



COMUNE DI PULSANO

Provincia di Taranto

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 53 del 22/07/2025

OGGETTO: Variante al PUG per il cambio di destinazione d'uso da maglia "D3" a maglia "D2" delle aree individuate in catasto sul foglio n. 11 p.la n. 28, ai sensi della L.R. n. 20/2001, art. 12, c.3 lett. e-quater

L'anno duemilaventicinque, addì ventidue, del mese di Luglio alle ore 18:24, presso il Castello "De Falconibus", dietro regolare avviso di convocazione, notificato ai consiglieri comunali in carica e pubblicato all'Albo Pretorio del Comune nei termini di legge, si è riunito in seduta ordinaria di prima convocazione, il Consiglio Comunale sotto la presidenza di Il Presidente OLIVA GENNARO e con l'assistenza di Il Segretario Generale Dott. CUZZOLINI ROSARIO.

Alla trattazione del presente argomento risultano presenti:

COGNOME E NOME	PRESENTE	COGNOME E NOME	PRESENTE
D'ALFONSO AVV. PIETRO	Si	SALAMIDA ANNA GIOVANNA	Si
ANNESE SERGIO	Si	TARANTINO ANTONIO SIMONE	Si
LIPPOLIS ANTONELLA	Si	TOMASELLI FRANCESCA	Si
LUONGO PIERO FRANCESCO	Si	DEMARCO ANTONELLA	No
OLIVA GENNARO	Si	DI LENA ANGELO	Si
NUNZELLA EMILIA	Si	VERGALLO FRANCO	Si
BOLOGNINO COSIMA	Si	MARRA FRANCESCO	No
D'AMATO EMILIANO	Si	GUZZONE CATALDO ETTORE	Si
SCIALPI ELENA	Si		

Presenti n° 15 Assenti n° 2

Il Presidente propone di anticipare la discussione del punto iscritto all'ordine del giorno al n. 8 per le motivazioni riportate nell'allegato resoconto di seduta;

Posta ai voti la proposta viene approvata all'unanimità dai n. 15 consiglieri comunali presenti e votanti;

Si passa, quindi, alla discussione del punto n. 8 avente ad oggetto: "Variazione al PUG per il cambio di destinazione d'uso da Maglia "D3" a Maglia "D2" delle aree individuate in Catasto sul Fg. n. 11 p.lla n. 28 ai sensi della L.R. n. 20/2001 art. 12, comma 3 - lett. e - quater".

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

con delibera di C.C. n. 13 del 22/04/2025 si adottava la "variante al Piano Urbanistico Generale (PUG) per il cambio di destinazione d'uso da maglia "D3" (cantina sociale e attività terziario-direzionale) a maglia "D2" (attività artigianali-commerciali delle aree individuate in catasto sul foglio n. 11 p.lla n. 28, ai sensi della L.R. n. 20/2001, art. 12, c.3 lett. e-quater"

Considerato che nei termini disposti dall'art. 16, comma 6, della L.R. 20/2001 non sono intervenute così come risulta dall'attestazione del Segretario Generale in data 25/06/2025;

Vista la nota della Regione Puglia- Sezione Autorizzazioni Ambientali – del 02/07/2024 prot, n. AOO_089, dalla quale si evince l'esclusione dalla procedura di VAS della citata variante al PUG;

VISTO il parere della Commissione consiliare "LL.PP.- Urbanistica e AA.PP." espresso con verbale di seduta del 20.07.2025, allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

Visto il D.lgs. 267 del 2000 e s.m.i.;

Vista la legge regionale n. 20 del 2001 e s.m.i.;

Visto il parere favorevole espresso, in ordine alla regolarità tecnica, dal Responsabile del Servizio ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.

UDITI gli interventi di cui all'allegato resoconto di seduta facente parte integrante e sostanziale del presente atto;

Si da atto dell'uscita dall'aula dell'assessore Bolognino e del consigliere Di Lena (presenti n. 13);

CON VOTI: favorevoli n. 11 - contrari n.1 (Guzzone) ed astenuti n. 1 (Vergallo), resi per alzata di mano da n. 13 consiglieri presenti, esito accertato e proclamato dal Presidente

DELIBERA

1. **le premesse** in narrativa sono parti integranti e sostanziali del presente provvedimento;
2. **di approvare** definitivamente la richiesta, allegata alla presente, della società "CISA Spa" con sede legale in Massafra (TA) alla c.da Forcella San Sergio snc, in persona del legale rappresentante sig. Antonio Albanese, riguardante una istanza di variante al Piano Urbanistico Generale (PUG) **per il cambio di destinazione d'uso da maglia "D3" (cantina sociale e attività terziario-direzionale) a maglia "D2" (attività artigianali-commerciali delle aree individuate in catasto sul foglio n. 11 p.lla n. 28, ai sensi della L.R. n. 20/2001, art. 12, c.3 lett. e-quater, con allegati:**
 - R.1 Relazione tecnica di variante;

- R.2 Relazione di verifica delle condizioni di esclusione delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);

3. **di pubblicare** la presente deliberazione, presso il B.U.R.P, ai sensi dell'art.11, comma 13, della Legge regionale n. 20 del 2001, con spese a carico del proponente, dando atto che lo stesso acquisisce efficacia il giorno successivo alla pubblicazione.
4. **di dare atto** che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

Successivamente, con n. 11 voti favorevoli - n.1 contrario (Guzzone) e n. 1 astenuto (Vergallo), resi per alzata di mano da n. 13 consiglieri presenti e votanti, la presente viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000.

A questo punto rientrano in aula l'assessore Bolognino e il consigliere Di Lena (presenti n. 15).

