



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 12 del 25/01/2012

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 12 dicembre 2011, n. 2826

San Pietro in Lama (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 alla Qualità del Territorio, Prof.ssa Angela Barbanente, sulla base dell'Istruttoria espletata dal Funzionario Istruttore, di seguito esplicitata e confermata dal Dirigente dell'Ufficio Strumentazione Urbanistica e dal Dirigente del Servizio Urbanistica, con l'integrazione per gli aspetti di adeguamento al P.U.T.T./P. dell'Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica, riferisce quanto segue:

“Con nota n. 4291 del 20.07.2011, consegnata a mano, all'Assessorato alla Qualità del Territorio in data 20.07.2011 ed acquisita al protocollo regionale n. 9576 del 26.07.2011, il Comune di San Pietro in Lama ha trasmesso la documentazione tecnico-amministrativa, anche in formato digitale, relativa al P.U.G. del proprio territorio per il controllo di compatibilità da effettuarsi da parte della Giunta Regionale ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 11, punto 7 della L.R. n. 20/2001 recante “Norme generali di governo ed uso del territorio”.

La documentazione trasmessa è complessivamente costituita dai seguenti elaborati scritto-grafici:

a) Atti amministrativi

1. Deliberazione C.C. n. 3 del 15.02.2007 di adozione del P.U.G.
2. Deliberazione C.C. n. 3 del 12.01.2010 di esame e determinazione sulle osservazioni

b) Atti tecnici

1. Tav. 1 - Inquadramento territoriale
2. Tav. 2 - Il PUG nel contesto degli strumenti urbanistici vigenti dei comuni contermini
3. Tav. 3 - Stato giuridico del territorio - Programma di Fabbricazione
4. Tav. 3.1 - Stato giuridico del territorio - Stato di attuazione della programmazione urbanistica
5. Tav. 4 - Relazione geologica
6. Tav. 4.1 - Carta geologica
7. Tav. 4.2 - Sezione idrogeologica
8. Tav. 4.3 - Carta geomorfologica
9. Tav. 4.4 - Carta idrogeologica
10. Tav. 4.5 - Carta della vulnerabilità
11. Tav. G6 - Carta litologica degli ambiti omogenei
12. Tav. 5 - Analisi dello stato di fatto - Principali destinazioni d'uso degli edifici
13. Tav. 5.1 - Progetto - Principali destinazioni d'uso degli edifici
14. Tav. 6 - Analisi dello stato di fatto - La copertura vegetazionale

15. Tav. 7 - Analisi dello stato di fatto - Attrezzature e standard esistenti in ambito urbano
16. Tav. 8 - Analisi dello stato di fatto - Analisi storica dello sviluppo urbanistico
17. Tav. 9 - Analisi del centro antico - Struttura morfologica ed analisi degli spazi aperti
18. Tav. 9.1 - Analisi del centro antico - Principali destinazioni d'uso degli edifici - Edifici inoccupati
19. Tav. 9.2 - Analisi del centro antico - Caratteri tipologici degli edifici
20. Tav. 9.3 - Analisi del centro antico - Stato di conservazione degli edifici
21. Tav. 9.4 - Analisi del centro antico - Edifici sottoposti e proposti a vincolo
22. Tav. 10 - Progetto - Previsioni strutturali
23. Tav. 11 - Progetto - Tavola delle zone omogenee
24. Tav. 11.1 - Progetto - Tavola delle zone omogenee e dei comparti d'intervento unitario
25. Tav. 12 - Progetto - Sistema della mobilità
26. Tav. 13 - Progetto - Attrezzature e standard
27. Tav. 13.1 - Progetto - Attrezzature e standard
28. Tav. 14 - Progetto - Rete acquedotto
29. Tav. 14.1 - Progetto - Rete acque bianche
30. Tav. 14.2 - Progetto - Rete acque nere
31. Tav. 15.1 - Progetto - Zone omogenee
32. Tav. 15.2 - Progetto - Zone omogenee
33. Tav. 15.3 - Progetto - Zone omogenee
34. Tav. 15.4 - Progetto - Zone omogenee
35. Allegato 1 - Relazione Tecnica
36. Allegato 2 - Norme Tecniche di Attuazione
37. Allegato 3 - Regolamento Edilizio Comunale
38. Allegato 4 - Documentazione fotografica
39. Allegato 5 - Indagine centro antico
40. CD-ROM contenente le tavole del PUG in formato pdf.

#### Rilievi in sede istruttoria regionale

Riguardo alla documentazione scritto-grafica e amministrativa trasmessa, anche con riferimento ai vincoli presenti sul territorio, non risultano espressi i seguenti pareri e/o attestazioni:

- attestazione da parte del progettista e del Responsabile dell'UTC circa la rispondenza tra gli elaborati inviati e l'esito dell'esame delle osservazioni;
- valutazione, da parte dell'ufficio regionale competente, in ordine alla eventuale procedura VAS di cui al DLgs n. 152/06 e ciò in relazione ai tempi di adozione del PUG ed alla entrata in vigore dello stesso DLgs n. 152/06;
- parere motivato e preventivo dell'Ufficio del Genio Civile di Lecce, ex art. 89 del T.U. n.380/01;
- parere motivato e preventivo dell'Autorità di Bacino della Puglia, ex art.24, comma 7 delle NTA del PAI/Puglia.

Inoltre, per quanto riguarda gli elaborati forniti si evidenzia che non risultano trasmessi gli elaborati di piano in formato digitale, secondo le modalità di trasmissione per l'inserimento dei dati nel SIT Regionale, stabilite con la DGR 1178/2009 - Atto di Indirizzo per l'introduzione delle "Istruzioni Tecniche per la Informatizzazione dei PUG (Piani Urbanistici Generali)" come obbligatoriamente previsto dal DRAG Indirizzi e criteri per la redazione dei PUG.

Ciò premesso, in termini di ricognizione della documentazione trasmessa dal Comune di San Pietro in Lama, in ordine alle disposizioni normative di riferimento per il controllo di compatibilità di competenza regionale, si rammenta che l'art. 11 ("Formazione del PUG") della L.R. n. 20/2001, ai commi 7 e 8, recita quanto segue:

“Il PUG così adottato viene inviato alla Giunta Regionale e alla Giunta Provinciale ai fini del controllo di

compatibilità rispettivamente con il DRAG e con il PTCP, ove approvati.

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

La Giunta Regionale e la Giunta Provinciale si pronunciano entro il termine perentorio di centocinquanta giorni dalla ricezione del PUG, decorso inutilmente il quale il PUG si intende controllato con esito positivo.””

Premesso e precisato quanto sopra, in ordine al quadro di riferimento del controllo regionale, per quanto attiene alla impostazione e previsioni progettuali del P.U.G., sulla scorta dei contenuti descrittivi e dei dati e tabelle riportati nella Relazione e nelle rappresentazioni contenute negli elaborati grafici, si evidenzia quanto segue in termini sintetici, in uno ai rilievi in sede di istruttoria regionale e ciò con riferimento agli aspetti urbanistici e paesaggistici rispettivamente.

## ASPETTI URBANISTICI

### A) OBIETTIVI E SCELTE FONDAMENTALI DEL PUG

Gli obiettivi di medio-lungo periodo e le scelte fondamentali dichiarati riguardano:

#### 1. centro storico:

- Pieno riutilizzo del patrimonio antico nel rispetto delle tipologie e dei vincoli fisici e culturali;
- Rilievi e indagini del centro antico atte alla individuazione di beni architettonici in generale e appartenenti al tessuto antico con l'obiettivo finale di una perimetrazione di questo in zona A;
- Elaborazioni di politiche di valorizzazione e tutela anche attraverso l'individuazione di situazioni di particolare pregio alternative, come i frutteti, le terrazze che spesso costituiscono dei giardini pensili, le corti dove permangono elementi del loro antico utilizzo;
- Interventi atti al miglioramento della accessibilità pedonale, della fruizione e della vivibilità anche attraverso politiche, indirizzi e azioni che aumentino la conoscenza del patrimonio architettonico tradizionale e la sua accessibilità, nonché processi di valorizzazione e tutela comuni, favorendo una piccola ma alternativa ricettività turistica temporanea;
- Elaborazione di proposte per una rivitalizzazione del centro antico attraverso interventi legati al settore commerciale, artigianale, culturale e dell'istruzione che possano coinvolgere edifici inutilizzati e proporre nuovi luoghi di aggregazione attraverso progetti compatibili con le tecniche costruttive tradizionali. In particolare si propone la riqualificazione e rivitalizzazione di Via XX Settembre attraverso la coesione di politiche atte al recupero di tecniche tradizionali e la rivitalizzazione con l'innesto delle attività artigianali della terracotta per la costruzione di una vetrina dentro il tessuto antico della città.

