143bis e 143ter (Fasce di ambientazione stradale e ferroviaria e Reticolo idrografico).

P.U.G. - Parte strutturale e parte programmatica

E' stato introdotto nelle N.T.A. l'articolo 1.6 che esplicita che le parti strutturali del P.U.G. sono le seguenti:

- Zona A1, A2, A3,

- Direttrici delle zone C,

- Dimensionamento complessivo del Piano;

- Sistema della mobilità,

- Suddivisione del territorio in urbanizzato Tu e non urbanizzato TnU, con indicazione dei territori costruiti - Sistema delle tutele:

a) definizione del territorio con suddivisione in ATE e ATD

b) definizione degli ambiti iatrogenomorfologici di cui alla "Carta delle penalità geologiche ed idrogeologiche

Modifiche alle N.T.A.

Sono stati modificati i seguenti articoli conformemente alle indicazioni della C.d.S. - Art. 4.4.2 punto 3;

- art. 3.3 punto 4;

- art. 3.3 è stato modificato con l'introduzione della norma quadro che recita "le aree per urbanizzazioni primarie e secondarie devono essere cedute dai lottizzanti al Comune contestualmente alla stipula di convenzione della lottizzazione"; tale norma disciplina gli art. 4.6.2, 4.6.2 bis, 4.6.3.3., 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;

- art. 5.2.6 2° comma (verde condominiale) è stato cassato.

Zona D5

Viste le risultanze della C.d.S. si è preferito rinunciare alla gracificazione di tali aree e fare invece riferimento come da definizione sotto riportata ai titoli autorizzativi per la coltivazione delle cave ex L.R. 37/85.

"sono così tipizzate tutte le aree regolarmente autorizzate e i cui ampliamenti possono essere assentiti a norma della L.R. 37/85."

Tutto ciò premesso e preso atto degli adeguamenti operati dal Comune nel complesso e con particolare riferimento a quanto riportato negli elaborati sopra elencati dall'Amministrazione comunale ad esito delle risultanze della C. di S. del 18/08/2005, deve rilevarsi che in ordine al giudizio formulato dalla G.R. con delibera n. 813/05 relativamente alle zone omogenee di tipo D7-Zone commerciali che così recita

"Per quanto riguarda le nuove zone commerciali, esse appaiono più di natura comprensoriale che comunale, 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 in contrasto con l'obiettivo di ridurre, anche sotto il profilo urbanistico, gli effetti negativi della localizzazione delle grandi strutture commerciali, obiettivo che è perseguito dal contingentamento previsto per legge."

non risultano prospettate in C. di S. adeguate valutazioni da parte dell'Amministrazione comunale, ed invero viene ribadita dal Comune la conclusione di un procedimento di variante urbanistica attivata ai sensi del DPR 447/98. In relazione a detta problematica, la C. di S. non è pervenuta ad alcuna conclusione concertata, risultando in atti le differenti posizioni di Regione e Provincia di Lecce, sia pure con diverse motivazioni, rispetto al Comune di Galatina.

Alla luce di quanto in precedenza rappresentato, si propone alla Giunta Regionale:

- di recepire la determinazione di adeguamento del P.U.G. del Comune di Galatina, assunta dalla Conferenza di Servizi, indetta ai sensi dell'art. 11 - 9° comma - della L.R. n. 20/2001, giusta verbale in data 18 agosto 2005;
- di prendere atto delle conseguenti modifiche apportate agli elaborati del P.U.G. dall'Amministrazione comunale giusta la delibera di Giunta Comunale n. 388 del 27/09/2005 di presa d'atto degli avvenuti adeguamenti cartografici e crittografici, dando atto altresì che gli elaborati costituenti il P.U.G. di Galatina sono quelli in precedenza elencati e che qui per economia espositiva debbono intendersi integralmente riportati;
- di attestare, in forza dei precedenti punti, ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 20/01, per le motivazioni esplicitate nella relazione sopra riportata, la compatibilità del P.U.G. del Comune di Galatina con le disposizioni della L.R. n. 20/01 e del Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio approvato con deliberazione G. R. n. 1748 del 15/12/2000;
- di confermare, per quanto attiene alla zona D7-Zona Commerciale, le valutazioni già espresse con il precedente atto deliberativo n. 813/05, nonché quanto rilevato in sede di Conferenza di Servizi da parte della Regione e della Provincia di Lecce, stante la carenza di elementi giustificativi da parte del Comune di Galatina.

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 e del Dirigente di Settore.

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

DI RECEPIRE la determinazione di adeguamento del P.U.G. del Comune di Galatina, assunta dalla Conferenza di Servizi, indetta ai sensi dell'art. 11 - 9° comma - della L.R. n. 20/2001, giusta verbale in data 18 agosto 2005, parte integrante del presente provvedimento;

DI PRENDERE ATTO delle conseguenti modifiche apportate agli elaborati del P.U.G. dall'Amministrazione comunale giusta la delibera di Giunta Comunale n. 388 del 27/09/2005 di presa d'atto degli avvenuti adeguamenti cartografici e crittografici, dando atto altresì che gli elaborati costituenti il P.U.G. di Galatina sono quelli in precedenza elencati e che qui per economia espositiva debbono intendersi integralmente riportati;

DI ATTESTARE, in forza dei precedenti punti, ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 20/01, per le motivazioni esplicitate nella relazione sopra riportata, la compatibilità del P.U.G. del Comune di Galatina con le disposizioni della L.R. n. 20/01 e del Piano Urbanistica Territoriale Tematico per il Paesaggio approvato con deliberazione G.R. n. 1748 del 15/12/2000;

DI CONFERMARE, per quanto attiene alla zona D7-Zona Commerciale, le valutazioni già espresse con il precedente atto deliberativo n. 813/05, nonché quanto rilevato in sede di Conferenza di Servizi da parte della Regione e della Provincia di Lecce, stante la carenza di elementi giustificativi da parte del Comune di Galatina;

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul B.U.R. e sulla G.U. (da parte del Settore Urbanistico Regionale).

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta