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile di Servizio, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U.E.L, in ordine alla proposta n.ro 1214 del 16/07/2025, esprime parere POSITIVO.

Parere firmato digitalmente da Il Responsabile di Servizio D'AMATO PASQUALE in data 17/07/2025.

LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Presidente
OLIVA GENNARO

Il Segretario Generale
Dott. CUZZOLINI ROSARIO



COMUNE DI PULSANO

Provincia di Taranto

NOTA DI PUBBLICAZIONE N. 1521

Il 28/07/2025 viene pubblicata all'Albo Pretorio la DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO N.ro 53 del 22/07/2025 con oggetto: Variante al PUG per il cambio di destinazione d'uso da maglia "D3" a maglia "D2" delle aree individuate in catasto sul foglio n. 11 p.lla n. 28, ai sensi della L.R. n. 20/2001, art. 12, c.3 lett. e-quater.

Resterà affissa per giorni 15 ai sensi dell'art 124 del T.U. 267/2000.

Esecutiva ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

Pulsano, lì 28/07/2025

Il Responsabile della Pubblicazione
LIBERA ARCANGELO



COMUNE DI PULSANO

VERBALE COMMISSIONE CONSILIARE

“Lavori Pubblici, Urbanistica e Attività Produttive”

L'anno 2025 il giorno 21 del mese di luglio, giusta convocazione inviata con nota 17027 del 21.07.2025, regolarmente notificata agli interessati e convocata per le ore 8.15 si è riunita la suddetta commissione.

Il consigliere D'Amato con prot. 17027 del 21 luglio 2025 ha fatto pervenire giustificata con relativa delega di sostituzione in favore della consigliera Salamida Anna.

Sono presenti i componenti Guzzone Cataldo Ettore, Di Lena Angelo, Tarantino Antonio Simone, Salamida Anna e Tomaselli Francesca.

E' altresì presente il responsabile del settore D'Errico.

Svolge le funzioni di segretario verbalizzante il dipendente Arcangelo Libera.

Il presidente Guzzone preliminarmente comunica ai presenti i punti che la commissione discuterà, che sono:

- 1) Adesione alla società comunità energetica rinnovabile gesuiti società cooperativa, in breve C.E.R. Gesuiti Soc. Coop;
- 2) Variante al Pug per il cambio di destinazione d'uso da maglia "D3" a maglia "D2" delle aree individuate in catasto sul foglio n. 11 p.lla n. 28, ai sensi della L.R. n. 20/2001, art. 12, c. 3 lett. e-quater

Si inizia a discutere del 1° punto all'ordine del giorno

Relaziona sul punto il responsabile D'Errico. Comunica che alla delibera è stato richiesto il parere del revisore che al momento non è ancora pervenuto.

La consigliera Tomaselli chiede nello spirito di collaborazione se qualora il parere dovesse arrivare anche nella giornata di martedì di poter discutere il suddetto punto. Il presidente Guzzone ritiene che in teoria non si può votare neanche adesso il punto. A tal proposito propone di aggiornare la riunione della commissione relativamente al punto in questione a domani 22 luglio ore 17.30 al Castello. I presenti concordano.

Si passa al 2 punto all'ordine del giorno.

Relaziona il responsabile D'Errico in sostituzione del geom. D'Amato. Dopo i chiarimenti forniti si passa alla votazione del punto; si da atto che nel frattempo alle ore 8,50 abbandona la seduta il consigliere Di Lena che non partecipa alla votazione:

favorevoli: 3(Tarantino ,Tomaselli, Salamida);

astenuti : 1 (Guzzone)

alle ore 8,51 rientra il consigliere Di Lena

Si da atto che il presente verbale è stato fatto, letto, confermato e sottoscritto.

La riunione termina alle ore 9,00

Stefano Tarantino
Stefano Tomaselli
Stefano Salamida
Stefano Di Lena
Angelo Guzzone

Presidente Oliva

Prima di passare al secondo punto all'ordine del giorno, chiederei all'intero Consiglio se c'è la possibilità, più che altro per impegni che ha l'Assessore Annese, se possiamo anticipare il punto che vi è arrivato con la seconda comunicazione; quindi magari, se per voi non è un problema, metterei a votazione di anticipare questo punto.

Non essendovi richieste di intervento, il signor Presidente pone in votazione palese, per alzata di mano, la proposta in argomento, che viene approvata avendo riportato n. 15 voti favorevoli su n. 15 Consiglieri presenti e votanti.

Presidente Oliva

“Variante al P.U.G. per il cambio di destinazione d’uso da maglia D3 a maglia D2 delle aree individuate in Catasto sul foglio n. 11, particella n. 28, ai sensi della legge regionale n. 20/2001, articolo 12, comma 3, lettera e quater”.

Assessore Annese, prego.

Assessore Annese

Buonasera a tutti.

La proposta di delibera riguarda l’approvazione definitiva dell’istanza di variante al P.U.G. per cambio di destinazione d’uso da categoria D3, cantine sociali e attività terziarie direzionali, a D2, attività artigianali e commerciali, presentata dalla società CISA S.p.a. Questa proposta è un atto consequenziale alla delibera di votazione della variante numero 13 del 22 aprile 2025.

Presidente Oliva

Grazie, Assessore Annese.

Apriamo il dibattito. Ci sono interventi sul punto? Prego, Consigliere Di Lena.

Consigliere Di Lena

Buonasera a tutti, innanzitutto. Buonasera al Presidente e ai colleghi Consiglieri.

Praticamente su questa delibera ho un po’ di cose da dire. Cercherò di essere sintetico.

Tanto per cominciare manca nella delibera una scheda che deve essere accompagnata praticamente all’interno della delibera, in cui, ogni volta che si redige una variante urbanistica, dovrebbe essere inserita per capire se c’è un maggior carico urbanistico e nella fattispecie manca; oltre alla necessità di capire come è stata determinata l’area da lasciare a parcheggio, che non è solo quella del rapporto uno a dieci indicata, ma per le strutture commerciali assimilate M2/M3 obbliga a reperire ulteriore area di parcheggio che va disciplinata e convenzionata con specifico atto di asseveramento da registrare. Questa è una delle osservazioni, poi vi sono altre osservazioni.

Nello specifico il proponente ha acquisito il compendio immobiliare per l’aggiudicazione di area tramite asta giudiziaria.

La variante urbanistica puntuale proposta incrementa il valore delle aree potenzialmente edificabili, sulle quali potranno realizzarsi tipologie immobiliari differenti da quelle presenti allo stato attuale, opifici dismessi in questo caso. L’incidenza del valore dei terreni sulle nuove edificazioni inciderà generando plusvalenze rispetto all’originario valore di mercato calcolato a base d’asta. Seconda osservazione: si dice, nella relazione che accompagna la richiesta del proponente, che la zona circostante in particolare

presenta già una vocazione economica orientata a commercio, con la presenza di numerose attività commerciali e la nuova destinazione andrebbe ad ampliare l'offerta di servizi ai residenti. Domanda: chi stabilisce se la nuova iniziativa possa essere un valore aggiunto per gli operatori commerciali presenti in zona o se, invece, proprio la nuova iniziativa imprenditoriale possa portare incidenza, negativa però, per le attività presenti?

Osservazione 3: si riconosce che il compendio immobiliare in questione è ormai dismesso da più di trent'anni. In questo transitorio di tempo nella zona limitrofa indicata in legenda come completamente edificata gli assi viari sono risultati sufficienti, proprio per assenza di attività dell'opificio. Può dirsi che la nuova attività proposta non finirà con incidere con il traffico veicolare in zona e comunque essa avrà un impatto minore rispetto all'iniziativa destinataria dell'area? La realtà è una variazione che porta a un aumento delle attività delle costruzioni e può comportare un maggiore carico urbanistico, richiedendo quindi interventi sulle infrastrutture e sui servizi.

Osservazione 4: deliberare in modo favorevole e con questo *iter* semplificato per un lotto di quasi ottomila metri quadri, in zona così centrale del paese, costituisce un pericoloso precedente per l'Amministrazione, che potrebbe ricevere in prossimo futuro analoghe richieste. L'Amministrazione a quel punto non potrebbe nella sua autonomia utilizzare altro metro di misura rispetto a quello utilizzato in questa occasione.

Punto 5: l'Amministrazione, visto che il privato ha parlato, nel presentare la sua idea progettuale, di "migliore scelta" e "pubblica utilità", ha in questo ampio intervallo di utilizzo delle attività dell'opificio (trent'anni) pensato a quale potesse essere un migliore utilizzo della zona? In relazione a questa iniziativa cosa ne pensano i principali portatori di interesse presenti in zona? Ad esempio la Cooperativa vitivinicola che si chiama ufficialmente Cantina e Oleificio degli Agricoltori di Pulsano Società Cooperativa Agricola, oggi collocata in via Taranto a Pulsano?

Insomma, dal mio punto di vista ci sono parecchie osservazioni.

C'è da approfondire anche il discorso della parte iniziale del deliberato. Si parla di "interesse pubblico".

Qui è più che chiaro che c'è un interesse imprenditoriale, quindi, dal mio punto di vista, credo che questa delibera abbia bisogno innanzitutto di avere quegli atti iniziali che ho richiesto per avere maggiori chiarimenti e in più, così come ho detto anche l'altra volta, quando abbiamo cominciato questo percorso per gli atti prodromici a quello che si sta per approvare oggi, i commercianti di Pulsano, ma in generale i commercianti di via Vittorio Emanuele, che già sono in serie difficoltà per tutto il mercato in generale e, in più, il discorso del senso unico che c'è in quelle vie, in più il serio rischio che portando avanti questo progetto possano avere questi imprenditori dei peggioramenti in termini di introiti.

Quindi oggi quei pochi commercianti che ci stanno, che hanno delle attività commerciali e che pagano le tasse, cerchiamo di tutelarli. Fare un mega centro commerciale, cambiando soprattutto la destinazione d'uso da terziario a commerciale, significa anche non dare seguito alla nostra storia vitivinicola. Quindi dal mio punto di vista sarebbe da approfondire ponendo, quindi, una gestione pregiudiziale.

Chiederei il ritiro del punto, perché non mi sento in grado di votarlo. Ci sarebbe bisogno di maggiori approfondimenti.

Presidente Oliva

Grazie, Consigliere Di Lena.

Credo che questa delibera era... c'erano trenta giorni di tempo dove le osservazioni, quindi... Va bene, comunque hai fatto delle osservazioni in Consiglio. Credo che qualcuno comunque ti risponderà. Prego, Assessore.

Assessore Annese

Ti rispondo alla prima che il progetto non è stato ancora presentato e non sappiamo parcheggio o non parcheggio, quello di cui stai parlando. Tutto il resto, vai da Lino D'Amato, dal mio capo ufficio e ti informi di tutto quello che hai chiesto tranquillamente. Sei stato in Commissione tranquillamente.

Consigliere Di Lena

Non c'era, non c'era.

Assessore Annese

No non c'eri, sei uscito. Sei uscito che hai detto che dovevi ancora leggere gli atti.

Consigliere Di Lena

No, non c'era.

Assessore Annese

Non dire chiacchiere, così mi hanno detto.

Consigliere Di Lena

No, non c'era. In Commissione non c'era D'Amato.

Assessore Annese

D'Amato no, ma stava Mimmo D'Errico.

Consigliere Di Lena

Mimmo D'Errico.

Assessore Annese

E perché non hai fatto le domande?

Consigliere Di Lena

No, due giorni prima... *(sovrapposizione di voci)*... due giorni prima della Commissione. Questi atti... *(sovrapposizione di voci)*...

Assessore Annese

Allora, Angelo, sei pregato di andare da Lino D'Amato e fare tutte le domande che hai fatto adesso. È chiaro? Scusate se ho alzato la voce.

Presidente Oliva

Ti sei "artarato".

(Intervento fuori microfono)

Ci sono altri interventi?

Se non ci sono altri interventi, passerei agli interventi per dichiarazione di voto. Per dichiarazione di voto? Prego, Consigliere Di Lena.

Consigliere Di Lena

Mi preme sottolineare il fatto che, tanto per cominciare, nella Commissione c'era il geometra D'Erico, per onestà intellettuale anche nei confronti dell'Assessore devo riconoscere la verità e la verità è che, come dice l'Assessore, c'era D'Errico. L'unica cosa, Assessore ci tengo a puntualizzarla perché non è che sono impazzito, è che gli atti non li avete inviati cinque, sei giorni prima, li avete inviati pochi giorni prima dal Consiglio comunale. Per questi temi tecnici... perché, comunque sia, il suo Assessorato...

(Intervento fuori microfono)

Il suo Assessorato...

(Intervento fuori microfono)

Il suo Assessorato...

(Intervento fuori microfono)

Gli atti li avete inviati...

Presidente Oliva

Assessore Annese, facciamo finire? Che tre minuti sono!

Consigliere Di Lena

Quindi, per dichiarazione di voto, non mi sento in grado di votare, praticamente, questo intervento perché, tanto per cominciare, gli atti ci sono stati inviati non dieci giorni prima ma soltanto cinque giorni o quattro giorni prima, adesso non ricordo bene... prima dell'approvazione definitiva.

(Intervento fuori microfono)

Chiarissimo, sei stato chiaro.

Le osservazioni le ho fatte sia nel primo *step* che le ho fatte anche adesso le osservazioni; quindi, sono agli atti e non ci sono problemi. Politicamente ho svolto il mio dovere.

Inoltre questa delibera si può portare avanti anche dal punto di vista politico per fare ulteriori approfondimenti con il Consigliere Guzzone, se è intendimento approfondirla in altre sedi. Anche se voi ve la approvate, a parte il fatto che non mi sento in grado di votarla e quindi mi alzerò dall'aula e mi asterrò dal votare proprio il provvedimento perché non lo ritengo legittimo... e andrò anche in altre sedi a portare avanti questo provvedimento. Non ho paura di nessuno, perché sono sicuro di quello che sto dicendo. Se ci ho impiegato molto tempo per studiare, perché non sono un tecnico, mi sono avvalso anche... così come non è un tecnico neanche lei, quindi si è avvalso anche lei dell'aiuto dei tecnici e anche io ho bisogno. Mentre lei ha dei tecnici comunali, io mi sono avvalso di tecnici esterni. Voglio dire, con i sacrifici miei mi sono avvalso di esperti del settore, sempre di fuori perché nessuno di Pulsano, nessun tecnico di Pulsano si è voluto esporre su questo.

È per questo che porto avanti questa questione e la porto anche alla conoscenza di altre autorità. Io sto tranquillo dei fatti miei.

(Intervento fuori microfono)

Sto tranquillo dei fatti miei.

Presidente Oliva

Grazie.

Consigliere Di Lena

Però fare anche gli autoritari e assumere un atteggiamento...

Presidente Oliva

Grazie. Stiamo calmi!

Consigliere Di Lena

... così duro nei miei confronti, che sto facendo opposizione blanda...

(Intervento fuori microfono)

Un'opposizione blanda stasera.

Presidente Oliva

Dichiarazione di voto. Per cortesia, Assessore Annese, stiamo calmi!

Consigliere Di Lena

Non c'è bisogno.

Io un provvedimento del genere, così importante, in un momento storico dove i commercianti sono in ginocchio non lo avrei... non si può accettare un'operazione del genere, perché qui...

(Intervento fuori microfono)

Perché io qui ho letto le osservazioni e, siccome è un tema delicato, non mi permetto di alzare i toni. Assessore, ci mancherebbe, non mi permette, perché sono temi delicati e su questi temi delicati bisogna essere trasparenti.

(sovrapposizione di voci)

Presidente Oliva

Siamo andati oltre i quattro minuti, se magari facciamo la dichiarazione di voto? Facciamo la dichiarazione di voto?

Consigliere Di Lena

Okay.

Presidente Oliva

Grazie.

Per dichiarazione di voto? Prego, Consigliera Salamida.

Consigliere Salamida

Buonasera a tutti. Presidente, grazie per avermi dato la parola.

Il Consigliere Di Lena continua sempre a ripetere che noi siamo poco collaborativi in Commissione. Questa Commissione si è riunita e, con il tecnico D'Errico, ha discusso il punto. Il Consigliere Di Lena ha fatto scena muta, si è riservato di continuare a studiare le carte. Le parte gli sono arrivate secondo Regolamento, non siamo andati fuori dai tempi, perché, quando e se dovesse capitare, siamo i primi a chiedere di ritirare il punto, perché diamo a tutti la possibilità di guardarsi le carte del Consiglio comunale e di avere in Commissione un confronto costruttivo.

Per il Consigliere Di Lena il confronto è costruttivo solo quando gli si dà ragione sulle grandi sciocchezze che dice!

Per quanto riguarda il suo intervento e i suoi dubbi, il Consigliere ormai ha preso la mano, fa le interpellanze anche alle delibere che si portano in Consiglio. È una continua interpellanza!