#### 2. nuove espansioni:

- Riqualificazione del patrimonio urbanistico edilizio di recente formazione attraverso azioni che intervengono da un lato, sull'esistente e dall'altro, definendo le relazioni tra questo e le nuove espansioni.
- Valutazione delle previsioni dell'attuale Programma di Fabbricazione, e riproposizione di nuove espansioni residenziali con impianto aperto verso il territorio agricolo che favorisca una frammistione di edificato e spazi aperti, con l'obiettivo di non stravolgere la matrice del paesaggio agrario.
- Proposte per progetti di nuova edilizia residenziale a bassa densità sulla base di indagini relative alle matrici agricole.

#### 3. paesaggio, il territorio agricolo, il sistema ambientale:

- Obiettivo del PUG è quello di salvaguardare il territorio, a vantaggio dell'uso agricolo, da tutte quelle compromissioni irreversibili che non sono connesse allo sviluppo delle attività agricole, di riconoscere le unità di paesaggio da proteggere e valorizzare, di stabilire le azioni e le regole per il mantenimento del

paesaggio agricolo;

- Nell'ambito della tutela e valorizzazione del patrimonio naturalistico - ambientale, con il PUG il Comune intende salvaguardare percorsi e visuali insieme a tutti gli elementi storici riconosciuti (cappelle, icone, casini ecc.), contribuendo in questo modo al progetto di diffusione della naturalità ed alla costruzione di un modello di salvaguardia ambientale;

- Garantire un uso sostenibile del territorio incentivando la Biodiversità e le infiltrazioni di Naturalità.

- Tutela del paesaggio attraverso la salvaguardia e riqualificazione dei suoi elementi attraverso politiche di regimi integrati e quindi:

- valorizzazione della vocazione agricola dell'oliveto puntando ad una produzione d'eccellenza;
- riconversione a vigneto autoctono di piccole zone di territorio;
- sfruttamento in termini agro-turistici del paesaggio agricolo in vista della tutela e riqualificazione del suo patrimonio culturale materiale;
- valorizzazione e recupero delle emergenze storico-architettoniche;
- rendere permeabile e accessibile il circuito della campagna attraverso la organizzazione della sua microstruttura stradale e conversione di vecchi sentieri in piste ciclabili;
- predisporre luoghi della sosta ed attrezzature per il tempo libero all'interno della campagna produttiva per rispondere al desiderio di campagna sempre più forte da parte di grosse fette di popolazione.

- In tal senso le aree adiacenti la cappella del Pozzino, sede di feste religiose e popolari, possono far parte di progetti di spazi aperti inseriti in queste politiche.

4. il sistema della residenza:

- riqualificare le maglie urbane più recenti dotandole di spazi che consentano la formazione di aree a verde e parcheggio, proporre soluzioni di arredo urbano, potenziare la pubblica illuminazione;

- recupero e la riqualificazione urbana degli insediamenti periferici e/o abusivi, su via Pozzino e via Schiavo della Conca, mediante una riclassificazione delle aree individuando le possibilità di completamento e riconfigurazione con il tessuto urbano esistente.

- valorizzazione degli spazi semi collettivi come le corti plurifamiliari, e dello spazio pubblico in genere a servizio della residenza.

- Aumento del comfort abitativo in termini di:

i. salubrità;

ii. efficienza degli ambienti: sopraelevazioni, demolizione e ricostruzione di piccoli ambienti attraverso operazioni di aggregazione o disgregazione di parti, captazione di una maggior quantità di luce naturale;

iii. efficienza delle reti tecnologiche, anche attraverso proposte e valutazioni sull'utilizzo di metodi di fitodepurazione singoli e consortili, per il trattamento e smaltimento reflui, sfruttamento di energia solare attraverso impianti di pannelli solari sulle superfici più esposte degli edifici nel rispetto del paesaggio urbano.

5. il sistema della viabilità:

- Razionalizzazione della rete stradale, individuando uno schema funzionale complessivo, da realizzare con modeste integrazioni della rete attuale che, nell'ambito di una opportuna gerarchia dei tronchi, attribuisca ad ognuno di questi il traffico coerente con la sua localizzazione e con le sue caratteristiche di portata, differenziando, in particolare, il traffico residenziale da quello di collegamento con i comuni limitrofi;

- Per la zona artigianale è stata rilevata la notevole difficoltà di accesso da parte dei mezzi pesanti e si pone il problema di concordare a livello intercomunale con Lequile la possibilità di prevedere un ampliamento della strada rurale esistente in modo da agevolare l'innesto sulla strada a scorrimento veloce Lecce-Gallipoli sullo svincolo già realizzato.

6. spazi pubblici:

- Il miglioramento della qualità degli spazi pubblici mediante una attenta riprogettazione degli elementi viari e degli spazi verdi, restituendo ai pedoni la piena agibilità degli spazi collettivi, e migliorando la sicurezza dei percorsi.

#### 6. settore produttivo:

- potenziare le aree della zona PIP, completare le infrastrutture e la viabilità interna, favorire i servizi alla produzione soprattutto di quelli tradizionali, capaci di rafforzare l'identità locale, di formare risorse umane e di offrire condizioni ambientali favorevoli.

- Per il traffico pesante, a servizio della zona PIP, prevedere la possibilità di innesto alla Lecce-Gallipoli, sullo svincolo già realizzato, con interventi da concordare a livello intercomunale con Lequile.

#### 7. dinamiche demografiche::

- al fine di perseguire un equilibrio demografico più stabile occorre prestare attenzione ai nuovi processi di immigrazione, sia che si tratti di cittadini del capoluogo alla ricerca di migliori condizioni insediative o espulsi da prezzi eccessivi e sia che si tratti di correnti migratorie dall'estero. Ciò implica prevedere gli insediamenti e i servizi necessari, le forme e i modi di integrazione fisica e funzionale.

- Per invertire il decremento demografico, si prevede l'immissione di aree edificabili e favorire la massima integrazione attraverso interventi guidati di edilizia residenziale pubblica da integrare con l'insediamenti esistenti.

In particolare, gli obiettivi specifici del P.U.G., come elencati nel Capitolo X della Relazione Tecnica, prevedono:

a) individuazione delle aree sensibili del territorio come zone di tutela e di salvaguardia, in quanto costituiscono, anche storicamente, le uniche risorse ambientali e di sviluppo del territorio;

b) sviluppo edilizio tendente al soddisfacimento dei fabbisogni pregressi e futuri della popolazione;

c) recupero del patrimonio edilizio esistente sia interno che esterno al centro antico, finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative ed alla riconversione di parte di esso, in un quadro di sviluppo del terziario che qui potrebbe trovare una più corretta collocazione, invertendo la tendenza all'abbandono da tempo in atto;

d) aumento della dotazione degli standard relativi alle aree per servizi ed attrezzature di uso pubblico in relazione ai fabbisogni pregressi e futuri, superando la logica di una quantificazione meccanica di aree a standard, dimensionandoli in funzione delle reali esigenze;

e) riaménagement e riequilibrio di alcuni settori urbani e loro interrelazione attraverso la ridefinizione di alcune funzioni che snelliscono i rapporti della mobilità interna al centro edificato, mediante il rafforzamento della viabilità tendente a razionalizzare e alleggerire il traffico urbano e migliorare i rapporti di servizio su scala comprensoriale;

f) attivazione di potenzialità agrituristiche e ricettive del territorio agrario attraverso l'incentivazione di iniziative volte in tal senso;

g) individuazione di nuove zone "C" di espansione nelle direzioni Nord-Ovest e Sud-Est rispetto al centro urbano tendenti ad attuare il riequilibrio del tessuto urbanistico e il riaménagement in un unico disegno organico delle iniziative urbanistiche vigenti;

h) determinazione della nuova zona artigianale e dell'ampliamento della zona PIP rapportandole a quelle che sono le tendenze in atto e alle effettive necessità espresse dal settore produttivo.

#### B) SISTEMA DELLE CONOSCENZE

Gli elaborati grafici del P.U.G. assimilabili a quelli rappresentativi del sistema delle conoscenze, riconoscibili dal titolo principale ("analisi dello stato di fatto"), sono:

- le tavole nn. 1, 2, che rappresentano l'inquadramento territoriale e gli elementi di correlazione con i comuni contermini;

- la tavola n. 3, che rappresenta lo stato giuridico del territorio con riferimento alle previsioni del vigente Programma di Fabbricazione;

- la tavola n. 3.1, che si riferisce allo stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente, ma che di fatto, perimetra gli strumenti attuativi approvati del PdF. In merito, nella Relazione Tecnica (capitolo X) si riferisce che "Di fatto la crescita urbanistica, fino a tutto il 1990, è stata essenzialmente incentrata per il

Comune di San Pietro in Lama sugli interventi P.E.E.P. (I.A.C.P. e cooperative), oltre a interventi di edilizia residenziale di nuova realizzazione e di sostituzione nelle zone di completamento del P.d.F., soltanto una parte delle zone C ha avuto attuazione, per l'assenza dimostrata dai proprietari nella redazione di piani esecutivi”;

- la serie delle tavole nn. 4, che rappresentano le analisi geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche;
- la tavola n. 5, che rappresenta le principali destinazioni d'uso degli edifici del centro urbano;
- la tavola n. 6 che rappresenta la copertura vegetazionale;
- la tavola n. 7 che rappresenta le attrezzature e gli standard esistenti in ambito urbano;
- la tavola n. 8, che rappresenta l'analisi storica dello sviluppo urbanistico dell'abitato di San Pietro in Lama;
- le tavole della serie nn. 9, relative all'analisi del centro antico, con riferimento alla struttura morfologica, agli spazi aperti, alle destinazioni d'uso degli edifici e a quelli inoccupati, ai caratteri tipologici e allo stato di conservazione dei medesimi edifici.

