

Comune di Giovinazzo (BA)

Aprile 2024

Piano Urbanistico Generale  
**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI**

**GRUPPO 4**



**Comune di Giovinazzo (BA)**  
**Piano Urbanistico Generale (PUG)**

Legge Regionale n. 20 del 2001 e s.m.i.

**Controdeduzioni alle osservazioni**



COMUNE DI GIOVINAZZO

**Il Sindaco**

Michele SOLLECITO

**Consigliere incaricato per il PUG**

Annamaria SOLLECITO

**Il Segretario Comunale**

dott. Davide CUNA

**Dirigente del Settore Gestione del Territorio**

ing. Daniele CARRIERI

**GRUPPO DI LAVORO**

**Direttore tecnico**

urb. Raffaele GEROMETTA

**Progettazione Urbanistica**

urb. Raffaele GEROMETTA

arch. Francesco NIGRO

arch. Antonio OLIVIERO

**Contributi specialistici e SIT**

arch. Tommaso CESARO

urb. Lisa DE GASPER

arch. Giacomina DI SALVO

arch. Chiara DURANTE

arch. Francesca MALECORE

arch. Roberto PAROTTO

urb. Valeria POLIZZI

urb. Daniele RALLO

**Aspetti Agronomici e Forestali**

dott. agr. for. PAOLO RIGONI

**Gruppo di valutazione**

ing. Elettra LOWENTHAL

arch. Morena SCRASCIA

MATE Engineering

Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)

Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714

Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)

Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000

e-mail: [mateng@mateng.it](mailto:mateng@mateng.it)

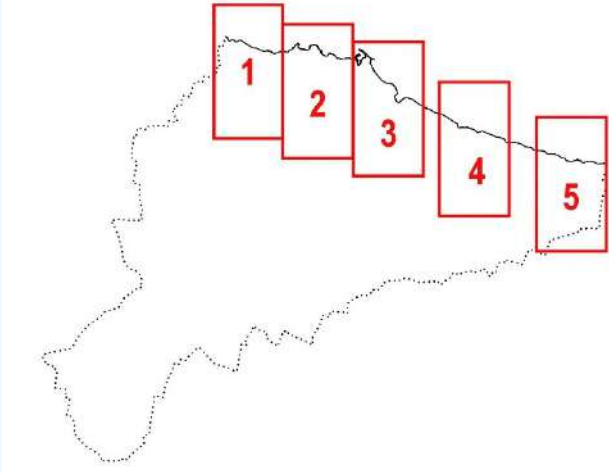
Localizzazione delle osservazioni su planimetria PUG/P

Schede Osservazioni/Proposte di controdeduzione

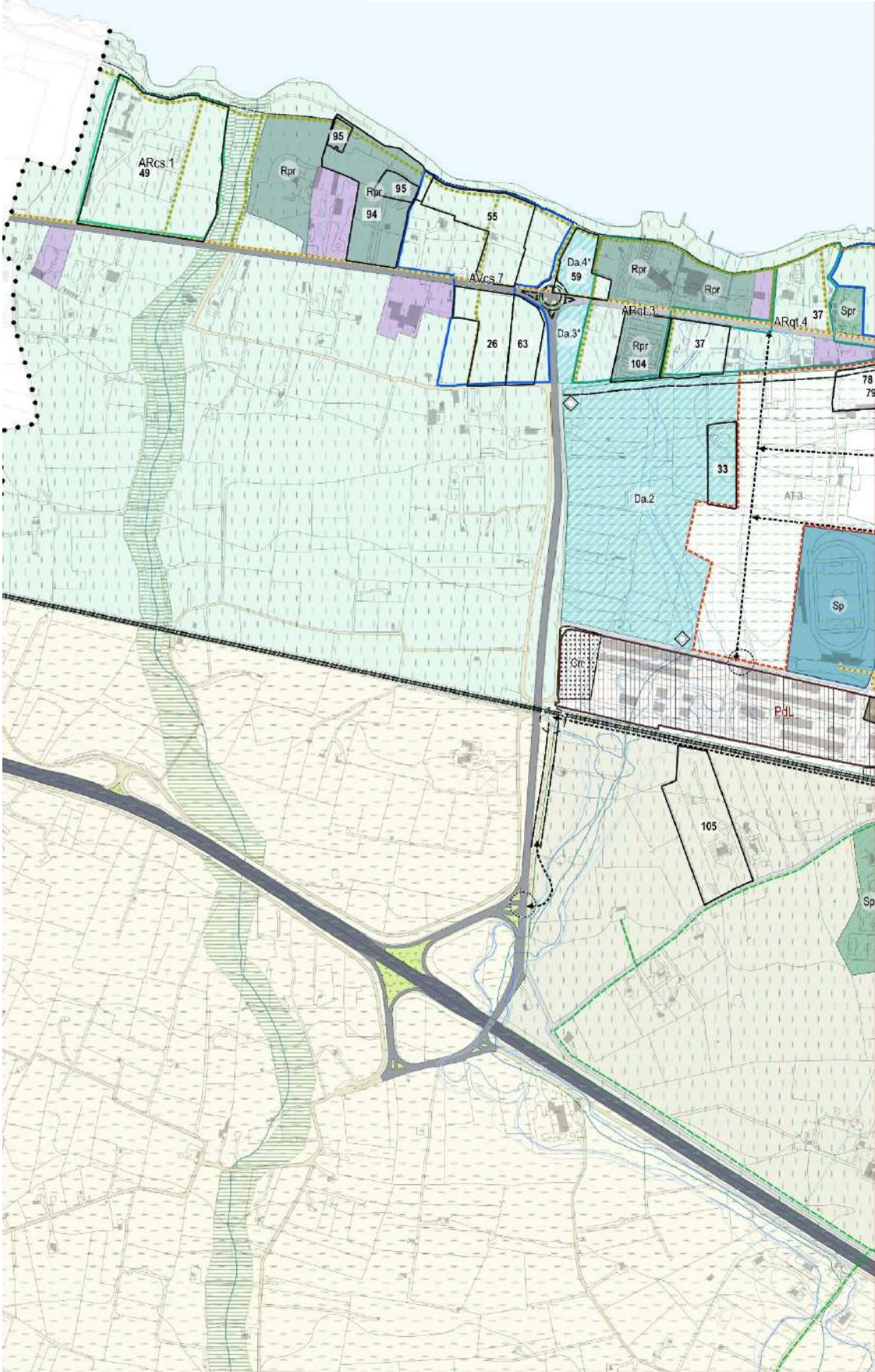


Individuazione delle aree oggetto di osservazione

00 Aree oggetto di osservazione con numero identificativo



Riquadro  
1



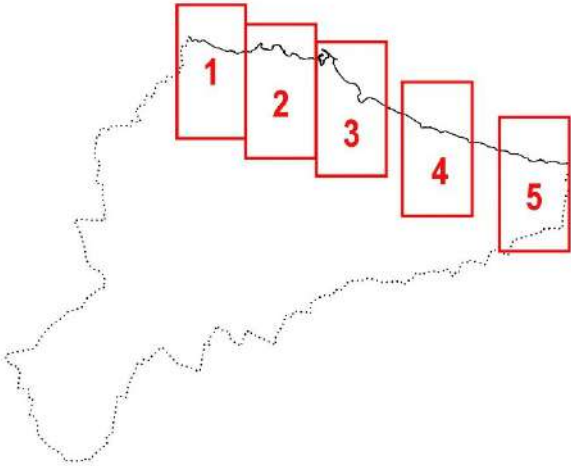


Individuazione delle aree oggetto di osservazione

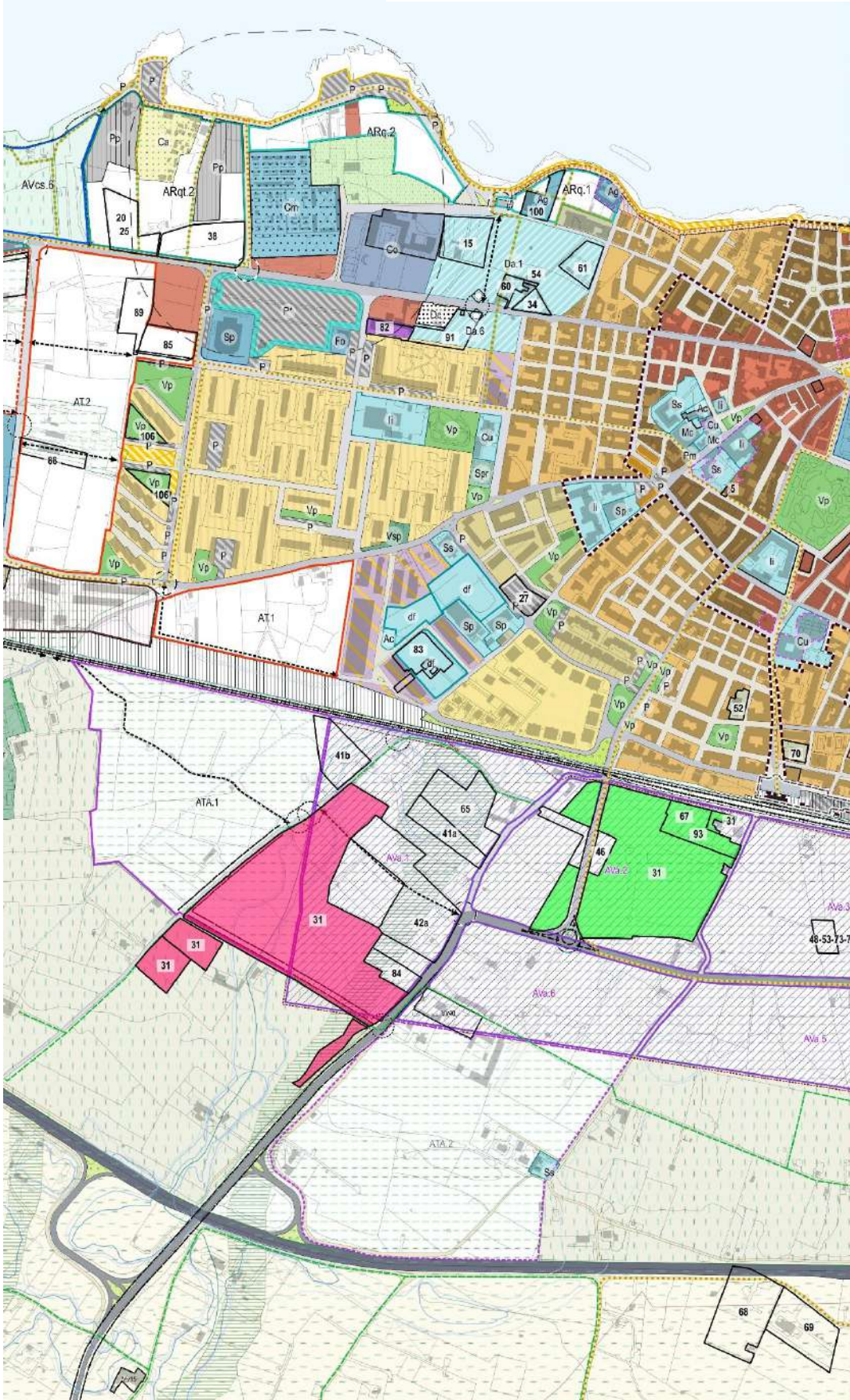
00 Aree oggetto di osservazione con numero identificativo

Osservazione n.31

- 31 Aree oggetto di osservazione ricomprese in Ava.1
- 31 Aree oggetto di osservazione ricomprese in Ava.2
- 31 Aree oggetto di osservazione ricomprese in Ava.4



Riquadro  
2



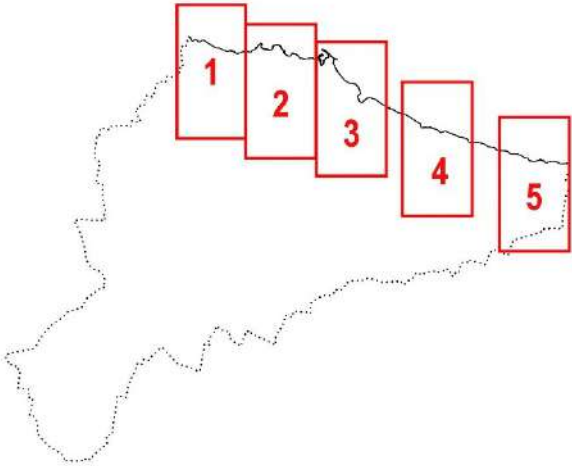


Individuazione delle aree oggetto di osservazione

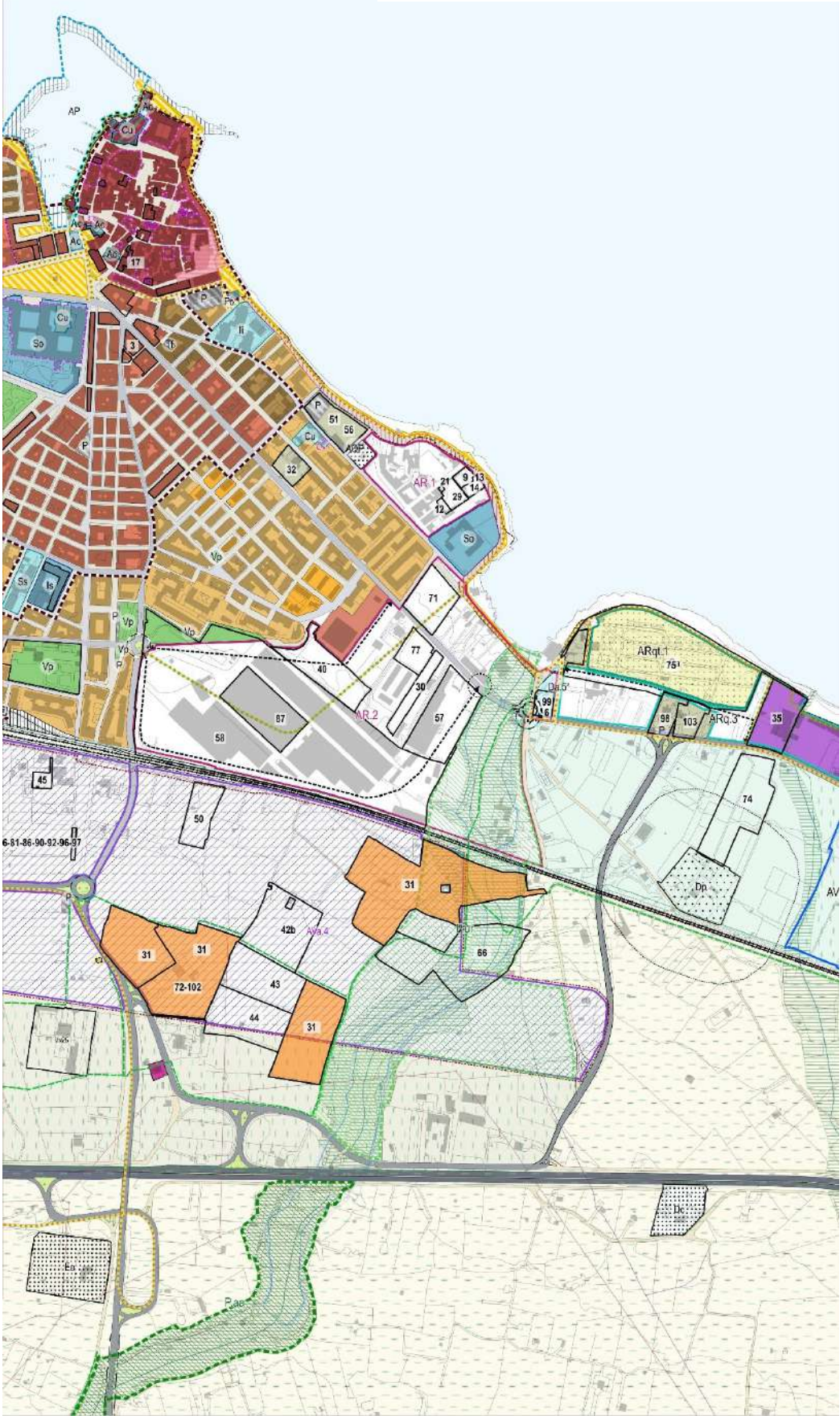
00 Aree oggetto di osservazione con numero identificativo

Osservazione n.31

- 31 Aree oggetto di osservazione ricomprese in Ava.1
- 31 Aree oggetto di osservazione ricomprese in Ava.2
- 31 Aree oggetto di osservazione ricomprese in Ava.4



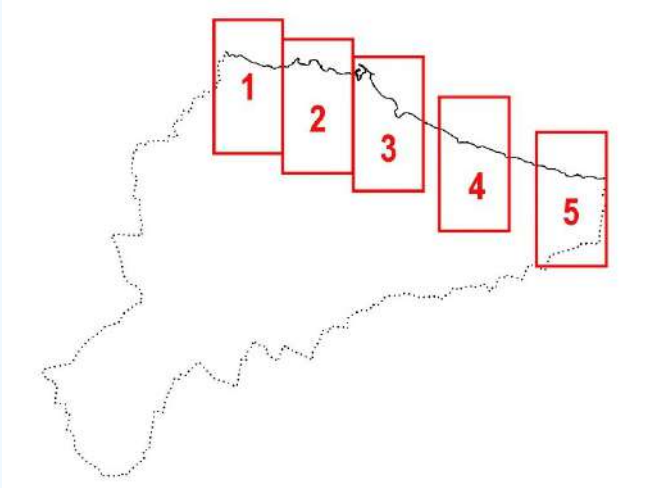
Riquadro  
3





Individuazione delle aree oggetto di osservazione

00 Aree oggetto di osservazione con numero identificativo



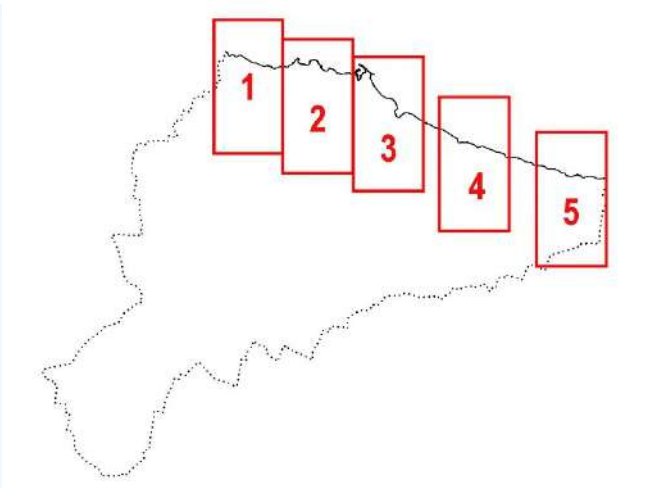
Riquadro  
4



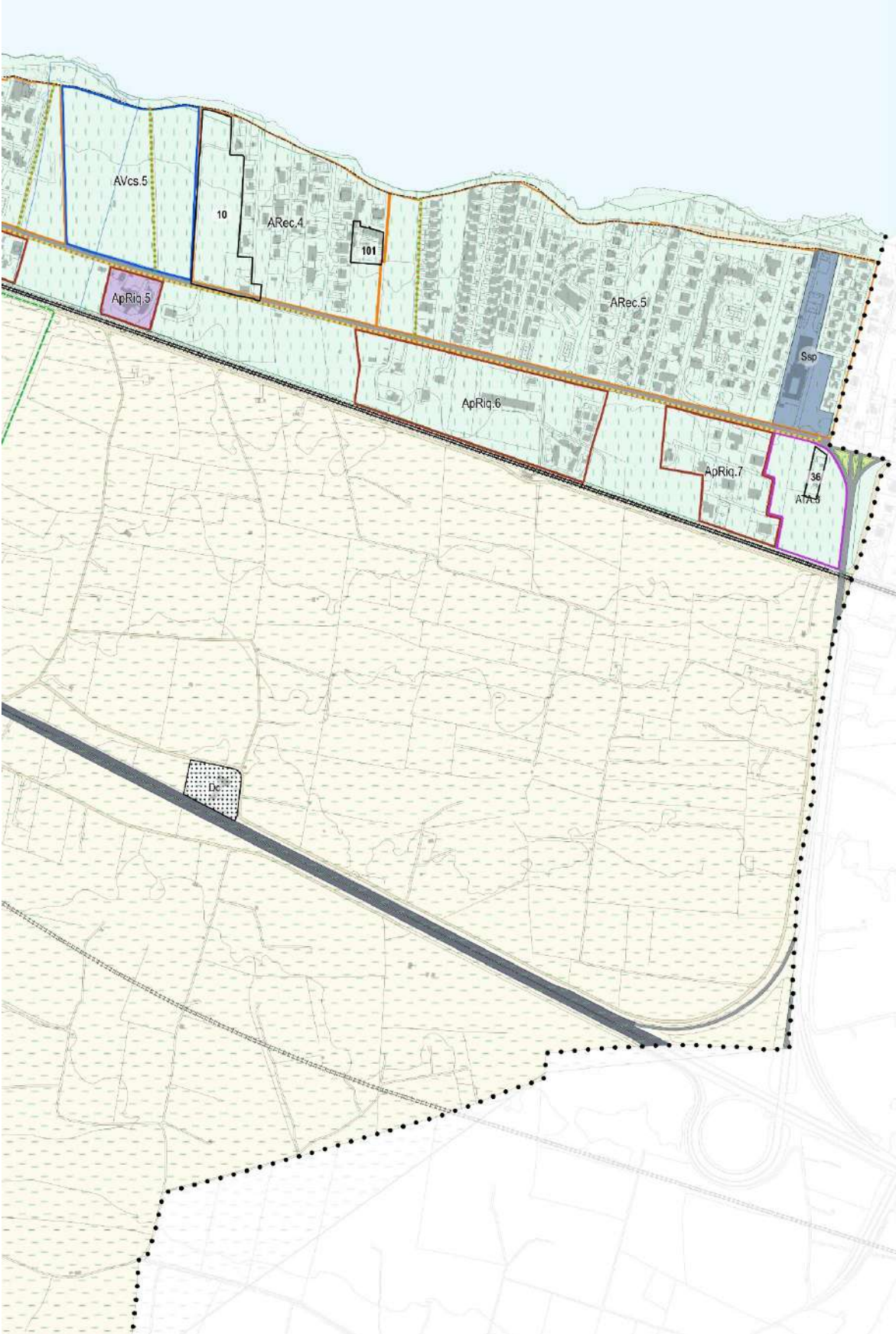


Individuazione delle aree oggetto di osservazione

00 Aree oggetto di osservazione con numero identificativo



Riquadro  
5



## **GRUPPO 4 osservazioni**

(tra parentesi le Osservazioni collegate per contenuti)

**Modifica assetto, previsioni e/o norme specifiche Ambito AR.2**

OSS.30, 40, 57, 58, 71, 77, 87





**COMUNE DI GIOVINAZZO**  
**PIANO URBANISTICO GENERALE - Legge Regionale n. 20/2001 e s.m.i.**  
Adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 28/03/2023

Proprietario  
**Michele Colaluce**  
Tecnico  
--

Protocollo:  
**15174**

Osservazione n.  
**30**

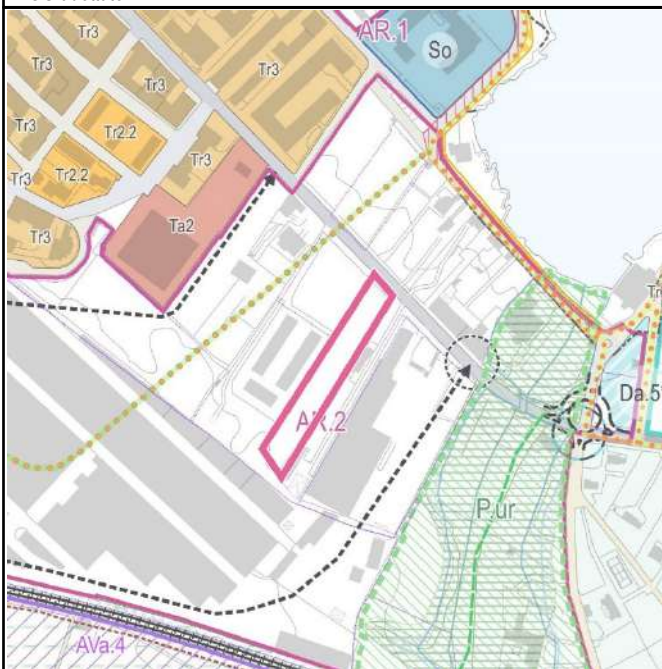
Riferimenti catastali  
**Foglio 4**  
**Particella 122**

Data:  
**27/06/2023**

**PUG/P.1**  
Carta delle previsioni programmatiche

PUG adottato

Parere tecnico di modifica grafica



**Sintesi dell'osservazione:**

Indicare con maggiore precisione i meccanismi perequativi per le aree caratterizzate da vincoli derivanti dal rientrare nella fascia di rispetto di fiumi torrenti e corsi d'acqua, da attivare all'interno del PUE o altro strumento urbanistico che si dovesse attivare, per l'ambito di rigenerazione AR.2 ex Acciaierie e Ferrieri Pugliesi di cui l'aria fa parte.