Noi questo punto lo approveremo perché quel rudere, quella zona abbandonata non fa parte di Pulsano. Quella zona deve essere rivalutata, rigenerata e se rimane zona destinata a oleificio questa cosa non sarà possibile. Invece noi vogliamo rendere Pulsano più bella, Pulsano più attrattiva, Pulsano più competitiva. Perciò voteremo favorevolmente a questa variazione di P.U.G.

Presidente Oliva

Grazie.

Ci sono altri interventi per dichiarazione di voto?

Passerei alla votazione.

Non essendovi ulteriori richieste di intervento, il signor Presidente pone in votazione palese, per

alzata di mano, il punto in oggetto, che viene approvato avendo riportato n. 11 voti favorevoli, n. 1 voto contrario, n. 1 astenuto su n. 13 Consiglieri presenti.

Presidente Oliva

Immediata eseguibilità.

Non essendovi richieste di intervento, il signor Presidente pone in votazione palese, per alzata di mano, la proposta di immediata esecutività del provvedimento che viene approvata avendo riportato n. voti favorevoli, n. 1 voto contrario, n. 1 astensione su n. 15 Consiglieri presenti.

1. Premessa 2

2. Contenuto 2

3. Contesto normativo e aggiornamenti legislativi recenti 3

4. Analisi del contesto territoriale e motivazioni della variante 3

5. Valutazione tecnica e considerazioni socio-economiche 5

6. Compatibilità con gli strumenti di pianificazione sovraordinata 6

7. Verifica degli impatti urbanistici, ambientali e infrastrutturali 6

8. Conclusioni e richiesta di approvazione 6

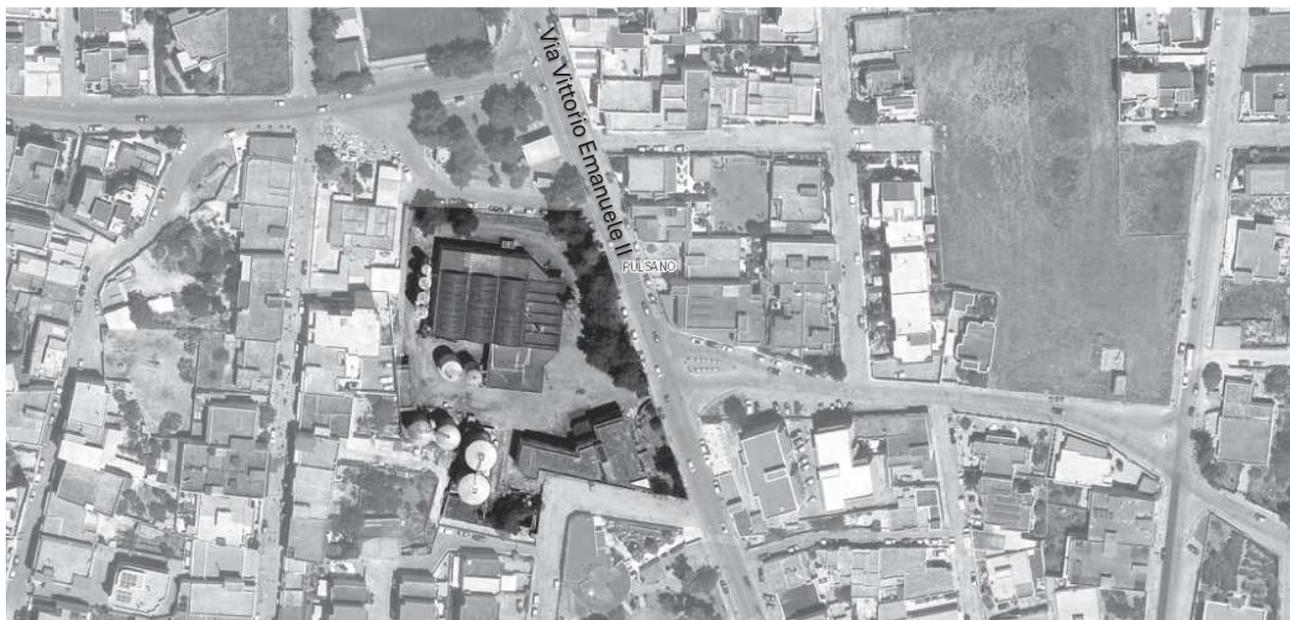
1. PREMESSA

Il Comune di Pulsano (Ta) è dotato di Piano Urbanistico Generale (P.U.G.), approvato con delibera di C.C. n.68 del 19.09.2024 pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 80 del 3.10.2024.

Si è reso necessario proporre una variante dello strumento urbanistico per aggiornare le previsioni alle esigenze del Comune maturate in tempi recenti.

Nello specifico, si è riscontrata tale necessità in relazione ad un intervento volto alla demolizione di un fabbricato destinato a cantina e ricostruzione dello stesso con nuova destinazione d'uso di tipo commerciale. Il lotto ricade in area D3 "Cantine Sociali", che, secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente, è una maglia che segue gli indici della zona D4 "Terziario-direzionale".

Considerata la volontà di realizzare sul lotto un'opera di interesse pubblico, si scrive la presente relazione per richiedere una variante non sostanziale allo strumento urbanistico.



Vista aerea del sito di intervento

2. CONTENUTO

Si intende sostenere la proposta di variante urbanistica per la Maglia D3 del Nuovo P.U.G. del Comune di Pulsano, che si configura come "Cantine Sociali". Secondo l'Art.76 (ex art.64) del P.U.G. sono ivi "comprese le Cantine Sociali esistenti e le aree annesse per la loro futura espansione. In caso di loro dismissione queste aree potranno accogliere strutture per la trasformazione dei prodotti agricoli purché non nocive e attività terziario direzionali con gli indici delle zone D4".