#### Rilievi in sede istruttoria regionale

Premesso che, alla luce di quanto previsto dal DRAG, le analisi e le valutazioni, sono fondamentali per le scelte di piano, si rileva quanto segue:

- la fase conoscitiva, non fornisce un quadro esaustivo ed esplicativo di conoscenza delle risorse (ambientali, paesaggistiche, infrastrutturali, insediative, rurali) chiaramente distinte e identificabili, delle problematiche ad esse connesse, delle dinamiche in atto, delle criticità;
- la fase conoscitiva non contiene una puntuale ricognizione per l'ambito territoriale comunale, dell'uso del suolo, con particolare riferimento alle zone rurali, di cui ci si limita a perimetrare le aree colturali (Tavola n. 6);
- sebbene presente, nelle tavole nn. 3 e 3.1, la rappresentazione grafica dello strumento urbanistico vigente, non appare chiaramente esplicativa circa il suo stato di attuazione, in termini quantitativi e qualitativi (bilancio urbanistico);
- l'analisi complessiva non contiene eventuali pianificazioni di settore, oltre che il quadro della programmazione e della progettazione in atto in ambito comunale;
- la documentazione scritto-grafica trasmessa non distingue sistematicamente quella relativa alla fase conoscitiva e, conseguentemente, quelle riguardanti la parte strutturale e la parte programmatica;
- non è stata effettuata una sintesi interpretativa del sistema delle conoscenze, che, conseguentemente possa condurre ad una puntuale identificazione delle invarianti strutturali e dei contesti territoriali e urbani sui quali fondare coerentemente le scelte progettuali.

#### C) P.U.G.: PARTE STRUTTURALE E PARTE PROGRAMMATICA P.U.G. STRUTTURALE

Il P.U.G. non identifica sistematicamente la documentazione relativa alla parte strutturale e a quella programmatica, non prevedendo tale distinzione nelle Norme Tecniche di Attuazione e non argomentando in merito nella Relazione Tecnica, come specificamente previsto dal DRAG,. In quest'ultima, a fronte di alcuni capitoli riferiti alle analisi dello stato di fatto, si fa riferimento alle “previsioni strutturali” e alla tradizionale zonizzazione del territorio comunale.

Gli atti scritto-grafici non evidenziano, inoltre, una puntuale identificazione delle invarianti strutturali e dei contesti territoriali e urbani sui quali fondare coerentemente le scelte progettuali.

Nella Relazione Tecnica il capitolo X, denominato “Le previsioni del PUG”, precisa che le previsioni strutturali, rappresentate nella Tavola 10, “si suddividono all'interno del territorio comunale secondo l'organizzazione di insiemi tematicamente omogenei talvolta prescindendo dalle destinazioni d'uso dei suoli. Il modello strutturale del Piano si definisce mediante il riconoscimento del:

- sistema ambientale
- sistema degli insediamenti storici e di interesse ambientale
- sistema della città consolidata

- sistema delle aree residenziali di trasformazione
- sistema della produzione sistema dei luoghi centrali
- sistema delle infrastrutture viarie
- sistema delle centralità”

Per ogni sistema è fornita una breve descrizione, indicandone le caratteristiche e le connotazioni, e ne sono indicate, sia pur in modo generico e non coerente dal punto di vista tematico a quanto previsto dal DRAG, alcune previsioni del P.U.G., quali:

- per il sistema ambientale, tutela e salvaguardia agricola “per le aree prevalentemente vitate che definiscono i suoli agricoli al confine con il territorio di Monteroni; valorizzazione per le aree agricole prevalentemente olivate esterne all’edificato, ma anche per il sistema di spazi aperti quali giardini privati, piccoli frutteti, orti urbani, parchi pubblici, e terreni incolti posti dentro il tessuto urbano e che si pongono come serbatoio ambientale fondamentale per un adeguato equilibrio urbano e per il consolidamento dell’identità ambientale di San Pietro in Lama, compreso il verde connesso alle reti stradali, che nel sistema ambientale svolge la funzione di infiltrazione delle grandi aree verdi dentro il tessuto urbano; recupero ambientale per un’area soggetta ad allagamenti caratterizzata da terreni incolti e sottoposta a vincolo idrogeologico dal P.A.I.; la collocazione dell’area all’interno della città consolidata impone il suo recupero ambientale per una adeguata riqualificazione del contesto”;
- per il sistema degli insediamenti storici e di interesse ambientale, tutela e valorizzazione;
- per il sistema della città consolidata, trasformazione e consolidamento;
- per il sistema delle aree residenziali di trasformazione, trasformazione e individuazione delle direttrici di sviluppo;
- sistema della produzione, ampliamento del P.I.P. esistente e la previsione di un nuovo insediamento produttivo misto alla residenza lungo la S.P. 16 per Copertino all’interno di un’area dove sono sorti nel tempo, spontaneamente alcuni edifici artigianali;
- per il sistema delle infrastrutture viarie, adeguamento di strade esistenti, previsione di nuovi assi viari e la simultanea organizzazione delle aree della trasformazione; “il Piano prevede di rafforzare ad ovest l’ossatura viaria esistente, mediante l’adeguamento di Via Vecchia S. Antonio, come tracciato viario matrice di una nuova maglia viaria urbana a servizio delle aree residenziali di trasformazione di nuova previsione, oltre che come tracciato di collegamento tra S.P.16 Lecce - Copertino, e la S.P.11 Monteroni-S.Cesario. Nuove maglie viarie sono previste mediante l’innesto su via Nenni di nuovi tracciati a sostanziale servizio della residenza. Una parte del progetto della rete viaria riguarda il sistema viario che interessa le aree della produzione con l’obiettivo di organizzare in modo razionale la viabilità di servizio ai lotti artigianali misti di nuova previsione e di garantire un collegamento diretto alla S.S.101 Lecce - Gallipoli mediante l’adeguamento di Via Grottelle Pozzino”;
- sistema delle centralità, previsione dell’insieme delle attrezzature collettive civiche, ricreative sportive dell’istruzione, e sanitarie oltre che delle aree a servizio degli insediamenti produttivi e delle attrezzature ricettive di nuova previsione

## P.U.G. PROGRAMMATICO

Il P.U.G., come sopra già evidenziato, non identifica sistematicamente la documentazione relativa alla parte strutturale e a quella programmatica, non prevedendo tale distinzione nelle Norme Tecniche di Attuazione e non argomentando in merito nella Relazione Tecnica. Nella stessa, i Capitoli nn. X e XI, riferiscono della zonizzazione riveniente dalle scelte di Piano, ma non sono riferite, almeno nella terminologia del P.U.G., alla parte programmatica secondo le indicazioni della L.R. n. 20/2001.

Conseguentemente, il PUG ha individuato:

- tre zone omogenee destinate alla residenza:
  - la zona “A” comprendente il centro antico, nel quale sono consentiti interventi di:
    - manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria;
    - restauro e risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia.

Sono consentiti ampliamenti di superficie per un massimo corrispondente a 10 mq, solo per servizi igienico sanitari ed impianti tecnologici. Oltre alla destinazione residenziale sono altresì ammesse le attività legate all'artigianato di servizio e produttivo con l'esclusione delle lavorazioni nocive ed inquinanti, al commercio al dettaglio, agenzie assicurative e di credito, a ristoranti, pensioni, bar, attività ricreative;

- cinque tipologie di zone "B" riferite al tessuto edilizio consolidato;

- Zone residenziali urbane prevalentemente sature "B1", per le quali, pur completamente edificate, il P.U.G. prevede (art. 50 delle N.T.A.), nell'ambito degli interventi ammessi, oltre agli ampliamenti, anche nuove costruzioni;

- Zone residenziali esistenti urbanisticamente definite "B2", per le quali il P.U.G. prevede (art. 51 delle N.T.A.), nell'ambito degli interventi ammessi, anche nuove costruzioni ed ampliamenti;

- Zone residenziali di completamento "B3" (che corrispondono alle zone C1, C3- PEEP, C13-2° PEEP, C13-PP del PdF), per le quali il P.U.G. prevede (art. 52 delle N.T.A.), nell'ambito degli interventi ammessi, anche nuove costruzioni ed ampliamenti;

- Zone residenziali urbane con prevalente edificazione sparsa "B4", per le quali il P.U.G. prevede (art. 53 delle N.T.A.), nell'ambito degli interventi ammessi, anche nuove costruzioni ed ampliamenti;

- Nuclei residenziali di riqualificazione urbana "B5", per le quali il P.U.G. prevede (art. 56 delle N.T.A.), nell'ambito degli interventi ammessi, anche nuove costruzioni ed ampliamenti;

- quattro tipologie di zone "C", aree della trasformazione urbana, nelle quali le destinazioni ammesse sono quelle residenziali, oltre che uffici pubblici o privati, studi professionali e attività commerciali ed artigianali compatibili con le residenze.