**PARERE TECNICO sintetico**



Accoglibile



Parzialmente accoglibile



Non accoglibile

L'area oggetto dell'osservazione, libera da edifici e classificata come Zona agricola E1 dal PRG previgente, ricade nei vincoli paesaggistici «Territori costieri» (mare e corso d'acqua) del PPTR, condizione che non ammette la nuova costruzione ai sensi dello stesso Piano Paesaggistico. Ai sensi dell'ArtS.141 e Art.P.41 per assicurare una maggiore equità tra i proprietari dei suoli coinvolti nelle previsioni di rigenerazione (aree con edifici esistenti e aree libere), alle aree non già edificate o asservite a costruzioni, come quella in oggetto, il piano o altro strumento urbanistico che sarà attivato per la rigenerazione può attribuire un indice di base pari a 0,10 mq/mq. La SL risultante è realizzata secondo le indicazioni di assetto di cui alla Scheda riportata nell'elab. PUG/P.2, come sviluppate dallo schema preliminare di assetto previsto ai sensi dell'Art.P.41 comma 3. Non essendo ammessa la nuova edificazione nell'area oggetto dell'osservazione, come da disciplina di tutela del PPTR, la citata SL per poter essere esercitata deve essere trasferita nelle aree effettivamente edificabili dell'Ambito AR.2 e dunque essere coinvolta nella pianificazione esecutiva dello stesso AR.2. La possibilità di incremento della SL degli edifici esistenti prevista dal PUG, riconoscibile in quota parte ai soggetti attuatori a fronte di impegni e prestazioni da assumere e in quota parte al Comune, secondo la disciplina di applicazione della perequazione e dei relativi meccanismi perequativi e compensativi stabilita dal PUG, può dunque riguardare l'area in oggetto e la relativa SL. A partire dallo schema preliminare di assetto richiamato, che svilupperà i contenuti della Scheda dell'Ambito AR.2, e sulla base della concertazione (Art.S.29) che sarà contestualmente avviata, sarà precisato l'assetto fisico-funzionale e definita la disciplina attuativa specifica dei suoli ricompresi nello stesso AR.2, nel rispetto degli obiettivi e delle direttive fissate dal PUG (Art.S.141 e Art.P.41), che potrà contemplare l'attribuzione di premialità e compensazioni in funzione di impegni e prestazioni che favoriscano l'attuazione della rigenerazione e migliorino gli esiti delle trasformazioni. Premialità e compensazioni sono attribuibili ai sensi delle disposizioni in materia di perequazione di cui al Titolo II Capo 2° delle NTA del PUG.

L'osservazione, non ponendo una specifica richiesta di modifica del PUG, può considerarsi accoglibile nei limiti di quanto illustrato.

Voto Consiglio Comunale  
del \_\_\_\_\_



Accolta



Parzialmente accolta



Non accolta

Presenti  
Favorevoli  
Contrari  
Astenuiti

Il Consiglio Comunale \_\_\_\_\_ l'osservazione secondo il parere tecnico di controdeduzione.



Modifiche Cartografiche



Modifiche Normative



**COMUNE DI GIOVINAZZO**  
**PIANO URBANISTICO GENERALE - Legge Regionale n. 20/2001 e s.m.i.**  
Adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 28/03/2023

Proprietario

**Alba Vito legale rappresentante della S.R.L. "Adriatica Costruzioni"**

Tecnico

Protocollo:

**16362**

Osservazione n.

**40**

Riferimenti catastali

**Foglio 4**

**Particella 796+797+798+800+801+803**

Data:

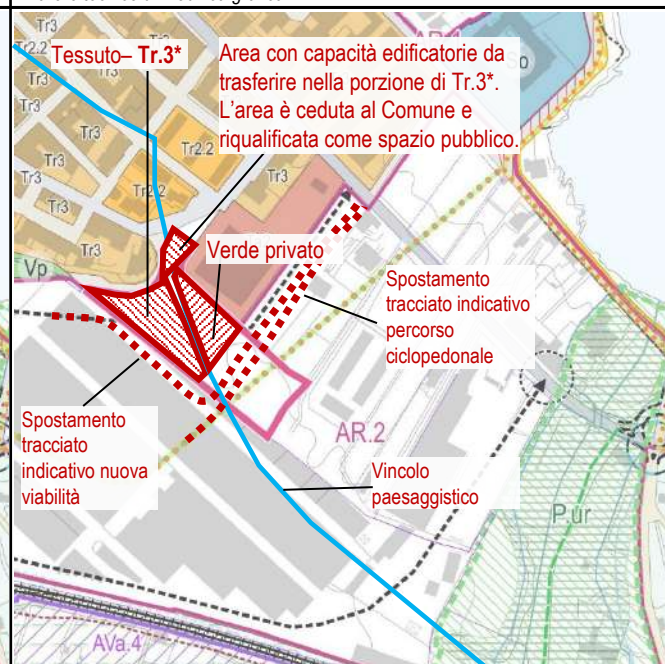
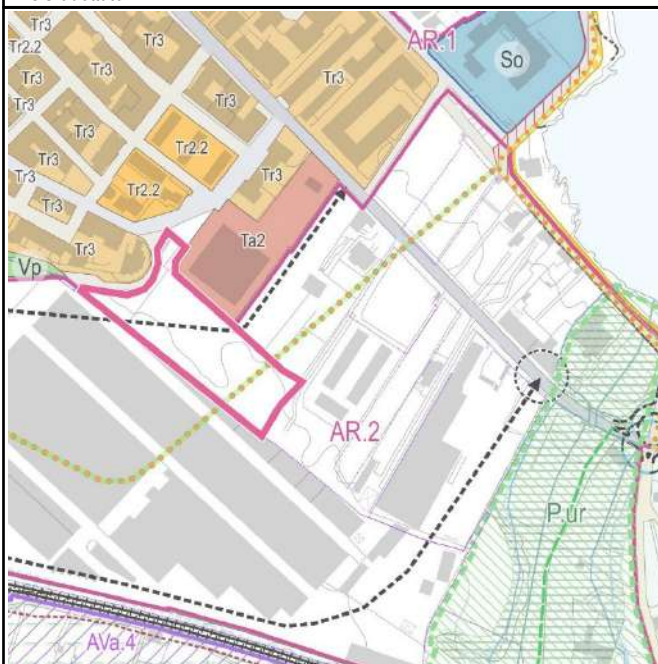
**07/07/2023**

**PUG/P.1**

Carta delle previsioni programmatiche

PUG adottato

Parere tecnico di modifica grafica



**Sintesi dell'osservazione:**

Richiesta adeguamento PUG:

- 1) ritipizzazione suolo censito al foglio 4, particella 803 come "tessuti moderni e/o recenti su impianto novecentesco Tr3";
- 2) ritipizzazione dei suoli censiti al foglio 4, particelle 796, 797, 798, 800 e 801 come "tessuti moderni e/o recenti su impianto novecentesco Tr3";
- 3) previsione del tracciato viario con andamento parallelo alla ulteriore rete stradale e ciclopedonale rappresentata negli elaborati del PUG e allocazione delle ulteriori connessioni viarie all'esterno dell'area di proprietà della odierna società istante o quantomeno al di fuori delle aree destinate a fini residenziali.

**PARERE TECNICO sintetico**

☐ Accoglibile

☒ Parzialmente accoglibile

☐ Non accoglibile

1-2 **Parzialmente accoglibile** la richiesta di classificazione come Tessuto Tr.3\* delle aree oggetto di osservazione come da Parere tecnico di modifica grafica, con particolare riferimento ai suoli identificati al Fg. 4 particelle 796 parte, 797 parte, 800, 801, in ogni caso esterni al vincolo paesaggistico che interessa una porzione dei suoli oggetto di osservazione, in quanto coerente con il completamento dell'impianto urbano esistente e consolidato. La porzione dei suoli in corrispondenza di tale nuovo Tessuto, ricompresa nel vincolo paesaggistico sarà classificata come «Verde privato». La parte restante della particella 796 rimane ricompresa nell'Ambito AR.2, in quanto funzionale alla complessiva rigenerazione del citato AR.2. L'area su Via Napoli (Fg.4 part.803), dotata di una propria capacità edificatoria come da atti assentiti, a seguito di demolizione sarà sistemata come spazio pubblico e ceduta al Comune; le relative capacità edificatorie saranno trasferite nell'area classificata come Tessuto Tr.3\*. L'Art.P.27 comma 3 sarà in questo senso integrato.

3 – **Parzialmente accoglibile** lo spostamento dei tracciati indicativi della nuova viabilità carrabile e del percorso ciclopedonale, che concorrono alla definizione dell'assetto della complessiva rigenerazione dell'AR.2. In ogni caso dette previsioni di percorsi carrabili e ciclopedonali indicano la necessità di assicurare le connessioni di mobilità tra il nuovo insediamento che si formerà in AR.2 e via Bari e il lungomare. Ai sensi dell'Art.S.16 comma 4 tali elementi di progetto della mobilità "valgono come direttiva per le prestazioni di mobilità che devono garantire; i tracciati indicati possono essere modificati ai fini di un migliore assetto complessivo, comunque garantendo la connessione con la rete esistente, pur nella variabilità necessaria per esigenze tecnico-progettuali". In generale eventuali variazioni dell'assetto dell'Ambito AR.2 sono ammesse ai sensi e nei limiti di quanto stabilito dal PUG, nell'ambito della concertazione di cui all'Art.S.29.

Voto Consiglio Comunale del \_\_\_\_\_

☐ Accolta

☐ Parzialmente accolta

☐ Non accolta

Presenti  
Favorevoli  
Contrari  
Astenuti

Il Consiglio Comunale \_\_\_\_\_ l'osservazione secondo il parere tecnico di controdeduzione.



Modifiche Cartografiche



Modifiche Normative





**COMUNE DI GIOVINAZZO**  
**PIANO URBANISTICO GENERALE - Legge Regionale n. 20/2001 e s.m.i.**  
Adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 28/03/2023

Proprietario

**Spagnoletti Giuseppe**

Tecnico

Protocollo:

**16143**

Osservazione n.

**57**

Riferimenti catastali

**Foglio 4**

**Particella 152+808+809**

Data:

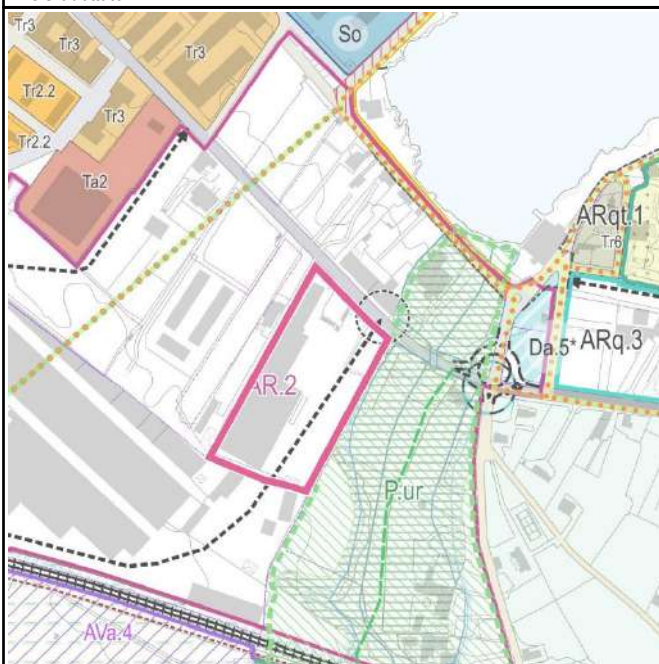
**06/07/2023**

**PUG/P.1**

Carta delle previsioni programmatiche

PUG adottato

Parere tecnico di modifica grafica



**Sintesi dell'osservazione:**

1) viene espresso il disinteresse a rientrare nel piano di rigenerazione urbana relativo all'ambito AR.2 e la volontà di avvalersi della possibilità di stralcio ex comma 3 dell'Art.P.41 e Art.S.15 comma 8 delle NTA.

Sono proposte le seguenti modifiche alle NTA:

2) Art.P.40 comma 4: fino alla formazione dei piani o programmi di attuazione sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di MO, MS, RRC, e RE e DR **che potranno usufruire dell'agevolazione volumetrica di cui all'art.45 delle NTA del PPTR e per quelli con destinazioni d'uso in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal PUG sono ammesse le variazioni di destinazioni d'uso compatibili con quelle previste dal PUG all'Art.P.41, riparametrando le pertinenti aree a parcheggi.**

3) Art.P.41 comma 3 - capoverso 1: aggiungere dopo "definisce la disciplina urbanistica di mantenimento" le seguenti parole **"con la possibilità di variazione di destinazioni d'uso compatibili con quelle previste dal PUG al successivo capoverso 3:"**.



**COMUNE DI GIOVINAZZO**  
**PIANO URBANISTICO GENERALE - Legge Regionale n. 20/2001 e s.m.i.**  
Adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 28/03/2023

|  |                                      |  |  |                                      |  |  |
|--|--------------------------------------|--|--|--------------------------------------|--|--|
| <i>Proprietario</i><br><b>Spagnoletti Giuseppe</b><br><i>Tecnico</i>   | <i>Protocollo:</i><br><b>16143</b>   | <i>Osservazione n.</i><br><b>57</b>                                    |  |                                      |  |  |
| <i>Riferimenti catastali</i><br><b>Foglio 4</b><br><b>Particella 152+808+809</b>   | <i>Data:</i><br><b>06/07/2023</b>    | <b>PUG/P.1</b><br><small>Carta delle previsioni programmatiche</small> |  |                                      |  |  |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 33%;"><b>PARERE TECNICO</b> sintetico</td><td style="width: 33%; text-align: center;"><input type="checkbox"/> Accoglibile</td><td style="width: 33%; text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/> Parzialmente accoglibile</td><td style="width: 33%; text-align: center;"><input type="checkbox"/> Non accoglibile</td></tr></table> |                                      |  | <b>PARERE TECNICO</b> sintetico          | <input type="checkbox"/> Accoglibile | <input checked="" type="checkbox"/> Parzialmente accoglibile | <input type="checkbox"/> Non accoglibile |
| <b>PARERE TECNICO</b> sintetico  | <input type="checkbox"/> Accoglibile | <input checked="" type="checkbox"/> Parzialmente accoglibile           | <input type="checkbox"/> Non accoglibile |                                      |  |  |

1 – **Parzialmente accoglibile.** Ai sensi dell'Art.P.41 comma 3 l'attuazione dell'Ambito AR.2 è definita sulla base di uno schema preliminare d'assetto predisposto per iniziativa pubblica o pubblico/privata, eventualmente in riferimento alla procedura di cui all'Art.S.19 (programma urbanistico), e da sottoporre alla concertazione con i soggetti attuatori di cui all'Art.S.29. Lo schema preliminare nel definire l'assetto urbanistico dell'Ambito AR.2 riguardo le parti esistenti già edificate può fornire indicazioni di mantenimento o di trasformazione. In questa fase non è possibile stabilire lo stralcio di porzioni ricomprese nell'Ambito AR.2, tanto più quelle per le quali il PUG, con valore di direttiva, indica destinazioni di interesse pubblico o la previsione di connessioni della mobilità. L'eventuale stralcio, sulla base del richiamato schema preliminare di assetto, potrà essere effettuato in fase di definizione della pianificazione attuativa ai sensi delle NTA del PUG stesso.

2 - **Non accoglibile** in quanto le previsioni del PUG relative alle Aree e agli Ambiti AR, ARq e ARqt dello Spazio urbano, per il perseguimento degli obiettivi di rigenerazione e riqualificazione fissati dallo stesso PUG, anche in applicazione delle pianificazioni sovraordinate, comportano innanzitutto la formazione e approvazione di un PUE attraverso: la collaborazione tra i proprietari; il coinvolgimento, oltre gli edifici esistenti, degli spazi aperti da riqualificare e attrezzare; la unitarietà degli interventi di trasformazione e degli eventuali interventi di ristrutturazione/riqualificazione degli edifici esistenti, anche con ampliamento e cambio d'uso, e di riqualificazione e attrezzamento degli spazi aperti, tali da garantire e massimizzare gli effetti degli stessi e il soddisfacimento degli standard urbanistici.

Si precisa che ai sensi e per gli effetti dell'art.45 comma 3 delle NTA del PTPR gli atti di governo del territorio hanno facoltà di inibire ovvero disciplinare le modalità di applicazione degli interventi ritenuti ammissibili dal medesimo articolo. Di fatto consentire di procedere in attuazione diretta per singoli interventi rilevanti sugli edifici esistenti (cambio d'uso, ancorché compatibile con le destinazioni previste dal PUG, e/o ampliamento degli edifici, compresi quelli previsti all'Art.45 del PTPR), vanificherebbe il perseguimento degli obiettivi generali e specifici fissati dal PUG di preminente e prioritario interesse collettivo, in quanto non si raggiungerebbe l'assetto spaziale, fisico-funzionale e paesaggistico previsto dal PUG stesso.

In ogni caso vale quanto espresso al precedente p.to 1.

3 – **Accoglibile.** L'Art.P.41 comma 3 - capoverso 1 sarà così integrato: dopo le parole "definisce la disciplina urbanistica di mantenimento" aggiungere le seguenti parole "**con la possibilità di variazione di destinazioni d'uso secondo quelle di seguito ammesse**".

|   |                                  |   |                                      |
|---|----------------------------------|---|--------------------------------------|
| <i>Voto Consiglio Comunale del</i> _____  | <input type="checkbox"/> Accolta | <input type="checkbox"/> Parzialmente accolta           | <input type="checkbox"/> Non accolta |
| <div style="display: flex; justify-content: space-between;"><div>Presenti<br/>Favorevoli<br/>Contrari<br/>Astenuti</div><div>Il Consiglio Comunale _____ l'osservazione secondo il parere tecnico di controdeduzione.</div></div> |                                  |   |                                      |
| <input type="checkbox"/> Modifiche Cartografiche  |                                  | <input checked="" type="checkbox"/> Modifiche Normative |                                      |





**COMUNE DI GIOVINAZZO**  
**PIANO URBANISTICO GENERALE - Legge Regionale n. 20/2001 e s.m.i.**  
Adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 28/03/2023

Proprietario

**Naglieri Michele RL della Nuova Edil Levante**  
**Pasquale Capursi RL della Consorzio PMI**

Tecnico

Protocollo:

**16148**

Osservazione n.

**58**

Riferimenti catastali

**Foglio 4**

**Particella 119**

Data:

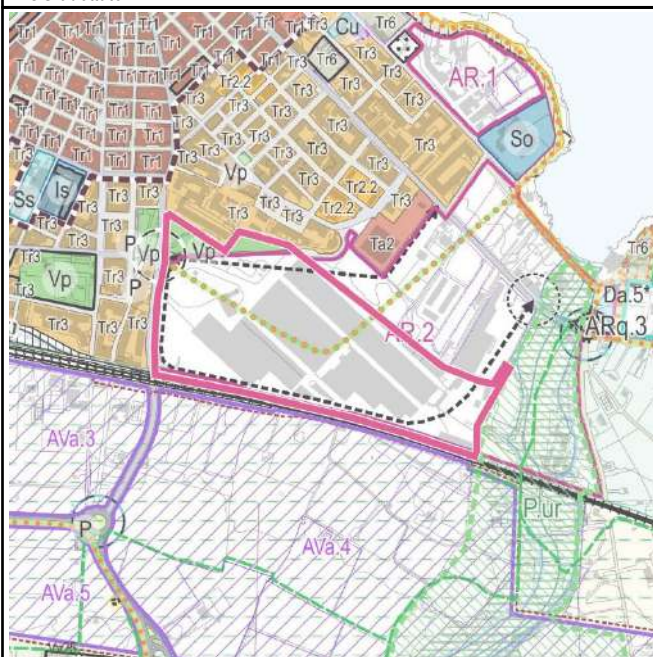
**06/07/2023**

**PUG/P.1**

Carta delle previsioni programmatiche

PUG adottato

Parere tecnico di modifica grafica



**Sintesi dell'osservazione:**

Le proposte di modifica di seguito riportate sono accompagnate da una serie di considerazioni alle quali si rimanda. L'osservazione propone le seguenti modifiche.

Proposta modifiche alle NTA:

1) Art.S.141 Ambiti di rigenerazione urbana – AR – comma 7:

a. "Il carico urbanistico massimo non superiore alle quantità edificatorie esistenti in termini di Superficie Lorda, **incrementabili del 200%...**" "...L'incremento è articolato in una quota a disposizione per i soggetti attuatori e una quota, non inferiore al **20%** [35% nel PUG adottato] del complessivo incremento, a disposizione del Comune." "Le quote incrementali sono attribuite e utilizzate ai sensi delle norme sulla perequazione di cui al TITOLO II Capo 2°, **fermo restando che alle aree prive di volumetrie individuate dal PUG in zona vincolata non viene assegnato alcun indice edificatorio.**"

b. "La possibilità di accogliere quote di edificabilità derivanti dal trasferimento di quantità edificatorie relative a edifici esistenti non congruenti con i generali obiettivi di riqualificazione urbanistica, paesaggistica e ambientale, **da collocarsi nell'ambito delle quantità rinvenienti dal 20% del complessivo incremento a disposizione del Comune.**"

2) Art.S.15 Attuazione indiretta ordinaria – comma 8

"...lo stralcio è sottoposto a modalità di attuazione diretta per MO, MS, RRC, RE1 (ristrutturazione edilizia senza aumento di SL), **con possibilità di variazione d'uso compatibili con le destinazioni d'uso previste all'art.P.41 comma 3.**"

3) Art.S.26 Criteri per la formazione del PUG/P e delle successive varianti – comma 1

"Nel periodo di dieci anni successivi alla prima entrata in vigore del PUG/P relativo al presente PUG/S, possono essere attivate e attuate previsioni corrispondenti ad una utilizzazione delle capacità edificatorie pari al **100%** [70% nel PUG adottato] di quanto previsto come dimensionamento del PUG, riportato in valori complessivi nell'elaborato PUG.1 Relazione generale."

4) Art.P.41 Disciplina degli Ambiti di rigenerazione urbana – AR – comma 3

a. "... schema preliminare di assetto, esteso all'intero Ambito **AR.2**, predisposto per iniziativa pubblica o pubblico/privata, anche in riferimento alla procedura di cui all'Art.S.19, e da fare oggetto della concertazione di cui all'Art.S.29. **Le aree comprendenti le volumetrie e le loro pertinenze (ville, edifici, opifici, ecc.) legittimamente esistenti sottoposte al regime vincolistico di cui all'art.142 del D.Lgs 42/2004, - compatibilmente con il vincolo a cui sono sottoposte-, sono stralciate dall'ambito AR.2.** Lo strumento attuativo può stabilire, alla luce di oggettive valutazioni rinvenienti dal regime vincolistico sia lo stralcio di aree già edificate, sia la loro demolizione e ricostruzione, definendo nel caso di stralcio, la disciplina urbanistica di mantenimento compresa l'eventuale variazione d'uso compatibile con quelle previste dal successivo capoverso 3. **Le aree comprendenti le volumetrie e le loro pertinenze (ville, edifici, opifici, ecc.) legittimamente esistenti prive di vincoli sono stralciate dall'ambito AR.2.** Per queste volumetrie sarà possibile realizzare i seguenti interventi senza aumento di superficie e volume: MO, MS, RRC, RE1, DR, RU, VU. "



**COMUNE DI GIOVINAZZO**  
**PIANO URBANISTICO GENERALE - Legge Regionale n. 20/2001 e s.m.i.**  
Adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 28/03/2023

|   |                             |   |
|---|-----------------------------|---|
| Proprietario <b>Naglieri Michele RL della Nuova Edil Levante</b><br><b>Pasquale Capursi RL della Consorzio PMI</b><br>Tecnico | Protocollo:<br><b>16148</b> | Osservazione n.<br><b>58</b>                            |
| Riferimenti catastali<br><b>Foglio 4</b><br><b>Particella 119</b>   | Data:<br><b>06/07/2023</b>  | <b>PUG/P.1</b><br>Carta delle previsioni programmatiche |

b. "Quantità edificatorie: SL legittima esistente, **incrementabile del 200%** [con incremento fino al 200% nel PUG adottato], condizionata al perseguimento degli obiettivi e delle prestazioni e al rispetto dello schema di assetto riportati nella Scheda dell'Elab. PUG/P.2, e applicabile ai sensi delle disposizioni in materia di perequazione di cui al TITOLO II Capo 2° **fermo restando che alle aree prive di volumetrie individuate dal PUG in zona vincolata non viene assegnato alcun indice edificatorio**. L'incremento comprende una quota non inferiore al **20%** [35% nel PUG adottato] a disposizione del Comune per l'implementazione di politiche urbane. Ai fini di assicurare una maggiore equità tra i proprietari dei suoli coinvolti nelle previsioni di rigenerazione, e di favorire la partecipazione degli stessi alle trasformazioni, il programma o piano può attribuire alle aree non già edificate o asservite a costruzioni, **al di fuori dei suoli sottoposti al regime vincolistico**, un It di base pari a 0,10 mq/mq, **da realizzare, salvo diversa indicazione del Piano Urbanistico di Rigenerazione, all'interno dell'area stessa.**"

c. "Destinazioni d'uso. Si considerano due diverse situazioni:

1) **Superficie Lorda derivante dall'incremento:**

-Residenziali Ab1, Ab3, non superiori al 60% della complessiva SL di progetto, di cui almeno il 50% per ERS.

-Strutture ricettive RA

-Servizi collettivi Sc

-Produttive – terziarie, direzionali, servizi: TPE; TP; TR

-Servizi privati Sp

-Produttive artigianali PA1

-Commerciali, limitatamente a TC.S.1-2, TC.Ev, TC.M

2) **Superficie lorda derivante da quella esistente:**

-Residenziali Ab1, Ab3, **100% della complessiva SL esistente.**

d. [punto da aggiungere al comma 3] **Per l'Ambito AR2 limitatamente alla SL e alla volumetria esistente, oltre a quanto stabilito dall'art.S.54, si precisa che la individuazione della SL e della volumetria esistente, limitatamente al compendio immobiliare denominato ex AFP, dovrà considerare anche le Perizie Giurate in atti del Comune.**

e. "Categorie di intervento: MO, MS, RRC, RE, DR, RU, VU, **NC.**"

f. "Prescrizioni particolari:

-H max degli edifici: **30,00 metri**" [20,00 metri nel PUG adottato]

Ulteriori modifiche proposte

5. L'indice If riferito all'ambito AR.2, riportato nella Relazione (pag.172 prima tabella), in base al quale viene calcolata la SL max non è coerente con le disposizioni delle NTA per il calcolo della SL max.

6. La porzione del compendio immobiliare classificata dal PUG come "Verde pubblico", sulla quale insisteva un capannone, si propone di ricomprenderla nell'ambito AR.2, fermo restando che lo strumento attuativo dell'ambito dovrà considerare la realizzazione del verde pubblico all'interno del quale è compreso anche il Parco di Lama Castello. [viene allegata modifica cartografica]

7. Nell'Elab. PUG/P.2 (pag.45 Schema di assetto ambito AR.2) è individuata un'area destinata a "Memorie di archeologia industriale da recuperare, rifunzionalizzare e valorizzare" sulla quale insisteva un capannone dell'ex AFP, oggi demolito in virtù del PdC n.403/2021 del 10/12/2022 e della SCIA in Variante del 27/02/2023 prot.5062. Si propone di affidare allo strumento attuativo dell'ambito il compito di individuare una latro manufatto da destinare a "memoria archeologica" e tutti gli interventi necessari al recupero, in coerenza con quanto stabilito all'Art.S.29 (Concertazione con i privati).

8. Nello "Schema di assetto" dell'ambito AR.2 (Elab. PUG/P.2 pag.45) sono fornite indicazione su allocazioni delle funzioni delle aree ex AFP, con definizione della destinazione. Si chiede di eliminare queste indicazioni in quanto prerogative dello strumento attuativo. [viene allegata modifica cartografica]

9. In coerenza con quanto richiesto dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, in sede di verbale della 2^ Conferenza di copianificazione (tenere conto dell'impatto dei nuovi volumi nell'ambito della rigenerazione AR.2, sulla percezione della città e degli elementi di valenza storica e paesaggistica) si propone di confermare la visuale "Nuova porta bi Bari" e la visuale su "Cal Spiriticchio" e di eliminare le altre tre visuali che non hanno alcun interesse storico e paesaggistico [viene allegata modifica cartografica]

10. Si propone di modificare Art.S.37 atteso che la definizione dei "Superficie accessoria" di cui al predetto articolo non coincide con quella riportata nel Regolamento Edilizio Tipo approvato con DGR n.2250 del 21/12/2017.

All'osservazione sono allegati gli stralci cartografici relative alle modifiche sugli elaborati grafici del PUG, conseguenti alle modifiche proposte.





**COMUNE DI GIOVINAZZO**  
**PIANO URBANISTICO GENERALE - Legge Regionale n. 20/2001 e s.m.i.**  
Adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 28/03/2023

|   |                                      |  |   |
|---|--------------------------------------|--|---|
| Proprietario <b>Naglieri Michele RL della Nuova Edil Levante</b><br><b>Pasquale Capursi RL della Consorzio PMI</b><br>Tecnico |                                      | Protocollo:<br><b>16148</b>                                  | Osservazione n.<br><b>58</b>                            |
| Riferimenti catastali<br><b>Foglio 4</b><br><b>Particella 119</b>   |                                      | Data:<br><b>06/07/2023</b>                                   | <b>PUG/P.1</b><br>Carta delle previsioni programmatiche |
| <b>PARERE TECNICO</b> sintetico   | <input type="checkbox"/> Accoglibile | <input checked="" type="checkbox"/> Parzialmente accoglibile | <input type="checkbox"/> Non accoglibile                |

**1 – Non accoglibile.**

a. L'intero Ambito AR.2, come individuato dal PUG, è oggetto di una complessiva previsione di rigenerazione che coinvolge tutte gli immobili, aree ed edifici, ricompresi nello stesso. Il PUG favorisce il perseguimento degli obiettivi di rigenerazione stabilendo in ogni caso un limite di carico urbanistico, incremento fino al 200% della complessiva SL legittima esistente all'interno dell'Ambito AR.2, il cui raggiungimento avviene a seguito dell'assunzione da parte dei soggetti attuatori di impegni che comportano il riconoscimento di quote aggiuntive incrementali attribuibili ai sensi delle norme sulla perequazione di cui al Titolo II Capo 2° delle NTA. Ciò comporta che il limite indicato dal PUG non possa che essere un massimo raggiungibile appunto in funzione dell'assunzione di impegni corrispondenti agli obiettivi della rigenerazione; non è detto peraltro che il massimo incremento, pari al 200% della SL esistente, sia effettivamente raggiunto. Inoltre di tale incremento massimo una quota non inferiore al 35% è attribuita al Comune per promuovere politiche urbane di rigenerazione, per compensare soggetti terzi esterni all'Ambito, per premialità e compensazioni ulteriori ai soggetti attuatori dell'Ambito ai sensi dell'Art.S.25 delle NTA. Sulla base dello schema preliminare di assetto previsto al comma 3 dell'Art.P.41 e della prevista concertazione con i soggetti attuatori di cui all'Art.S.29, saranno definiti gli impegni degli stessi che comportano il riconoscimento delle quantità aggiuntive e sarà fissata la quota a disposizione del Comune, in relazione alle esigenze di accoglienza di quantità trasferite e/o compensazione a terzi e/o agli intenti di interesse collettivo che il Comune intenderà realizzare nell'attuazione della rigenerazione dell'Ambito AR.2.

Il coinvolgimento nell'Ambito AR.2 di suoli già edificati e di suoli liberi comporta, per motivi di equità e per il coinvolgimento di tutti i proprietari, il riconoscimento di una capacità edificatoria di base alle aree non già edificate o asservite a costruzioni. Ciò anche per garantire il perseguimento dell'assetto dell'Ambito AR.2, come riportato nella Scheda riportata nell'Elab. PUG/P.2, che sarà precisato nello schema preliminare di cui all'Art.P.41, e ulteriormente approfondito nello o negli strumenti attuativi che da tale schema conseguiranno. Ciò in particolare per garantire che vengano assicurati i necessari standard urbanistici, che almeno in parte interesseranno le aree libere e/o quelle soggette a vincoli sovraordinati. Rimane fermo che, anche sulla base di specifiche indicazioni dello schema preliminare citato, nonché della concertazione con i soggetti privati, in sede di strumento attuativo alcune aree già edificate potranno essere stralciate dall'Ambito AR.2.

b. Le quote di edificabilità derivanti da eventuali trasferimenti esterni all'Ambito AR.2 e da accogliere nello stesso o esterni agli strumenti attuativi del citato AR.2 e da accogliere negli stessi, come già previsto all'Art.S.25 delle NTA, sono a valere sulle quantità a disposizione del Comune da allocare in suoli appositamente ceduti dai soggetti attuatori, ai sensi dell'Art.S.22 comma 3, a fronte del riconoscimento di premialità di cui all'Art.S.25 comma 5 lett.c.

**2 – Parzialmente accoglibile.** L'Art.S.15 norma in senso generale l'attuazione indiretta ordinaria di tutti i diversi Ambiti/Comparti previsti dal PUG, dunque non può riportare il richiamo specifico ad una sola delle diverse categorie di Ambiti/Comparti del Piano. Ciò anche perché le previsioni del PUG, da attuarsi mediante modalità indiretta, riguardano trasformazioni con destinazioni d'uso anche molto diverse. Per questo motivo, fatte salve le destinazioni d'uso legittime esistenti all'adozione del PUG, in caso di stralcio di edifici legittimi esistenti la norma non può che ammettere per essi destinazioni d'uso compatibili con la tipologia edilizia esistente e con il contesto di appartenenza, così come si determinerà a seguito delle trasformazioni previste dal PUG. Va da sé che le destinazioni attribuibili all'edificio oggetto di stralcio per risultare compatibili con dette trasformazioni previste, non possano che essere coerenti con le destinazioni d'uso ammesse dal PUG nelle stesse trasformazioni.