La variante proposta riguarda il cambio di destinazione urbanistica della zona da **D3 (cantine sociali)** a **D2 (piattaforme commerciali)**, dal momento che la zona D2 mantiene invariati gli indici urbanistici stabiliti dal PUG per la

zona D4 (terziario-direzionale) ma appare più adatta alle condizioni socio-economiche locali (si riportano nella tabella alla fine del presente paragrafo le specifiche degli indici).

La destinazione D3 si dimostra infatti inadeguata al contesto, mentre si ritiene la destinazione D2 più idonea a rispondere alle esigenze della comunità e del mercato.

Il presente documento illustra dettagliatamente le ragioni tecniche, urbanistiche ed economiche della proposta, nonché la compatibilità con gli strumenti normativi e di pianificazione vigenti.

Tabella parametri urbanistici

	Maglia D2	Maglia D4
Sf superficie fondiaria minima	400 mq	-
Iff indice di fabbricabilità fondiaria	-	3 mc/mq
Rc rapporto di copertura massimo	50%	max 50% dell'area
Hm altezza massima	7,5 m	8 m
P parcheggi	min 10%, 1mq/10mc	min 10%, 1mq/10mc
Df distanza tra i fabbricati	in aderenza/min 10m	min 10 m
Ds distanza dalle strade	min 5 m	min 8 m
Dc distanza dai confini	min 5 m	min 5 m
Ip indice di permeabilità	1 albero/200mq	1 albero/200mq

Come si evince dalla tabella sopra riportata, l'unico indice che varia è l'altezza massima, che passa da 8 a 7.5m, quindi in riduzione. Si tratta pertanto di modifiche di modesta entità riguardanti specifiche esigenze del contesto urbanistico.

3. CONTESTO NORMATIVO E AGGIORNAMENTI LEGISLATIVI RECENTI

Quadro generale

La variante proposta si colloca nell'ambito della L.R. 20/2001 (Norme generali di governo e uso del territorio, B.U.R. Puglia 24.08.2001, nr.128), che disciplina la pianificazione territoriale in Puglia. Varianti sostanziali devono essere sottoposte a verifica di conformità con gli strumenti sovraordinati e approvate con specifiche procedure.

Aggiornamenti normativi

Le modifiche introdotte dalla **L.R. 34/2023**, entrata in vigore dal 30.11.2023, promuovono una maggiore flessibilità nella gestione del territorio, incentivando l'adeguamento delle destinazioni urbanistiche alle esigenze locali, nel rispetto dei principi di sostenibilità e riqualificazione urbana.

La L.R. 34/2023 stabilisce, infatti, che i Comuni possano deliberare specifiche varianti urbanistiche per modificare le destinazioni d'uso, con l'obbligo di integrazione nei piani di sviluppo comunali.

4. ANALISI DEL CONTESTO TERRITORIALE E MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE

Caratteristiche del territorio

L'area interessata è situata in una posizione strategica, con le seguenti caratteristiche:

- Vicinanza alla viabilità principale e ad aree residenziali consolidate.
- Assenza di insediamenti direzionali significativi nel raggio di 5 km.
- Prossimità a poli turistici che generano flussi stagionali consistenti.

PHEEDRA S.r.l. Servizi di Ingegneria Integrata Via Lago di Nemi, 90 74121 – Taranto (Italy) Tel. +39.099.7722302 – Fax: +39.099.9870285 Email: info@pheedra.it – web: www.pheedra.it	RELAZIONE TECNICA DI VARIANTE	Pagina 3 di 6
--	--------------------------------------	---------------

Motivazioni della modifica

La destinazione D3, che recepisce gli indici D4, concepita per ospitare funzioni direzionali, è sottoutilizzata per le seguenti ragioni:

1. Domanda insufficiente di spazi direzionali:

L'analisi del mercato locale evidenzia un limitato interesse per spazi dedicati a funzioni direzionali, come uffici o attività amministrative. Questo fenomeno è attribuibile principalmente alla conformazione economica del territorio, caratterizzata da una predominanza di piccole e medie imprese orientate a settori tradizionali e non a servizi di tipo terziario avanzato. Inoltre, la prossimità alla città di Taranto, un centro urbano con un'offerta già consolidata e diversificata di spazi direzionali, riduce ulteriormente la competitività di Pulsano in questo ambito.

La conseguenza è il rischio che le superfici destinate a tale funzione rimangano inutilizzate o sottoutilizzate, comportando una perdita di opportunità economiche per il territorio.

2. Tessuto economico orientato al commercio e al turismo:

Pulsano presenta una vocazione economica prevalentemente orientata al commercio di prossimità e al turismo stagionale, grazie alla presenza di un notevole patrimonio culturale, paesaggistico e balneare. Pertanto, si rende necessaria una destinazione che supporti attività commerciali e di servizio.

In questo contesto, la destinazione D3 appare scollegata dalle necessità del tessuto locale, mentre una destinazione D2 sarebbe in grado di rispondere a bisogni concreti, come la creazione di strutture commerciali che possano servire sia i residenti che i visitatori. La modifica proposta consentirebbe di valorizzare le caratteristiche economiche del territorio, offrendo spazi per attività commerciali e servizi capaci di ampliare l'offerta turistica e supportare le dinamiche di crescita della comunità.

3. Opportunità di valorizzazione: La destinazione D2 permetterebbe di attrarre investimenti e migliorare l'offerta di servizi per residenti e turisti.