- Area della trasformazione urbana Comparto "C1",

- Area della trasformazione urbana Comparto "C2"

- Area della trasformazione urbana esistente Comparto "C4"

- Area della trasformazione urbana Comparto "C5"

Il P.U.G. stabilisce che tali comparti siano attuati mediante redazione di P.U.E., nei quali localizzare le zone residenziali di nuovo intervento;

- tre tipologie di zone "D" destinate agli insediamenti produttivi, artigianali e commerciali:

- Zone D1 - Zona Produttiva esistente (PIP);

- Zone D1.1 - Zona Produttiva di ampliamento dell'esistente PIP;

- Zona D2 - Zona Artigianale mista alla residenza, direzionale e commerciale che ingloba alcune esistenti attività artigianali lungo la via per Copertino.

- tre tipologie di zone "E" destinate al sistema agricolo:

- Zone agricole produttive normali "E1"

- Zone agricole speciali "E2"

- le zone E2.1, aree del territorio agricolo comunale situate sulla via Lecce-Copertino, che per la morfologia dell'ambiente naturale e per la presenza di colture a vigneto tradizionale costituiscono elementi naturali del paesaggio agrario da salvaguardare;

- le zone E2.2, spazi posti anche nel centro edificato, da destinare ad attrezzature pubbliche per lo sport e lo svago;

- la zona "E2.3", un'area posta sulla S.P.16 per Copertino a vincolo idrogeologico secondo le prescrizioni previste dal Piano d'Assetto Idrogeologico (PAI), finalizzato alla tutela e salvaguardia del territorio perseguendo l'obiettivo di mitigarne la pericolosità idraulica;

- le zone "E2.4", aree a bassa densità edilizia, localizzate nei pressi del centro abitato su via S. Lucia, utilizzate principalmente per la residenza, di cui si prevede il riammagliamento con il tessuto urbano esistente finalizzandolo alla tutela ed alla valorizzazione del paesaggio agrario.

- Zone agricole di salvaguardia e di interesse ambientale "E3"

Rilievi in sede istruttoria regionale

Considerato che l'articolazione tra componente "strutturale" e "programmatica" del PUG è fondamentale nel nuovo sistema di pianificazione (secondo l'art. 9 della L.R. n. 20/2001 il PUG si articola in previsioni strutturali e previsioni programmatiche e secondo quanto specificamente regolamentato dal DRAG) e considerato quindi la necessità di una netta distinzione tra previsioni strutturali e programmatiche, si rileva quanto segue:

- sia nella Relazione sia negli elaborati cartografici, sia nelle Norme Tecniche di Attuazione, non è riscontrabile una chiara e inequivocabile distinzione tra la parte strutturale e quella programmatica;
- la mancata organizzazione e distinzione degli elaborati in parte strutturale e parte programmatica non chiarisce, talvolta, anche la distinzione tra quadro delle conoscenze e scelte di piano, non evidenziando chiaramente il processo che dal sistema conoscitivo conduce, mediante sintesi interpretative, alla formulazione della componente strutturale e, conseguentemente, di quella programmatica, che di fatto si identifica, nel P.U.G. in questione, con la tradizionale zonizzazione relativa alle aree d'intervento;
- non sono state identificate e localizzate le invarianti strutturali, nonché un'articolazione del territorio comunale in contesti urbani e contesti rurali, con relative discipline di tutela e/o di trasformazione, come specificamente richiesto dal DRAG;
- non si rileva un raccordo tra le previsioni programmatiche e le concrete capacità operative locali, legate alle occasioni di investimento e delle risorse pubbliche e private utilizzabili, nonché un arco temporale di attuazione degli interventi relativi ai "comparti" come specificamente richiesto dal DRAG.

#### D) DIMENSIONAMENTO DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE

Il P.U.G. calcola il fabbisogno di edilizia residenziale e non residenziale secondo i seguenti criteri, evidenziati nella Relazione Tecnica, rivenienti dalla D.G.R. n. 6320/89:

- per il calcolo del fabbisogno residenziale:

- analisi della dinamica demografica per unità e per nuclei familiari e proiezioni demografiche a 15+2 anni (nel caso del P.U.G. di San Pietro in Lama dal 2003 al 2020);
- analisi della situazione residenziale con riferimento alle tipologie di abitazioni, alla qualità abitativa, alle utilizzazioni miste, alle tipologie degli edifici, e calcolo del fabbisogno;
- calcolo del fabbisogno di aree per la residenza.

In merito, nella Relazione Tecnica, quindi, sono riportate le seguenti Tabelle:

- le tabelle da 1 a 6 riportano l'analisi della dinamica demografica e le modificazioni intercorse negli ultimi decenni nella composizione della popolazione e delle famiglie;
- le tabelle 7A e 7B sono dedicate alle proiezioni demografiche;
- le tabelle da 8 a 12 sono rivolte all'analisi della situazione residenziale, alle modificazioni intercorse negli ultimi decenni nei caratteri delle abitazioni;
- le tabelle 13A e 13B riportano il calcolo del fabbisogno abitativo;
- la tabella 23 riepiloga gli interventi di edilizia residenziale

Tali analisi evidenziano una tendenza alla diminuzione della popolazione, il progressivo invecchiamento e la riduzione della popolazione giovanile e di conseguenza la diminuita natalità. A fronte di ciò, si registra un aumento del numero dei nuclei familiari.

La stima assunta alla base del dimensionamento delle previsioni insediative del Piano considera un incremento della popolazione (nel 2003 era pari a 3746 abitanti) di 13 unità per un totale di 3759 abitanti, prefigurando un incremento di nuclei familiari pari a 65 unità per un totale di 1443 famiglie (Tabella 7B).

Riguardo alle abitazioni, è evidenziato che l'evoluzione positiva delle condizioni abitative generali non risulta proporzionata all'incremento complessivo del patrimonio edilizio, in quanto parallelamente è cresciuto il numero di stanze e di abitazioni non occupate, rispettivamente pari al 8,60% ed al 10,20%

sul totale del 2001.

Tale evoluzione è attribuita ad un invecchiamento ed impoverimento del patrimonio edilizio esistente, oltre che ad un progressivo abbandono delle abitazioni più vetuste e/o non più soddisfacenti alle evolute esigenze dei nuclei familiari.

Il P.U.G. rileva che la domanda sociale pregressa di nuove abitazioni è sostanzialmente legata ai seguenti fattori:

- numero degli abitanti in condizioni di affitto: 922 al 91, e 707 al 2001 (Tabella 9);
- indice di affollamento effettivo, rappresentato dall'indice persone/stanze ed espresso in media percentuale rispetto alle abitazioni occupate, pari a 0,65 al 1991 ed a 0,59 al 2001 (Tabella12);
- numero delle stanze in abitazioni occupate edificate anteriormente al 1945 e per le quali si prevedono interventi di ristrutturazione integrale nei prossimi 15 anni, pari a 2224 al 1991 e pari a 2746 al 2001 (Tabella 10);
- andamento decrescente del numero medio di componenti la famiglia per abitazione pari al 2,79 nel 2001 (Tabella 7B).

Il fabbisogno abitativo totale residenziale al 2020 è stato assunto come valore medio pari a 1.883 stanze, le quali, assumendo un indice medio di affollamento occupanti/stanza pari a 0,75, conduce a 1412 abitanti insediabili. Il P.U.G., inoltre attribuisce ad ogni abitante insediabile una volumetria di 150 mc, ottenendo una potenzialità edificatoria pari a 211.000 mc.