**3 – Parzialmente accoglibile.** L'Art.S.26 comma 1 sarà così modificato: **"Nel periodo di dieci anni successivi alla prima entrata in vigore del PUG/S, non possono essere attivate e attuate previsioni corrispondenti ad una utilizzazione delle capacità edificatorie superiori a quelle del presente primo PUG/P, secondo il dimensionamento del PUG, riportato in valori complessivi nell'elaborato PUG.1 Relazione generale".**

Il comma 6 all'ultimo capoverso sarà così modificato **"Nel caso di Ambiti ad attuazione indiretta a programmazione [...] o Ambiti di rigenerazione che presentano significativi livelli di complessità attuativa, il termine di decadenza di cui al presente comma può essere fissato non superiore a dieci anni"**. Si evidenzia infine che al par.6.1.1 *La capacità insediativa del PUG* dell'Elab. PUG.1 Relazione Generale, in relazione al dimensionamento dell'Ambito AR.2 è richiamato erroneamente il riferimento all'indice di fabbricabilità fondiaria massima del PRG previgente, rispetto al quale sono riferiti i calcoli del dimensionamento stesso. Tale richiamo costituisce un refuso che sarà corretto, al fine di assicurare la coerenza con le modalità di calcolo delle potenzialità edificatorie definite nelle NTA per lo stesso Ambito AR.2. In ogni caso si evidenzia, che, ai sensi del DRAG, il PUG/P è chiamato a programmare l'attivazione e l'attuazione nel tempo delle complessive previsioni del PUG/S; per questo il primo PUG/P individua le previsioni che sono attivate per l'attuazione, nel rispetto di quanto stabilito dal PUG/S.



**COMUNE DI GIOVINAZZO**  
**PIANO URBANISTICO GENERALE - Legge Regionale n. 20/2001 e s.m.i.**  
Adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 28/03/2023

|   |                             |   |
|---|-----------------------------|---|
| Proprietario <b>Naglieri Michele RL della Nuova Edil Levante</b><br><b>Pasquale Capursi RL della Consorzio PMI</b><br>Tecnico | Protocollo:<br><b>16148</b> | Osservazione n.<br><b>58</b>                            |
| Riferimenti catastali<br><b>Foglio 4</b><br><b>Particella 119</b>   | Data:<br><b>06/07/2023</b>  | <b>PUG/P.1</b><br>Carta delle previsioni programmatiche |

4 – **Parzialmente accoglibile.** Con riferimento alle modifiche proposte all'Art.P.41 comma 3:

a. Come già richiamato nei precedenti p.ti 1 e 2, lo stralcio di aree edificate può avvenire, anche sulla base di indicazioni dello schema preliminare sopra richiamato, in sede di concertazione e definizione dello strumento attuativo. Questo può stabilire, nel rispetto delle discipline di tutela sovraordinata, la disciplina urbanistica di mantenimento compresa la eventuale variazione delle destinazioni d'uso secondo quelle previste nell'Ambito AR.2 e per i seguenti interventi MO, MS, RRC, RE, DR, RU, VU senza aumento di superficie e volume, fatto salvo per eventuali incrementi ammessi dalle discipline della pianificazione sovraordinata.

b. Non sono accoglibili le proposte di modifica del capoverso del comma 3 relativo alle "Quantità edificatorie" per quanto già illustrato al precedente p.to 1.

c. L'articolazione funzionale prevista dal PUG è correttamente riferita alle capacità edificatorie complessive di progetto ammesse dal Piano, costituite dalla quantità edificatorie in termini di SL legittime esistenti (attestate anche con documentazioni ed atti probanti) e dagli eventuali incrementi previsti dallo stesso Piano. Le destinazioni d'uso ammesse dal PUG sono dunque riferite alle capacità edificatorie complessive, senza distinzione tra quelle preesistenti e quelle aggiuntive di incremento. L'articolazione delle destinazioni d'uso sarà così modificata:

- Residenziali Ab1, Ab3 non superiore al **60%** della complessiva SL, di cui almeno il **40%** per ERS.

d. Ai fini della attestazione delle consistenze edilizie esistenti, il comma 2 dell'Art.S.54 sarà così integrato: **"Per l'edificato esistente e la relativa superficie lorda, si dovrà fare riferimento alla cartografia di base del PUG o alla consistenza catastale alla data dell'adozione del PUG, nonché ai rilievi prodotti in occasione della redazione di progetti edilizi e piani urbanistici attuativi risultanti agli atti e/o a specifica documentazione probante prodotta al Comune (perizie giurate, ecc)."**

e. All'elenco delle categorie di intervento ammesse sarà aggiunta la **Nuova Costruzione – NC**.

f. Prescrizioni particolari: l'altezza massima consentita sarà pari a **H max degli edifici: 36,00 metri**.

5 – **Accoglibile.** Al par.6.1.1 *La capacità insediativa del PUG* dell'Elab. PUG.1 Relazione Generale, in relazione al dimensionamento dell'Ambito AR.2 è richiamato erroneamente il riferimento all'indice di fabbricabilità fondiaria massima del PRG previgente, rispetto al quale sono riferiti i calcoli del dimensionamento stesso. Tale richiamo costituisce un refuso che sarà corretto, al fine di assicurare la coerenza con le modalità di calcolo delle potenzialità edificatorie definite nelle NTA per lo stesso Ambito AR.2.

6 – **Accoglibile.** L'area classificata come "Verde pubblico", sulla quale insisteva un capannone del compendio immobiliare AFP, sarà ricompresa nell'Ambito AR.2. La destinazione d'uso delle aree dell'AR.2 sarà fissata dallo strumento attuativo in coerenza con le indicazioni riportate nella Scheda di cui all'Elab. PUG/P.2, che sarà di conseguenza adeguata, e con quanto precisato in sede di schema preliminare.

7 – **Accoglibile.** È affidato allo strumento attuativo dell'Ambito AR.2 il compito di individuare un altro manufatto quale "Memoria di archeologia industriale da recuperare", preso atto che quello indicato nello "Schema di assetto" della Scheda dell'Elab. PUG/P.2 è stato nel frattempo legittimamente demolito, e fermo restando l'obiettivo di assicurare la memoria delle produzioni avvenute nelle aree dell'AFP, anche sulla base di quanto sarà concordato ai sensi dell'Art.S.29 nell'ambito della concertazione con i soggetti privati.

8 – **Non accoglibile.** Le indicazioni relative alla allocazione delle funzioni nell'Ambito AR.2, riportate nello "Schema di assetto" della Scheda dell'Elab. PUG/P.2, segnalano indicativamente che le edificazioni da collocare all'interno dei "Nuovi spazi urbani" devono garantire la compresenza di funzioni residenziali e funzioni per attività. Dette indicazioni non costituiscono prescrizioni puntuali di localizzazione, ma, con valore di direttiva ai sensi dell'Art.S.17 comma 2 lett.b), affidano alla pianificazione attuativa il compito di stabilire e localizzare le diverse destinazioni d'uso, garantendo il mix funzionale, nel rispetto dell'articolazione ammessa all'Art.P.41 comma 3.

9. **Non accoglibile.** I pareri rilasciati da parte della competente Soprintendenza in sede di 2<sup>a</sup> Conferenza di copianificazione, richiamano l'attenzione, in sede di pianificazione attuativa dell'Ambito AR.2, alla salvaguardia delle visuali della città storica, alla percezione del profilo urbano e alla interferenza con le visualità dalle strade di percorrenza urbana ed extraurbana da e verso i siti di interesse paesaggistico e monumentale. Per tale motivo il PUG, nello "Schema di assetto" della Scheda dell'Elab. PUG/P.2, ha indicato, con valore di direttiva per la pianificazione attuativa, le "Visuali paesaggistiche da valorizzare". Con questo tipo di indicazioni il PUG non intende limitare le possibilità progettuali, ma, al contrario, intende sollecitare un approccio e atteggiamento progettuale che interpreti e dia concretezza, in piena libertà, alla valorizzazione dei caratteri paesaggistici dell'area e dei contesti circostanti.

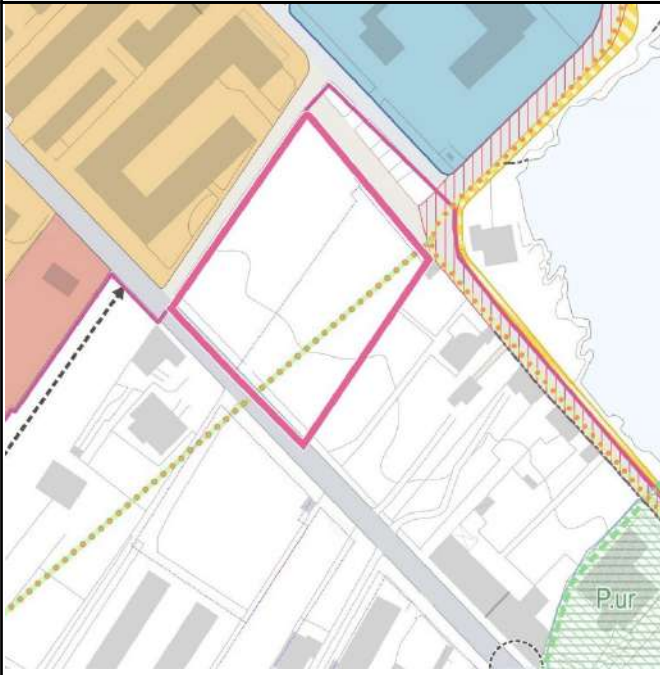
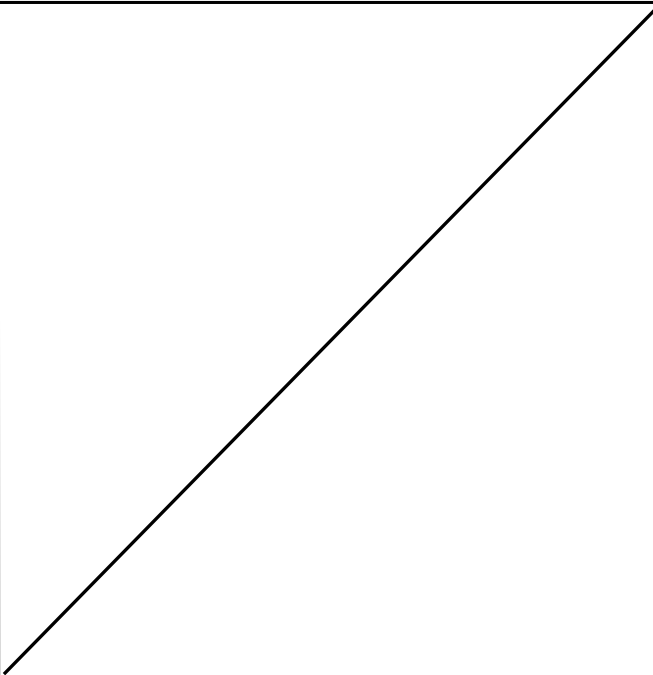
10 – **Accoglibile.** La definizione di "Superficie accessoria" sarà adeguata a quella del RET della Regione Puglia.

|   |  |   |                                      |
|---|--|---|--------------------------------------|
| Voto Consiglio Comunale del _____                           | <input type="checkbox"/> Accolta   | <input type="checkbox"/> Parzialmente accolta | <input type="checkbox"/> Non accolta |
| Presenti<br>Favorevoli<br>Contrari<br>Astenuiti             | Il Consiglio Comunale _____ l'osservazione secondo il parere tecnico di controdeduzione. |   |                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Modifiche Cartografiche | <input checked="" type="checkbox"/> Modifiche Normative                                  |   |                                      |