La conversione della destinazione urbanistica da D3 a D2 rappresenta un'occasione strategica per attrarre investimenti privati, incrementare la fruizione dell'area e migliorare l'offerta di servizi integrati per residenti e turisti. Le piattaforme commerciali previste dalla destinazione D2 consentono di generare flussi economici significativi e di promuovere la riqualificazione urbana. In un'ottica di sviluppo sostenibile, tali interventi possono essere progettati per rispettare i criteri ambientali minimi (CAM), includendo soluzioni come l'efficienza energetica, l'utilizzo di materiali a basso impatto ambientale e l'adozione di sistemi per la mobilità sostenibile. Questo approccio permette di conciliare le esigenze economiche con quelle di tutela e valorizzazione del territorio.

4. Incompatibilità funzionale e ambientale con il contesto urbano:

- La riproposizione di un edificio con funzione di cantina vinicola nel centro abitato di Pulsano risulta incompatibile con le esigenze di vivibilità e sostenibilità ambientale proprie di un contesto urbano consolidato.

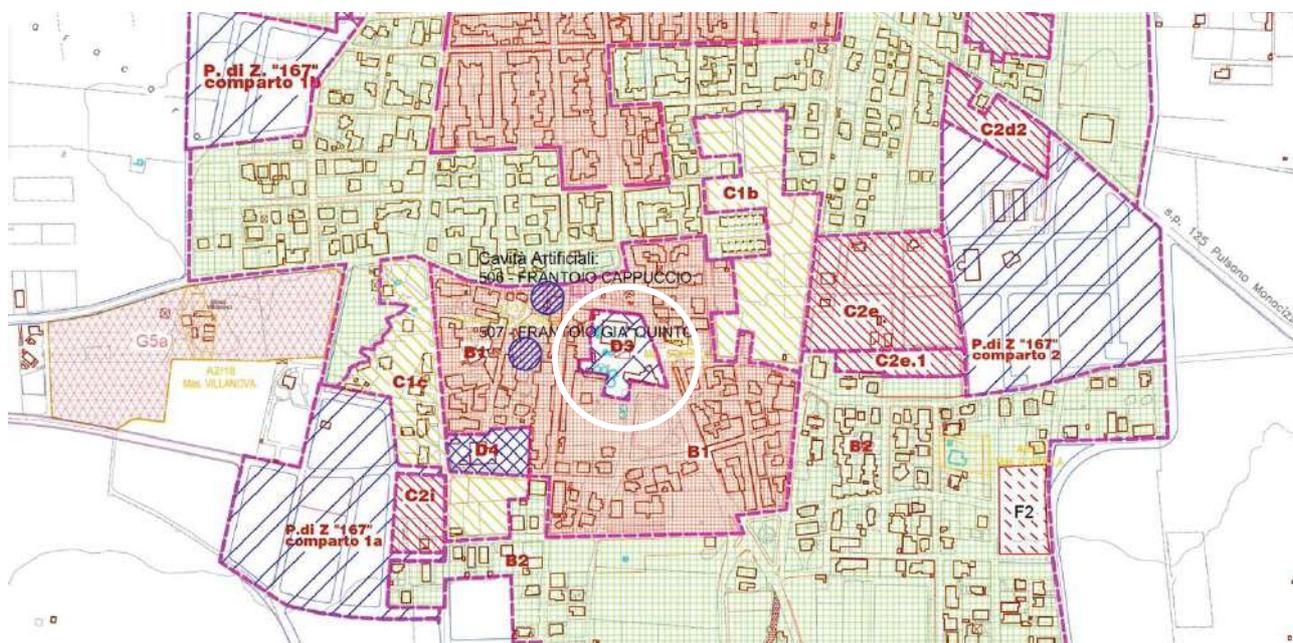
Le attività tipiche di una cantina, come la fermentazione del vino e altre fasi della lavorazione, generano odori intensi e persistenti che potrebbero compromettere la qualità della vita dei residenti. Questo aspetto è particolarmente rilevante in aree densamente popolate, dove la diffusione degli odori potrebbe avere un impatto negativo sia sul comfort abitativo sia sull'attrattività del quartiere.

- In aggiunta, le operazioni logistiche connesse alla funzione "cantina" comportano un notevole incremento del traffico pesante, legato al trasporto di uve e prodotti lavorati. Tali flussi veicolari rappresentano un ulteriore elemento di criticità, considerando le strade di dimensioni limitate e la rete viaria spesso congestionata di un centro urbano.

Questo aumento del traffico non solo aggraverebbe le problematiche relative alla sicurezza stradale e alla fluidità della circolazione, ma contribuirebbe anche a un incremento delle emissioni inquinanti e dei livelli di rumorosità, in contraddizione con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e miglioramento della qualità della vita previsti dalle politiche urbanistiche regionali.

In questo quadro, la proposta di variante che prevede la destinazione D2 (piattaforme commerciali) si presenta come una soluzione più adeguata e rispondente alle reali necessità del territorio.

Tale destinazione, infatti, non genera le criticità sopra menzionate e si integra in modo più coerente con il tessuto socio-economico di Pulsano, promuovendo una crescita equilibrata e sostenibile del centro abitato.



Estratto del P.U.G.