Si riportano, in termini riassuntivi, i dati e i parametri adottati dal P.U.G., ai fini della determinazione del fabbisogno residenziale:

- periodo di riferimento 2003-2020
- Situazione al 2003
- Popolazione residente al 2003 3746 abitanti
- Famiglie residenti al 2003 1378
- Indice di affollamento al 2001  
0,52 abitanti/stanza
- Ampiezza famiglie residenti al 2001  
2,79 componenti/famiglia
- Dotazione di stanze al 2003 6953
- Numero medio di stanze per abitazione  
al 2001 4,62 stanze/abitazione
- Dotazione residenziale al 2001  
stanze censite 6845  
Abitazioni censite 1480  
Abitazioni non occupate 151  
Stanze non occupate 589  
Stanze inidonee 2623

Progetto:

- Proiezione demografica al 2020 3759 abitanti
- Famiglie residenti al 2020 1443
- Indice di affollamento al 2020  
0,75 abitanti/stanza
- Ampiezza famiglie residenti  
al 2020 2,46 componenti/famiglia
- Dotazione di stanze al 2020 1883

- Numero medio di stanze per abitazione  
al 2022 4,70 stanze/abitazione
- Fabbisogno volumetrie 211.000 mc

Dalle volumetrie di progetto così calcolate, il P.U.G., ha provveduto a sottrarre quelle rivenienti dalle capacità insediative residuali delle zone di completamento B e delle zone di espansione C già previste nel P.d.F., che sono state confermate ed ampliate con il P.U.G.; per differenza dal totale del fabbisogno si è ottenuta la volumetria da realizzare nelle zone di espansione individuate con il P.U.G.. Conseguentemente, emerge quanto segue:

- Zone B2 di completamento  
volume residuo stimato 20.000 mc
- Zone B3 di completamento  
volume residuo stimato 9171 mc
- Zone B4 di completamento  
volume residuo stimato 20.607 mc
- Zone B5 di completamento  
volume residuo stimato 12.021 mc
- Zone C4 di trasformazione  
volume residuo stimato 20.137 mc

Il totale di volume residuo delle zone B e C è pari a 81.936.

Inoltre, come evidenziato nella Tabella n. 23 allegata alla Relazione Tecnica, in base ad un procedimento inverso di attribuzione di indici e parametri alle singole zone B e C, il P.U.G. calcola una volumetria totale di progetto pari a mc 120.858, che sommata alla volumetria residua delle medesime zone (81.936 mc) determina una volumetria complessiva pari a mc 202.793, inferiore a quella stimata dai calcoli numerici effettuati mediante i criteri sopra evidenziati che fornivano un dato di 211.000 mc.

Considerando che il P.U.G. assume 150 mc per abitante e 485 mc per alloggio, la volumetria di progetto prevede la realizzazione di circa 249 nuove abitazioni.

#### Rilievi in sede istruttoria regionale

In merito al calcolo del fabbisogno residenziale, si rileva preliminarmente che lo stesso fabbisogno e il conseguente dimensionamento del piano, così come discendente dalle norme nazionali (D.M. n. 1444/68) e regionali (L.R. n. 56/80), non dovrebbero costituire più di fatto le operazioni tecniche fondative del piano, in quanto sono mutati sostanzialmente gli obiettivi assunti dai piani, orientati non più unicamente alla espansione urbana, ma alla riqualificazione dell'esistente, al risparmio di suolo, alla tutela e valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio, dei beni culturali, allo sviluppo sostenibile.

La previsione effettuata circa la volumetria di progetto, appare sovradimensionata rispetto a quanto enunciato in merito all'andamento della popolazione residente che sostanzialmente vive un graduale decremento. Pur prendendo atto di una tendenza all'incremento dei nuclei familiari che al 2020 dovrebbero aumentare, in base ai calcoli prospettati, di circa 65 nuove famiglie, ciò non giustifica quanto desumibile in termini di nuovi alloggi, che da calcoli effettuati d'ufficio dovrebbero risultare circa 249, in assenza di ulteriori motivazioni e giustificazioni in merito, non rintracciabili negli atti trasmessi. Inoltre, in tali calcoli, non sembra essere stato considerato (sia pur enunciato) il fenomeno delle numerose stanze/abitazioni inidonee che nel quindicennio saranno oggetto di ristrutturazioni e, quindi, di nuove volumetrie disponibili a fini residenziali e che, come tali, devono essere incluse nel dimensionamento complessivo di Piano, rilevandosi nel contempo un valore di inidoneità del patrimonio edilizio esistente (2623 vani su un totale di 6845 stanze) non dimostrato in atti con specifiche analisi.

Si ritiene sia necessario, infine, ai fini del calcolo del dimensionamento complessivo del fabbisogno residenziale, includere anche le volumetrie ammesse nelle zone omogenee "E" e nelle zone D che

prevedono anche destinazioni residenziali.

## E) DIMENSIONAMENTO DEL FABBISOGNO PRODUTTIVO

Come sopra evidenziato, il P.U.G. calcola il fabbisogno di edilizia non residenziale secondo i seguenti criteri, evidenziati nella Relazione Tecnica, rivenienti dalla D.G.R. n. 6320/89:

- per il calcolo del fabbisogno di edilizia produttiva:

- analisi della popolazione attiva e proiezioni all'anno 2020;
- calcolo del fabbisogno di aree per edilizia produttiva.

Nella Relazione Tecnica, quindi, sono riportate le seguenti Tabelle:

- le tabelle da 1 a 6 riportano l'analisi della dinamica demografica e le modificazioni intercorse negli ultimi decenni nella composizione della popolazione e delle famiglie;
- le tabelle 7A e 7B sono dedicate alle proiezioni demografiche;
- le tabelle dalla 14 alla 18 sono dedicate al calcolo del fabbisogno di edilizia non residenziale;
- la tabella 24, riepiloga gli interventi nelle zone degli insediamenti produttivi.

Un primo approccio ha riguardato la popolazione attiva e non attiva (Tabella 14), da cui emerge, in particolare, che:

- il totale della popolazione attiva diminuisce di 229 unità, come pure il tasso d'attività che dal 53,97% del '71 scende al 39,02% del '91 mentre l'ultima rilevazione 2001 fa registrare un aumento al 42,25%;
- il tasso complessivo di disoccupazione tra il 1991 ed 2001 aumenta dal 6,18% al 9,29% della popolazione attiva (il dato del 2001 pari a 301 unità riporta nel complesso il numero di disoccupati e di persone in cerca di prima occupazione).

I dati analizzati evidenziano che negli anni c'è stato un progressivo e costante abbandono dell'attività nel settore agricolo una volta trainante, mentre il settore di attività predominante è divenuto quello relativo ai servizi ed alla pubblica amministrazione scaturito dall'attrazione esercitata in loco dalla diversificazione di funzioni assunte nel tempo dal Comune e dalla sua vicinanza al polo terziario di Lecce. Inoltre si rileva che il commercio ed il manifatturiero ottengono una discreta crescita.

A fronte di quanto sopra, nella Tabella n. 17, le analisi puramente numeriche, arrivano a prevedere al 2020, solo quattro nuovi posti di lavoro.

Si riportano, in termini riassuntivi, i dati e i parametri adottati dal PUG, desumibili dalla Relazione Tecnica, ai fini della determinazione del fabbisogno produttivo:

- periodo di riferimento 2001-2020

- Popolazione residente al 2003 3746 abitanti
- Proiezione demografica al 2020 3759 abitanti
- Addetti (2003) 1072 ab, di cui:
  - agricoltura: 74
  - Industria: 217
  - Costruzioni: 124
  - Commercio: 188
  - Trasporti: 22
  - Credito/ass: 80
  - Pubbl.ammini.: 366

- Addetti (2020) 1076 ab, di cui:
  - agricoltura: 74
  - Industria: 218
  - Costruzioni: 125

Commercio: 188  
Trasporti: 22  
Credito/ass: 80  
Pubbl.ammini.: 368

Le proiezioni progettuali del settore produttivo, sono desumibili in termini dimensionali dalla Tabella n. 24 allegata alla Relazione Tecnica, come di seguito riportate:

- zona D1, PIP esistente

superficie territoriale 163.445 mq  
volume 343.137 mc

- zona D1.1, ampliamento PIP di progetto

superficie territoriale 27.405 mq  
volume 54.732 mc

- zona D2, nuova Zona Artigianale mista alla residenza, direzionale e commerciale che ingloba alcune esistenti attività artigianali lungo la via per Copertino

superficie territoriale 83.967 mq  
volume 76.517 mc

Si desume, conseguentemente, che la nuova superficie da occupare sia pari in totale a 111.372 mq per un volume totale pari a 131.249 mc.

Rilievi in sede istruttoria regionale

Non si ritiene esaustivo il dimensionamento operato dal P.U.G. in merito agli aspetti produttivi, che, basato su un puro calcolo numerico, indica nella Relazione Tecnica e localizza negli elaborati grafici le nuove aree a tal scopo destinate (zone D1.1 e D2), ma non fornisce alcuna plausibile motivazione, rapportata sia all'eventuale incremento occupazionale (anche a seguito di specifiche politiche programmatiche) sia alla capacità residua del PdF vigente, sia a specifiche analisi di settore, che nel complesso giustificano l'individuazione di nuove aree produttive. Infatti, appare discutibile il dato circa la previsione nel 2020 di soli quattro nuovi posti di lavoro a fronte del rilevante dimensionamento delle nuove aree da destinare ad attività produttive.

Inoltre, con riferimento alle attività produttive già esistenti sulla Via per Copertino, non si fornisce alcun riferimento dimensionale circa le quantità esistenti, che deve essere considerato e come tale da sottrarre al dato di progetto.