**COMUNE DI GIOVINAZZO**  
**PIANO URBANISTICO GENERALE - Legge Regionale n. 20/2001 e s.m.i.**  
Adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 28/03/2023

|   |  |   |  |  |  |   |   |
|---|--|---|--|--|--|---|---|
| <i>Proprietario</i><br><b>Marcotrigiano Cristina+Rosa+Giuseppe Onofrio</b><br><i>Tecnico</i>  |  | <i>Protocollo:</i><br><b>16393</b>  | <i>Osservazione n.</i><br><b style="color: red;">71</b>                |  |  |   |   |
| <i>Riferimenti catastali</i><br><b>Foglio 4</b><br><b>Particella 1702+774+775+776</b>   |  | <i>Data:</i><br><b>07/07/2023</b>   | <b>PUG/P.1</b><br><small>Carta delle previsioni programmatiche</small> |  |  |   |   |
| <i>PUG adottato</i>   |  | <i>Parere tecnico di modifica grafica</i>   |  |  |  |   |   |
|   |  |  |  |  |  |   |   |
| <b>Sintesi dell'osservazione:</b><br>L'osservazione chiede che le aree in oggetto, ricomprese nell'Ambito AR.2 e ricadenti nel vincolo paesaggistico dei «Territori costieri» del vigente PPTR, vengano classificate secondo un nuovo Tessuto denominato "Ts.3 Aree di connessione con tessuti urbani novecenteschi", la cui disciplina viene definita in un proposto nuovo Art.27bis - secondo la struttura delle NTA -, nel quale sono stabiliti destinazioni d'uso, interventi, modalità attuativa diretta, If pari a 0,50 mq/mq, Ipf pari al 65%.   |  |   |  |  |  |   |   |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 30%;"><b>PARERE TECNICO sintetico</b></td><td style="width: 20%; text-align: center;"><input type="checkbox"/> Accoglibile</td><td style="width: 20%; text-align: center;"><input type="checkbox"/> Parzialmente accoglibile</td><td style="width: 30%; text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/> Non accoglibile</td></tr></table>  |  |   |  | <b>PARERE TECNICO sintetico</b>                | <input type="checkbox"/> Accoglibile   | <input type="checkbox"/> Parzialmente accoglibile | <input checked="" type="checkbox"/> Non accoglibile |
| <b>PARERE TECNICO sintetico</b>   | <input type="checkbox"/> Accoglibile   | <input type="checkbox"/> Parzialmente accoglibile                                   | <input checked="" type="checkbox"/> Non accoglibile                    |  |  |   |   |
| <p><b>Non accoglibile.</b> Le aree oggetto di osservazione sono non edificate e già classificate come Zone agricole E1 dal PRG previgente, nonché ricadono completamente all'interno del vincolo paesaggistico dei «Territori costieri» del PPTR. Ai sensi del PPTR vigente non sono ammessi interventi di nuova costruzione (Art.45 NTA PPTR), e in ogni caso la individuazione di un nuovo Tessuto non è coerente con l'assetto previsto dal PUG da perseguire mediante la complessiva rigenerazione dell'Ambito AR.2. Poiché le aree in oggetto, proprio per la loro condizione di essere libere, possono assumere un ruolo significativo all'interno di detto assetto, al fine di garantire continuità delle connessioni di mobilità e fruizione nonché spazi per dotazioni e attrezzature (cfr. Scheda AR.2 elab. PUG/P.2), le stesse sono coinvolte all'interno dell'Ambito AR.2 alle condizioni stabilite dal PUG (Art.S.141 e Art.P.41, oggetto di proposta di controdeduzione all'Oss.58), che saranno sviluppate e precisate nello schema preliminare di assetto di cui all'Art.P.41 comma 3.</p> |  |   |  |  |  |   |   |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 30%;"><i>Voto Consiglio Comunale del</i> _____</td><td style="width: 20%; text-align: center;"><input type="checkbox"/> Accolta</td><td style="width: 20%; text-align: center;"><input type="checkbox"/> Parzialmente accolta</td><td style="width: 30%; text-align: center;"><input type="checkbox"/> Non accolta</td></tr></table>  |  |   |  | <i>Voto Consiglio Comunale del</i> _____       | <input type="checkbox"/> Accolta   | <input type="checkbox"/> Parzialmente accolta     | <input type="checkbox"/> Non accolta                |
| <i>Voto Consiglio Comunale del</i> _____  | <input type="checkbox"/> Accolta   | <input type="checkbox"/> Parzialmente accolta                                       | <input type="checkbox"/> Non accolta                                   |  |  |   |   |
| <table style="width: 100%;"><tr><td style="width: 25%; vertical-align: top;">Presenti<br/>Favorevoli<br/>Contrari<br/>Astenuti</td><td style="width: 75%; vertical-align: top;">Il Consiglio Comunale _____ l'osservazione secondo il parere tecnico di controdeduzione.</td></tr></table>  |  |   |  | Presenti<br>Favorevoli<br>Contrari<br>Astenuti | Il Consiglio Comunale _____ l'osservazione secondo il parere tecnico di controdeduzione. |   |   |
| Presenti<br>Favorevoli<br>Contrari<br>Astenuti  | Il Consiglio Comunale _____ l'osservazione secondo il parere tecnico di controdeduzione. |   |  |  |  |   |   |
| <input type="checkbox"/> Modifiche Cartografiche  |  | <input type="checkbox"/> Modifiche Normative  |  |  |  |   |   |



**COMUNE DI GIOVINAZZO**  
**PIANO URBANISTICO GENERALE - Legge Regionale n. 20/2001 e s.m.i.**  
Adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 28/03/2023

Proprietario

**Pasquale Stufano**

Tecnico

Protocollo:

**16562**

**5844** integrazione

Osservazione n.

**77**

Riferimenti catastali

**Foglio 4**

**Particella 1727**

Data:

**11/07/2023**

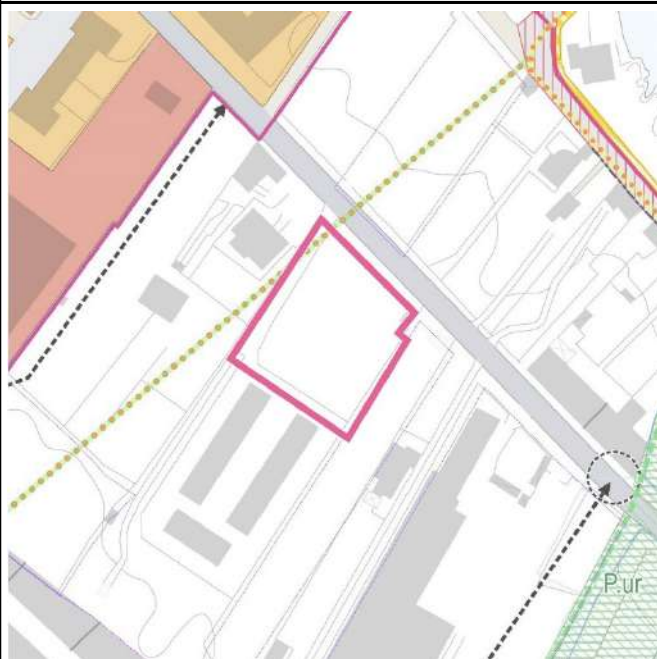
**05/03/2024** integrazione

**PUG/P.1**

Carta delle previsioni programmatiche

PUG adottato

Parere tecnico di modifica grafica



**Sintesi dell'osservazione:**

L'osservazione, nel condividere le previsioni del PUG, evidenzia:

- 1) Perimetrazione del CUT.1 ricomprende aree disomogenee e si presume che tale condizione possa rendere vano il perseguimento degli obiettivi definiti dal PUG per l'ambito AR.2.
- 2) Particolare attenzione deve essere posta alle realtà diversificate presenti tra l'area dell'ex AFP, la Nazionale Adriatica e la Cala Spiriticchio. In generale si propone di rendere autonome queste parti rispetto all'AR.2, in quanto le prime più collegate al contesto urbano, e la seconda all'affaccio al mare.
- 3) Necessità di definire una disciplina più dettagliata per le diverse aree, con possibilità di intervento indipendente. Non vincolare il destino delle realizzazioni ai tempi e alle previsioni relative ad aree con specificità e tempistiche completamente diverse.
- 4) Per l'area oggetto di osservazione [oggi in zona agricola E1] è richiesta classificazione come Tessuti Tr.4.2 "Tessuti recenti a progettazione unitaria con edilizia semi-intensiva", per consentire espressione di un carico urbanistico coerente con l'idea di completamento lungo la ex SS.16.
- 5) Si richiede maggiore chiarezza in relazione all'espressione di superficie e conseguentemente volumetrica che ciascuna area può sviluppare (con riferimento a indice territoriale 0,10 mq/mq e altezza massima di 20 m).
- 6) Viene richiesto se il passaggio di viabilità sugli edifici esistenti (elab. PUG/S.4) sia un refuso dovuto alla scala di rappresentazione.

**Sintesi della integrazione dell'osservazione**

- 7) Si propone, oltre a quanto prospettato con la precedente osservazione, di destinare l'area a parcheggio privato multipiano ad uso pubblico.





**COMUNE DI GIOVINAZZO**  
**PIANO URBANISTICO GENERALE - Legge Regionale n. 20/2001 e s.m.i.**  
Adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 28/03/2023

|  |  |   |
|--|--|---|
| Proprietario<br><b>Pasquale Stufano</b><br>Tecnico                 | Protocollo:<br><b>16562</b><br><b>5844 integrazione</b>      | Osservazione n.<br><b>77</b>                            |
| Riferimenti catastali<br><b>Foglio 4</b><br><b>Particella 1727</b> | Data:<br><b>11/07/2023</b><br><b>05/03/2024 integrazione</b> | <b>PUG/P.1</b><br>Carta delle previsioni programmatiche |

|                                 |                                      |  |  |
|---------------------------------|--------------------------------------|--|--|
| <b>PARERE TECNICO</b> sintetico | <input type="checkbox"/> Accoglibile | <input checked="" type="checkbox"/> Parzialmente accoglibile | <input type="checkbox"/> Non accoglibile |
|---------------------------------|--------------------------------------|--|--|

1 – 2 – 3 - **Parzialmente accoglibile.** Il PUG/S proprio perché riconosce, da una parte situazioni differenziate, e dall'altra la preminente necessità di affrontare la rigenerazione di una porzione strategicamente rilevante della città di Giovinazzo, ha definito un insieme di obiettivi di rigenerazione iscrivendoli in una visione unitaria, il cui perseguimento è affidato alle previsioni dell'Ambito AR.2. Questo è chiamato a rispondere a tre principali finalità: rigenerare le aree dismesse AFP e le aree contermini; garantire le relazioni fisiche e funzionali con la città e con l'affaccio al mare; qualificare e valorizzare le porzioni oggetto di vincolo paesaggistico, con particolare attenzione per la Lama Castello, e mitigare i rischi. A tal fine il PUG ha previsto che la disciplina attuativa per le aree ricadenti nell'Ambito AR.2 sia definita sulla base di uno schema preliminare di assetto, che fornisca specifiche indicazioni di assetto e attuative di dettaglio, le quali affrontino le differenziazioni richiamate nell'osservazione, potendo articolare le modalità attuative, l'autonomia degli interventi, la caratterizzazione delle diverse componenti, ferma restando l'unitarietà della visione e dell'assetto complessivo da perseguire. Non sfuggirà, come lo "Schema di assetto" della Scheda dell'AR.2 riportata nell'Elab. PUG/P.2 evidenzia con chiarezza, che la generale operazione di rigenerazione comporta il coinvolgimento, con modalità, caratteristiche e anche tempi diversi, di tutte le aree interessate, in quanto per assicurare la qualità degli effetti e delle ricadute in termini infrastrutturali, di dotazioni urbane (standard urbanistici), di relazioni e connessioni di mobilità, di caratterizzazione e valorizzazione paesaggistica, occorre il contributo di tutti gli spazi interessati, nel rispetto delle discipline sovraordinate vigenti. Lo schema preliminare di assetto, di cui all'Art.P.41 comma 3, affronterà l'insieme di queste questioni, proprio con l'obiettivo di perseguire gli esiti auspicati anche attraverso, ove possibile, interventi differenziati, potendo peraltro definire i propri contenuti sulla base della concertazione con i soggetti privati ai sensi dell'Art.S.29 delle NTA del PUG.

4 – **Non accoglibile.** L'area oggetto di osservazione, classificata come Zona E1 agricola nel previgente PRG, è ricompresa completamente nel regime vincolistico di protezione del paesaggio dei "Territori costieri" del PPTR vigente, le cui specifiche prescrizioni di tutela non ammettono il riconoscimento come nuovi tessuti urbani, con conseguenti interventi di nuova costruzione.

5 – **Parzialmente accoglibile.** Il PUG, al fine di garantire il coinvolgimento di tutte le aree ricomprese nell'Ambito AR.2, riconosce ai suoli ancora liberi e non asserviti a edificazioni una potenzialità edificatoria (pari a 0,10 mq/mq) da realizzare nelle porzioni dell'AR.2 nelle quali sarà consentita l'edificazione secondo le indicazioni del sopra citato schema preliminare di assetto e della disciplina attuativa di dettaglio che ne scaturirà. Ciò comporta, anche sulla base di modalità perequative, la collaborazione tra soggetti privati e la cooperazione con il Comune, al fine di assicurare i modi e gli spazi per l'attuazione di tali capacità edificatorie (ad es. cessione di superfici fondiarie, eventuale riconoscimento di premialità e/o compensazioni, ecc. ai sensi delle norme di cui al Titolo II Capo 2° delle NTA), secondo le prescrizioni urbanistico-edilizie di cui all'Art.P.41 comma 3, che saranno meglio dettagliate nella disciplina attuativa. In ogni caso l'indice è territoriale ed espresso in mq/mq (Superficie Lorda/Superficie di suolo), dunque da riferire alla superficie delle aree di proprietà, e costituisce la potenzialità edificatoria da esercitare nelle aree dove sarà possibile l'edificazione (nel caso specifico l'area oggetto di osservazione ricade nel vincolo dei "Territori costieri") secondo la disciplina attuativa che sarà definita.

6 – **Non accoglibile.** La rappresentazione della viabilità di progetto nell'Elab. PUG/S.4 è puramente indicativa di prestazioni di tipo ecologico-funzionale che devono essere garantite, secondo un tracciato che sarà meglio definito nelle successive fasi di approfondimento dell'assetto urbano e della relativa disciplina di dettaglio. In ogni caso non è escluso, peraltro trattandosi di una complessiva operazione di rigenerazione urbana, che il perseguimento di un nuovo assetto comporti la demolizione di qualche preesistenza, evenienza che comunque sarà valutata e computata nell'ambito del possibile riconoscimento di premialità e compensazioni.

*Controdeduzione alla integrazione dell'osservazione*


7 – **Parzialmente accoglibile.** Fermo restando che sono generalmente condivisibili le considerazioni a corredo della proposta, si ribadisce, anche sulla scorta di quanto sopra argomentato, che la funzione suggerita per l'area non può che essere valutata nell'ambito dello schema preliminare di assetto dell'AR.2 di cui all'Art.P.41 comma 3, in ogni caso tenendo conto della disciplina fissata dal PPTR per i «Territori costieri» soprattutto nel caso di un parcheggio multipiano.

|  |  |   |                                      |
|--|--|---|--------------------------------------|
| Voto Consiglio Comunale del _____                | <input type="checkbox"/> Accolta   | <input type="checkbox"/> Parzialmente accolta | <input type="checkbox"/> Non accolta |
| Presenti<br>Favorevoli<br>Contrari<br>Astenuiti  | Il Consiglio Comunale _____ l'osservazione secondo il parere tecnico di controdeduzione. |   |                                      |
| <input type="checkbox"/> Modifiche Cartografiche | <input type="checkbox"/> Modifiche Normative   |   |                                      |



**COMUNE DI GIOVINAZZO**  
**PIANO URBANISTICO GENERALE - Legge Regionale n. 20/2001 e s.m.i.**  
Adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 28/03/2023

|  |                                    |   |
|--|------------------------------------|---|
| <i>Proprietario</i><br><b>Capozza Vincenzo legale rappresentante della Selex Ceramiche</b><br><i>Tecnico</i> | <i>Protocollo:</i><br><b>16533</b> | <i>Osservazione n.</i><br><b>87</b>                     |
| <i>Riferimenti catastali</i><br><b>Foglio 4</b><br><b>Particella 119</b>                                     | <i>Data:</i><br><b>11/07/2023</b>  | <b>PUG/P.1</b><br>Carta delle previsioni programmatiche |

|  |   |
|--|---|
| <i>PUG adottato</i>  | <i>Parere tecnico di modifica grafica</i> |
|  |   |

**Sintesi dell'osservazione:**

L'osservazione auspica che l'area mantenga la destinazione produttiva per evitare il depauperamento del tessuto sociale ed economico del contesto. La riqualificazione dell'area, a partire dal completamento della bonifica in corso, come rinnovata zona produttiva rappresenta una prospettiva di crescita economica e di mantenimento della storica vocazione di produzione dell'area. L'azienda osservante, che occupa 35 dipendenti, evidenzia che uno spostamento delle attività comporterebbe costi significativi non potendo trasferire macchinari e attrezzature. Non si auspica una radicale trasformazione urbanistica dell'area.

**PARERE TECNICO sintetico**



Accoglibile



Parzialmente accoglibile



Non accoglibile

Il PUG ha assunto il compito, anche al fine di rafforzare e promuovere il ruolo economico di Giovinazzo nel territorio, da una parte di consolidare e razionalizzare un assetto urbano complessivo maggiormente funzionale alle esigenze degli abitanti, delle imprese e dei turisti, garantendo la compatibilità innanzitutto ambientale delle diverse attività, dall'altra di sollecitare la riqualificazione e la rigenerazione della città, affrontando in particolare le parti che storicamente rappresentano situazioni non risolte e che, allo stesso tempo, costituiscono importanti opportunità di sviluppo urbano, nel rispetto della pianificazione sovraordinata e della corretta organizzazione delle funzioni.

In questo quadro il Piano ha messo in campo due operazioni:

- la rigenerazione non solo dell'area delle ex AFP, ma dell'intero settore urbano orientale che dalla ferrovia, compresa la Lama Castello, arriva a Cala Spiriticchio. Tale porzione di città presenta situazioni di degrado e dismissioni, un insieme disordinato di spazi ed edificazioni prive di organizzazione funzionale, spazi aperti sottoutilizzati o abbandonati, e si caratterizza per riconosciuti valori paesaggistico-ambientali, ma allo stesso tempo per criticità idrauliche che debbono essere risolte. A partire dalle necessarie bonifiche in corso, il PUG affida a questa operazione alcuni obiettivi rilevanti di scala urbana: dotare la città di un parco urbano integrando gli spazi di Lama Castello; ampliare l'offerta di attività, funzioni e servizi alla città senza consumare nuovo suolo; offrire ulteriori relazioni e connessioni tra città e mare. È evidente che un tale scenario deve garantire condizioni di salubrità e la compatibilità delle attività insediate e insediabili, con la nuova parte di città che sarà caratterizzata da attività terziarie, commercio, residenze, servizi e spazi pubblici ecc.

- la seconda operazione è quella che punta a favorire il progressivo trasferimento delle attività produttive di tipo industriale-artigianale, non più compatibili con l'ambito urbano per le lavorazioni svolte e per i flussi generati, a monte della ferrovia. Per questo il PUG ha previsto due ampi ambiti di trasformazione oltre la ferrovia più facilmente accessibili dalla SS.16 bis, dei quali il primo (ATA.1), in prevalenza corrispondente ad una zona di artigianato di produzione già prevista dal PRG previgente, è stato attivato con il PUG/P adottato.



**COMUNE DI GIOVINAZZO****PIANO URBANISTICO GENERALE - Legge Regionale n. 20/2001 e s.m.i.**

Adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 28/03/2023

|  |                                    |   |                                      |
|--|------------------------------------|---|--------------------------------------|
| <i>Proprietario</i><br><b>Capozza Vincenzo legale rappresentante della Selex Ceramiche</b><br><i>Tecnico</i>   | <i>Protocollo:</i><br><b>16533</b> | <i>Osservazione n.</i><br><b>87</b>                     |                                      |
| <i>Riferimenti catastali</i><br><b>Foglio 4</b><br><b>Particella 119</b>   | <i>Data:</i><br><b>11/07/2023</b>  | <b>PUG/P.1</b><br>Carta delle previsioni programmatiche |                                      |
| <p>Il combinato disposto delle due operazioni, unitamente alle possibilità offerte dalla disciplina urbanistica del PUG, forniscono gli elementi per perseguire il duplice obiettivo di affrontare la rigenerazione delle aree non più vocate alla produzione industriale-artigianale e di assicurare siti idonei e adeguati a tali attività. Gli immobili oggetto di osservazione, peraltro, occupano la parte centrale dell'Ambito AR.2, strategica per l'organizzazione del futuro assetto, e non sfuggirà, dunque, la necessità di individuare un percorso capace allo stesso tempo di contemplare le esigenze dell'azienda osservante e quelle di rigenerazione della città.</p> <p>A tal fine il PUG contempla le seguenti possibilità:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la partecipazione alla rigenerazione secondo la disciplina fissata dal PUG all'Art.P.41 comma 3 e alla Scheda AR.2 dell'Elab. PUG/P.2, che riconosce le Superficie Lorde esistenti e per le quali prevede il cambio d'uso, nonché ammette possibili incrementi, addirittura fino al 200% della SL esistente (di cui almeno il 35% a disposizione del Comune per incentivare politiche e operazioni urbane), nel caso dell'assunzione di impegni da parte dei soggetti privati. Tra questi rientrano gli interventi di demolizione e rilocalizzazione di immobili che risulterebbero in sede impropria, la riqualificazione del contesto urbano-territoriale, la bonifica di siti inquinati. Ciò sulla base di uno schema preliminare di assetto, di cui all'Art.P.41 comma 3, che preciserà le indicazioni di assetto e le modalità e regole attuative, secondo le quali sarà definita la disciplina urbanistica attuativa, e che potrà, sulla base della concertazione con i soggetti privati da effettuare ai sensi dell'Art.S.29, approfondire le soluzioni auspicabilmente più favorevoli per la continuità dell'attività produttiva e, soprattutto, per la rigenerazione delle aree.</li><li>- il trasferimento dell'attività produttiva è possibile nell'Ambito ATA.1, la cui attuazione può essere di iniziativa pubblica o di iniziativa privata per Comparti. La disciplina stabilita dal PUG nella Scheda di ATA.1 nell'Elab. PUG/P.2 prevede esplicitamente la possibilità di accoglienza della delocalizzazione di attività produttive non più compatibili con i contesti urbani di appartenenza, per la quale il Comune dispone di specifiche quantità edificatorie, utili anche ad incentivare mediante premialità tali trasferimenti.</li></ul> <p>La combinazione della duplice possibilità, nella impostazione del PUG, costituisce la modalità prevista per tenere insieme le esigenze delle attività produttive e quelle della rigenerazione urbana.</p> <p>Appare infine, come <i>extrema ratio</i>, l'ulteriore soluzione, tutta da verificare con gli approfondimenti in sede di schema preliminare di assetto, la possibilità di rilocalizzare l'attività all'interno dello stesso Ambito AR.2, garantendo adeguate condizioni di salubrità ambientale, acustica e di emissioni, in una posizione che favorisca la massima mitigazione degli impatti, anche in termini di accessibilità e di flussi di mezzi pesanti. Ovviamente si tratta di una soluzione, per quanto esposto, non auspicata dal PUG.</p> |                                    |   |                                      |
| Voto Consiglio Comunale del _____  | <input type="checkbox"/> Accolta   | <input type="checkbox"/> Parzialmente accolta           | <input type="checkbox"/> Non accolta |
| Presenti<br>Favorevoli<br>Contrari<br>Astenuiti  |                                    |   |                                      |
| Il Consiglio Comunale _____ l'osservazione secondo il parere tecnico di controdeduzione.   |                                    |   |                                      |
| <input type="checkbox"/> Modifiche Cartografiche   |                                    | <input type="checkbox"/> Modifiche Normative            |                                      |