Infine, in tale dimensionamento devono essere incluse anche le attività produttive previste nelle zone agricole, nelle aree di espansione residenziale, come previste e rilevabili dalle N.T.A..

Occorre, in definitiva, che, a fronte di necessari studi di settore, il dimensionamento di progetto parta da un approfondimento puntuale circa le attività esistenti, distinte per funzione produttiva, e conduca ad una motivata e giustificata proiezione riferita al periodo di efficacia del P.U.G..

F) SUPERFICI A STANDARD DI QUARTIERE in ambito residenziale e produttivo (D.M. 1444/68)

Si riportano, di seguito, i dati relativi (evidenziati nelle Tabelle, nn. 19 - 20 - 21/1 - 21/2 - 21/3 e 22) alle superfici a standard identificate dal P.U.G. come zone F1 (Tavole nn. 7 e 13), specificando che la dotazione attuale per abitante non risulta precisata mentre quella prevista per il 2020 è pari complessivamente (come desumibile dalle N.T.A. - art. 7) a 20 mq/ab.

Aree a standard per le residenze:

- Popolazione residente al 2003 3746 abitanti
- Proiezione demografica al 2020 3759 abitanti

- Istruzione

Esistente: 16.834 mq

Progetto: 8368 mq

Totale 25.202 mq

- Attrezzature

(comprehensive di quelle religiose)

Esistente: 12.966 mq

Progetto: 1535 mq

Totale 14.501 mq

- Verde attrezzato

Esistente: 36.535 mq Progetto: 41.571 mq Totale 78.106 mq

- Parcheggi

Esistente: 6022 mq

Progetto: 18.200 mq

Totale 24.222 mq

Aree a standard per le attività produttive:

- zona PIP esistente

superficie territoriale 163.445 mq

standard 10% 16.345 mq

standard 21.488 mq

- ampliamento zona PIP

superficie territoriale 27.405 mq

standard 10% 2741 mq

standard 1972 mq

- nuova zona D2

superficie territoriale 83.967 mq

standard 10% 8397 mq

standard 10.517 mq

Rilievi in sede istruttoria regionale

In merito alla verifica degli standard, sia pur quantificati nelle relative tabelle allegate alla Relazione Tecnica, si ritiene necessario che sia operata una puntuale distinzione tra standard esistenti e/o di previsione al servizio delle zone omogenee A e B e standard per le altre zone omogenee, chiarendo altresì se gli standard da reperire nelle zone omogenee diverse dalle zone A e B debbano soddisfare anche fabbisogni pregressi, specificandone quindi le modalità. Dette operazioni devono comportare che il riporto grafico degli stessi sia contestualmente accompagnato dalla indicazione delle quantità in gioco.

G) ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

Si riportano, di seguito, i dati relativi (evidenziati nella Tabella, n. 22) alle superfici F2 - F3 - F4 - F5, attrezzature a livello urbano e territoriale, attrezzature e servizi di interesse generale identificate dal P.U.G. (Tavole nn. 7 e 13) all'art. 9 delle N.T.A..

F2.1 - Attrezzature a verde ed a parco urbano

F2.2 - Attrezzature e spazi destinati a piazze

F2.3 - Attrezzature ed aree di arredo stradale

F2.4 - Attrezzature per mercato settimanale

Superficie esistente 18.082 mq

Superficie progetto 63.184 mq

Totale 81.266 mq

F3.1 - Attrezzature sanitarie e paramediche

F3.2 - Attrezzature per l'ordine pubblico e la protezione civile

F3.3 - Attrezzature cimiteriali

Superficie esistente 27.723 mq

Superficie progetto /mq

Totale 27.723 mq

F4.1 - Attrezzature ricettive e ricreative e/o per la ristorazione, private o pubbliche;

F4.2 - Attrezzature sportive private;

Superficie esistente 11.394 mq

Superficie progetto 97.981 mq

Totale 109.375 mq

F5.1 - Attrezzature di servizio alla viabilità;

F5.2 - Attrezzature per impianti tecnologici di servizio pubblico;

F5.3 - Attrezzature a servizio delle zone produttive ed artigianali, zone D.

Superficie esistente 3887 mq

Superficie progetto 19.444 mq

Totale 23.331 mq

Rilievi in sede istruttoria regionale

In merito alla verifica delle aree per attrezzature pubbliche di interesse generale, nelle quali sono ricomprese i servizi che richiedono uno spazio territoriale, non si rilevano particolari perplessità, salvo ritenere necessario che sia evidenziato il rispetto delle quantità minime richieste dal comma 5 dell'art. 4 del D.M. n. 1444/68, fermo restando che non sono annoverabili tra tali tipologie, le attrezzature private nonché quelle a servizio delle attività produttive e artigianali.

H) ZONE AGRICOLE

In ordine alle zone agricole "E", il P.U.G. prevede una loro articolazione in tre diverse aree omogenee (E1, E2, E3) con altrettante diverse modalità di uso del suolo.

Sinteticamente il P.U.G. prevede:

- la "zona E1 - zona agricola produttiva normale", che costituisce la quasi totalità del territorio comunale. Si tratta di zone coltivate, prevalentemente ad oliveto e localizzate a sud dell'abitato verso il comune di Copertino. Il lotto minimo è pari a 10.000 mq con possibilità di accorpamento di aree agricole solo se confinanti finalizzato allo sviluppo di aziende agricole; in tali zone è consentita la realizzazione di attrezzature a servizio della produzione agricola e per piccoli allevamenti zootecnici nonché di residenze a servizio dell'azienda agricola. Inoltre è consentita la realizzazione di strutture sportive e ricreative a servizio dell'agriturismo;
- la "zona E2 - zona agricola speciale", alcune parti ed aree del territorio, perimetrata dal Piano, in cui il P.U.G. prevede la conservazione e il potenziamento delle colture in atto. In esse il Piano localizza spazi da destinare al mantenimento della naturalità (E2.1), ad attrezzature pubbliche per lo sport e lo svago

(E2.2), di salvaguardia idrogeologica (E2.3) mentre, le zone (E2.4) identificano le zone agricole speciali a ville in parco.

Nelle zone E2.1, il P.U.G. prevede fundamentalmente “le attività edilizie già in atto e quelle finalizzate al mantenimento ed allo sviluppo delle essenze arboree”.

Nelle zone E2.2, “sono ammessi costruzioni per usi rurali con annesse eventuali abitazioni, attrezzature per lo sport e per lo svago destinate al pubblico, opere ed impianti pubblici. Non sono consentiti insediamenti produttivi di alcun genere anche se legati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli.”

Il PUG “perimetra e sottopone a piano particolareggiato (PUE) l'intera area E2.3 data l'alta pericolosità idraulica (AP) con rischio molto elevato (R4). “L'amministrazione comunale, in tale ambito ed ai sensi del D.M. 1444/68, potrà reperire gli spazi pubblici e tutte quelle attrezzature atte a non pregiudicarne la vulnerabilità ma tendenti a perseguire un miglioramento o una mitigazione della sua pericolosità idrogeologica. Gli interventi consentiti devono osservare tutte le disposizioni prescritte nelle NTA del PAI.”

Nelle zone E2.4, trattandosi di aree a bassa densità edilizia, localizzate nei pressi del centro abitato su via S. Lucia, utilizzate principalmente per la residenza, il P.U.G. prevede il riammagliamentamento con il tessuto urbano esistente finalizzandolo alla tutela ed alla valorizzazione del paesaggio agrario. In tali zone si prevedono, tra gli altri, anche interventi di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione;

- la “zona E3 - zona agricola di tutela e salvaguardia ambientale”, che comprende alcune aree del territorio agricolo comunale interessate dalla presenza di due doline, aree nelle quali il P.U.G. vieta qualsiasi nuova costruzione o trasformazione a scopo edilizio, consentendo le attività agricole in atto e compatibili con la salvaguardia dell'ambiente e quelle finalizzate al mantenimento ed alla tutela della superficie agraria esistente.

#### Rilievi in sede istruttoria regionale

In merito, si rileva preliminarmente la necessità che le zone agricole siano individuate come contesti rurali e conseguenti analisi e classificazione come specificamente richiesto dal DRAG, al fine di definirne una adeguata disciplina che allo stato, appare non esaustiva e contestualizzata.

Si rileva altresì la necessità che nelle N.T.A., sia specificato, zona per zona il dimensionamento degli interventi consentiti e/o non consentiti, soprattutto alla luce di quanto rilevato in merito al dimensionamento complessivo del Piano (paragrafi D ed E della presente istruttoria). Ciò appare importante anche alla luce della molteplicità degli interventi consentiti in zona agricola, per i quali, peraltro occorre, chiarire secondo quali criteri e limiti (anche in termini dimensionali) siano ammesse attività diverse da quelle agricole, in un contesto, che da quanto rappresentato nella documentazione di analisi trasmessa, appare significativo da un punto di vista storico, paesaggistico e ambientale. Riguardo, poi, alla identificazione ed estensione delle tre tipologie di zone E, e con riferimento alle trasformazioni consentite e/o non consentite nelle stesse, si ritiene che, in assenza di una adeguata valutazione paesaggistica, esistano incoerenze tra le trasformazioni ammesse e quanto talvolta enunciato in termini di valore del paesaggio rinvenibile nelle medesime zone agricole. Si fa riferimento, infatti, alla significatività degli uliveti in zona E1, e/o alle zone agricole speciali (E2) per le quali da una parte si prevede la conservazione e il potenziamento delle colture in atto, dall'altra si consentono variegate tipologie d'intervento e trasformazione, e/o alle zone E3 di tutela e salvaguardia ambientale, nelle quali il previsto “riammagliamentamento” con l'edificato esistente, comporta, di fatto, nuova edificazione.

Inoltre, al di là della diversificata tipologia di interventi ammessi, non si condivide, allo stato, la prevista premialità di superficie “una tantum” per gli edifici esistenti pari al 10%, che potrebbe configurarsi come un generalizzato aumento degli indici di fabbricabilità. Infine, in relazione a quanto sopra rilevato, occorre che anche per le zone agricole siano specificate le volumetrie massime consentite per tipologie di funzioni in rapporto al paesaggio, escludendo destinazioni d'uso non compatibili con lo sviluppo ed il

recupero del patrimonio produttivo.

## I) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il P.U.G., come sopra già evidenziato, non identifica sistematicamente la documentazione relativa alla parte strutturale e a quella programmatica, non prevedendo tale distinzione anche nelle Norme Tecniche di Attuazione che, sostanzialmente, contengono la tradizionale disciplina sulle zone omogenee, oltre che sulle tipologie di intervento e sulla definizione degli indici urbanistici.

### Rilievi in sede istruttoria regionale

Considerato che l'articolazione tra componente "strutturale" e "programmatica" del PUG è fondamentale nel nuovo sistema di pianificazione (secondo l'art. 9 della L.R. n. 20/2001 il PUG si articola in previsioni strutturali e previsioni programmatiche e secondo quanto specificato dal DRAG) e considerato quindi la necessità di una netta distinzione tra previsioni strutturali e programmatiche, si rileva in riferimento a ciò, la necessità che il PUG contenga norme che disciplinino la parte strutturale e quella programmatica rispettivamente.

Si precisa che l'attività edilizia è regolamentata da un autonomo elaborato denominato "Regolamento Edilizio". In proposito, attesa la esclusiva competenza comunale ai sensi della L.R. n. 3 del 09.03.2010, lo stesso non sarà oggetto di pronuncia di compatibilità da parte regionale rappresentandosi nel contempo la necessità che le definizioni degli indici e parametri urbanistico-edilizi siano contenute nelle parti strutturali del PUG.

## J) VERIFICA DI COMPATIBILITA' RISPETTO AL PIANO URBANISTICO TERRITORIALE TEMATICO (P.U.T.T./P.)

Con nota prot. n.10127 del 01 dicembre 2011 l'Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica del Servizio Assetto del Territorio ha rappresentato quanto segue:

“Premesso che non risultano allegati agli elaborati del PUG gli atti relativi ai Primi Adempimenti ai sensi dell'art. 5.05 delle NTA del PUTT/P, approvati con DCC n. 14 del 30.05.2006, citati nella relazione e nelle NTA del PUG, per quel che riguarda gli aspetti paesaggistici, si rileva che non è stata trasmessa documentazione sufficiente alla verifica di compatibilità del PUG al PUTT/P regionale.

Non risultano approfondite le tematiche paesaggistiche con particolare riferimento agli aspetti dei contesti rurali, di connessione degli elementi naturalistici diffusi nel paesaggio agrario, del rapporto con l'area urbanizzata.

Inoltre negli elaborati del PUG Strutturale non compare un chiaro riferimento agli ATE e agli ATD del PUTT/P. La presente istruttoria si è dunque basata sul riconoscimento dei beni paesaggistici individuati nelle tavole del PUG e assimilabili alle categorie del PUTT/P. Infine non si riscontra una rigorosa corrispondenza tra norme e individuazioni cartografiche.

### 1.1 Territori Costruiti definiti dal PUG

Il PUG di San Pietro in Lama non riporta la perimetrazione delle aree escluse dalle tutele paesaggistiche ai sensi dell'art. 1.03 delle NTA del PUTT/P (cd Territori Costruiti).

### 1.2 Analisi degli ATD definiti dal PUG

Per quanto riguarda gli Ambiti Territoriali Distinti, in generale, si rileva che non appare chiara la coerenza delle individuazioni presenti nei differenti elaborati di PUG e la normativa ad esse collegate. Non sono state, inoltre, analizzate e riperimate alcune componenti individuate e/o normate dal PUTT/P.

Si rileva, infine, che nella Relazione, nelle tavole e nelle NTA, è stata effettuata una chiara distinzione tra territori e immobili sottoposti a tutela ai sensi del DLgs n. 42/2004 ss.mm.ii., e territori e immobili sottoposti a tutela dal PUTT/PUG, distinzione che si rivelerebbe particolarmente utile nella fase di gestione del PUG, dal momento che per essi vigono norme sovraordinate e iter autorizzativi differenti.

Riguardo alle perimetrazioni degli ATD di cui al Titolo II e III delle NTA del PUTT/P, dall'esame degli elaborati (ed in particolare la tav.10 Progetto-Previsioni Strutturali) si rappresenta quanto segue.

- Per quanto attiene al sistema dell'assetto geologico, geomorfologico, idrogeologico come individuato dalla cartografia tematica del PUTT/P (serie n. 3, 4bis, 6, e 10 degli atlanti della documentazione cartografica) e come disciplinato dal Titolo III, Capo II delle NTA del PUTT/P (artt. 3.06, 3.07, 3.08 e 3.09) si evidenzia quanto segue:

#### Emergenze (3.06)

Il PUTT/P distingue le emergenze in geologiche, morfologiche e idrogeologiche.

Confermando quanto già individuato negli atlanti cartografici del PUTT/P, il PUG di San Pietro in Lama negli elaborati grafici trasmessi (tav. n. 10), ha individuato tra le emergenze morfologiche due doline situate a sud del territorio comunale, perimetrandone aree di pertinenza e aree annesse.

Non sono esplicitate nelle NTA del PUG le norme di tutela da applicare alla suddetta categoria di beni.

Con riferimento alle emergenze geologiche ed idrogeologiche inoltre il PUG non individua in analogia al PUTT/P, alcun bene.

Si ritiene necessario approfondire lo stato di fatto ai fini della puntuale individuazione dei beni da sottoporre a tutela.

#### Coste ed aree litoranee (3.07)

Il territorio del comunale non presenta coste ed aree litoranee.

#### Corsi d'acqua (3.08)

In analogia con le carte tematiche del PUTT/P e con la carta Idrogeomorfologica dell'Autorità di Bacino, il PUG di San Pietro in Lama non individua corsi d'acqua.

Si ritiene necessario approfondire lo stato di fatto ai fini della puntuale individuazione dei beni da sottoporre a tutela.

#### Versanti e crinali (3.09)

Per quanto attiene al tematismo "versanti-crinali" il PUTT/P individua un ciglio di scarpata a sud del centro urbano.

Il PUG di San Pietro in Lama non ha individuato negli elaborati grafici trasmessi alcun "ciglio di scarpata" nè alcun versante.

Si rileva la necessità di motivare l'esclusione dagli elaborati grafici del PUG di tali cigli di scarpata.

- Per quanto attiene al sistema botanico-vegetazionale-culturale come individuato dalla cartografia tematica del PUTT/P (serie n. 4 e n. 9 degli atlanti della documentazione carto- grafica) e disciplinato dal Titolo III, Capo III delle NTA del PUTT/P (artt. 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14) si evidenzia quanto segue:

#### Boschi e macchie (3.10)

Il PUG di San Pietro in Lama in analogia con le carte tematiche del PUTT/P non individua alcun bene appartenente alla categoria "Boschi e Macchie".

Si rileva, invece nella Proposta di Piano Paesaggistico Territoriale Regionale approvato dalla GR con Delibera n.1 del 11.01.2010, allo scopo di conseguire lo specifico accordo con il Ministero per i Beni e le Attività Culturali previsto dal Codice e per garantire la partecipazione pubblica prevista dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, sono stati individuati due areali appartenenti alla categoria "boschi e macchie". Di questi uno è localizzato a Sud -Ovest del territorio comunale, l'altro posto a margine del centro storico, interessa solo in parte il Comune di San Pietro in Lama rientrando per la sua estensione

quasi interamente nel territorio di Lequile.

Non è chiaro se la mancanza nel PUG di individuazioni rispetto alla categoria “Boschi e macchie”, sia dovuta allo stato di fatto, o alla carenza di approfondimenti.

Si rileva pertanto la necessità di approfondire lo stato di fatto, di verificare l’esistenza del bosco nelle suddette aree ed eventualmente prevedere nelle NTA norme di tutela e valorizzazione di detti beni.

#### Beni naturalistici (3.11)

Il PUG non ha individuato, in analogia alle carte tematiche del PUTT/P, alcun bene naturalistico.

Si ritiene necessario approfondire lo stato di fatto ai fini della puntuale individuazione dei beni da sottoporre a tutela.

#### Zone umide (3.12)

Il PUG non ha individuato, in analogia alle carte tematiche del PUTT/P, alcuna zona umida.

Si ritiene necessario approfondire lo stato di fatto ai fini della puntuale individuazione dei beni da sottoporre a tutela.

#### Aree protette (3.13)

A riguardo della categoria “Aree protette” nelle carte tematiche del PUTT/P è perimetrata nel Comune di San Pietro in Lama l’oasi di protezione “Masseria Nestola”. Tale individuazione non è confermata nel PUG strutturale di San Pietro in Lama, che motiva in relazione l’esclusione dell’oasi di protezione con l’inesistenza del bene.

Da accertamenti di ufficio si è potuto constatare che l’oasi di protezione “Masseria Nestola” è stata revocata con Deliberazione di Consiglio Regionale n.405 del 07.07.99.

#### Beni diffusi del paesaggio agrario (3.14)

Per quanto attiene all’individuazione dei “beni diffusi nel paesaggio agrario”, il PUTT/P, considerata la scala della sua elaborazione, non ha censito alcun “bene” rinviando l’individuazione dei predetti beni paesaggistici agli strumenti urbanistici generali.

Il PUG di San Pietro in Lama non ha individuato negli elaborati grafici alcun bene appartenente alla suddetta categoria pur riportando negli artt. 25 e 26 delle NTA norme di tutela da applicare agli elementi componenti i beni diffusi nel paesaggio agrario (alberature a filare, piante isolate, murature a secco).

Si rileva la necessità di censire sull’intero territorio comunale i beni diffusi del paesaggio agrario e di riportarli negli elaborati grafici del PUG Strutturale.

- Per quanto attiene al sistema della stratificazione storica come individuato dalla cartografia tematica del PUTT/P (serie n. 5, n. 7, n. 8 degli atlanti della documentazione cartografica) e disciplinato dal Titolo III, Capo IV delle NTA (artt. 3.15, 3.16, 3.17, 3.18, delle NTA del PUTT/P) si evidenzia quanto segue:

**Zone archeologiche (3.15)** In analogia con le carte tematiche del PUTT/P, il PUG di San Pietro in Lama non ha individuato alcuna zona archeologica.

Si rileva, invece, che nella Carta dei Beni Culturali redatta dalle Università pugliesi in occasione della redazione del nuovo Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, è stata censita una segnalazione in località villa Carnevale.

Si rileva la necessità di verificare l’esistenza di tale bene archeologico.

#### Beni architettonici extraurbani (3.16)

Per quanto riguarda la categoria “Beni architettonici extraurbani” il PUTT/P non ha individuato nelle carte tematiche alcun bene.

Il PUG di San Pietro in Lama individua nel sistema degli insediamenti storici e di interesse ambientale e

sottopone a tutela (art. 26 delle NTA), il Casino Paladini e la Masseria Morello, classificabili come “Invarianti strutturali della stratificazione storica”.

Nella tavola n. 10 sono state rappresentate le sole aree di pertinenza.

Si rileva la necessità di definire le aree annesse a tali beni architettonici, che devono essere dimensionate in funzione della natura e significatività del rapporto esistente tra il bene e il suo intorno, e di chiarire nelle NTA il rispettivo regime di tutela.

#### Paesaggio agrario e usi civici (3.17)

Per quanto attiene alla categoria di beni “paesaggio agrario e usi Civici” il PUG di San Pietro in Lama in analogia con le carte tematiche del PUTT/P non ha individuato alcun bene.

Si ritiene necessario approfondire lo stato di fatto ai fini della puntuale individuazione dei beni da sottoporre a tutela.

#### Punti panoramici (3.18)

Per quanto attiene all’individuazione dei “punti panoramici” Il PUG di San Pietro in Lama non ha individuato negli elaborati grafici alcun bene.

Si ritiene necessario approfondire lo stato di fatto al fine dell’eventuale individuazione dei “punti panoramici”.

### 1.3 Analisi degli ATE definiti dal PUG

Il Comune di San Pietro in Lama è interessato dalla presenza dei seguenti ATE individuati dal PUTT/P:

- ATE “B”, che, ai sensi del PUTT/P, identifica un “valore rilevante”
- ATE “C”, che, ai sensi del PUTT/P, identifica un “valore distinguibile”
- ATE “E” che ai sensi del PUTT/P, identifica un “valore normale”.

Il PUG Strutturale di San Pietro in Lama non riporta negli elaborati grafici gli Ambiti Territoriali Estesi, ma rimanda a quanto già determinato dal Comune in sede di Primi Adempimenti. A tal proposito si rappresenta che in sede i Primi Adempimenti non potevano essere modificate le classificazioni operate dal PUTT/P, in quanto queste costituiscono variante al PUTT/P la cui approvazione è di competenza della Giunta Regionale.

Come si evince dalla relazione del PUG, in conseguenza dell’esclusione dagli ATD dell’oasi di protezione “Masseria Nestola”, in sede di Primi Adempimenti il Comune di San Pietro in Lama ha proposto come ATE di tipo “E” gli ATE classificati in parte “C” e in parte “B” dal PUTT/P.

Si ritiene che la classificazione dell’intero territorio comunale in ATE “E” non dà ragione dell’esistenza di un contesto rurale caratterizzato da beni diffusi nel paesaggio agrario, con specifico riferimento ad uliveti, alla partizione agricola del suolo, agli insediamenti produttivi agricoli, aspetti, questi che richiedono ulteriori verifiche soprattutto in assenza di una precisa ricognizione delle risorse paesaggistiche e rurali nonchè dell’individuazione dei contesti rurali.

Si rileva pertanto la necessità di riconfigurare gli ATE rispetto a quanto sopra prospettato riportandoli nelle tavole del PUG/S ed esplicitando la relativa normativa di tutela.

## 2. Conclusioni

Si sottolinea che ad esito degli approfondimenti da operarsi sulla base dei rilievi innanzi riportati, dovrà essere riconsiderata la compatibilità delle previsioni di trasformazione e sviluppo previste dal PUG.

.....”

## CONCLUSIONI DELL’ISTRUTTORIA REGIONALE

Conclusivamente, attese le innanzi evidenziate carenze ed incongruenze complessive del P.U.G. del Comune di San Pietro in Lama relative agli aspetti paesaggistici ed urbanistici, per lo stesso strumento comunale allo stato degli atti non è possibile attestare - in questa fase - la sua compatibilità al DRAG

ai sensi dell'art.11 della L.r. n.20/2001.

Tutto ciò premesso, per le motivazioni e nei limiti e termini richiamati nella relazione innanzi esposta, si propone alla Giunta di NON ATTESTARE, ai sensi dell'art. 11, commi 7 e 8 della L.R. n. 20/2001 la compatibilità del P.U.G. del Comune di San Pietro in Lama rispetto al D.R.A.G. approvato con delibera di G.R. n. 1328 del 03.08.2007.

Resta nelle facoltà dell'Amministrazione Comunale di indire la conferenza di servizi, ai sensi dell'art. 11, comma 9 e segg., della L.R. n. 20/2001, ai fini del conseguimento del controllo positivo.

In proposito, in via collaborativa, si evidenzia che all'atto della promozione della conferenza di servizi (da operarsi entro 180 gg dalla data di invio del PUG) ai fini della individuazione della data di prima convocazione, dovrà tenersi in opportuno conto la tempistica necessaria all'acquisizione di pareri e/o attestazioni richiesti dalla vigente legislazione (AdB/Puglia etc).”

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4 - lettera d) della L.R. 7/97.

Copertura Finanziaria di cui alla L.R. 28/01 e s.m.i..

“La presente Deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale”

L'Assessore alla Qualità del Territorio, 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 alla Qualità del Territorio;

Viste le dichiarazioni poste in calce al presente provvedimento;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

## DELIBERA

DI FARE PROPRIA la relazione dell'Assessore alla Qualità del Territorio, nelle premesse riportata;  
DI NON ATTESTARE, conseguentemente, ai sensi dell'art. 11- commi 7 e 8 - della L.R. 20/01, per le motivazioni e nei termini richiamati nella relazione nelle premesse riportata, qui intesi in toto condivisi, la compatibilità del PUG del Comune di San Pietro in Lama rispetto al D.R.A.G. approvato con Delibera di G.R. n. 1328 del 03.08.2007;

DI DEMANDARE al competente Servizio Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di San Pietro in Lama (Le), per gli ulteriori adempimenti di competenza;

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta  
Dott. Romano Donno Dott. Nichi Vendola

---