5. VALUTAZIONE TECNICA E CONSIDERAZIONI SOCIO-ECONOMICHE

La modifica proposta si fonda su un'analisi socio-economica che evidenzia:

- **Incremento dell'occupazione:** La realizzazione di piattaforme commerciali può generare nuovi posti di lavoro, tra diretti e indiretti, con un impatto positivo sull'economia locale. Studi specifici indicano infatti che la realizzazione di piattaforme commerciali di medie dimensioni può generare un numero di posti di lavoro variabile, considerando i seguenti fattori:
 - **Posti di lavoro diretti:** Sono relativi al personale impiegato nelle attività commerciali previste, come negozi, ristoranti o strutture di servizio.
 - **Posti di lavoro indiretti:** Riguardano l'indotto, tra cui trasporti, manutenzione e forniture.
 - **Posti di lavoro temporanei:** Associati alla fase di costruzione e allestimento.
- **Miglioramento dei servizi:** La destinazione D2 consentirebbe di creare spazi per attività commerciali di medio-grande distribuzione, attualmente assenti nel comune.
- **Sviluppo sostenibile:** La nuova destinazione contribuisce a soddisfare il fabbisogno senza ricorrere a nuove espansioni edilizie, in linea con il principio del contenimento del consumo di suolo.

6. COMPATIBILITÀ CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR)

La variante è conforme agli obiettivi del PPTR, che promuove:

1. La valorizzazione del territorio attraverso interventi compatibili con il contesto paesaggistico.
2. La riqualificazione di aree sottoutilizzate per rispondere a esigenze reali della comunità.

Piano Regionale dei Trasporti (PRT)

La localizzazione strategica dell'area, servita da infrastrutture viarie adeguate, garantisce la compatibilità con il PRT, favorendo l'accessibilità alle nuove funzioni previste.

7. VERIFICA DEGLI IMPATTI URBANISTICI, AMBIENTALI E INFRASTRUTTURALI

Impatto urbanistico

La modifica non comporta variazioni negli indici di edificabilità o nei parametri urbanistici. La destinazione D2 è compatibile con la struttura urbana esistente, migliorandone la funzionalità.

Impatto ambientale

Non si prevede un incremento significativo del consumo di risorse naturali, poiché le infrastrutture primarie sono già presenti. Inoltre, non si andranno ad alterare elementi paesaggistici di pregio.

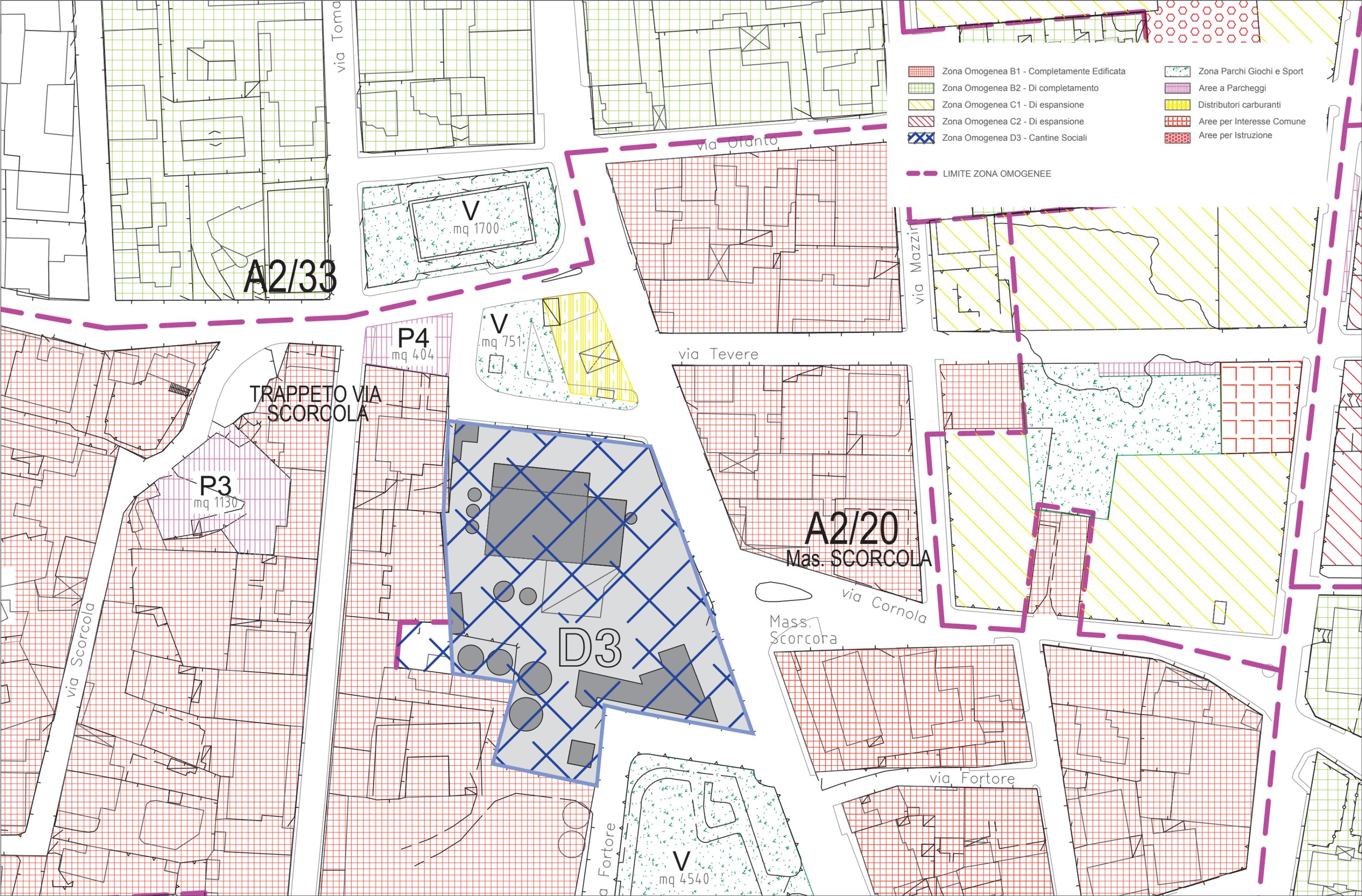
Impatto sulle infrastrutture

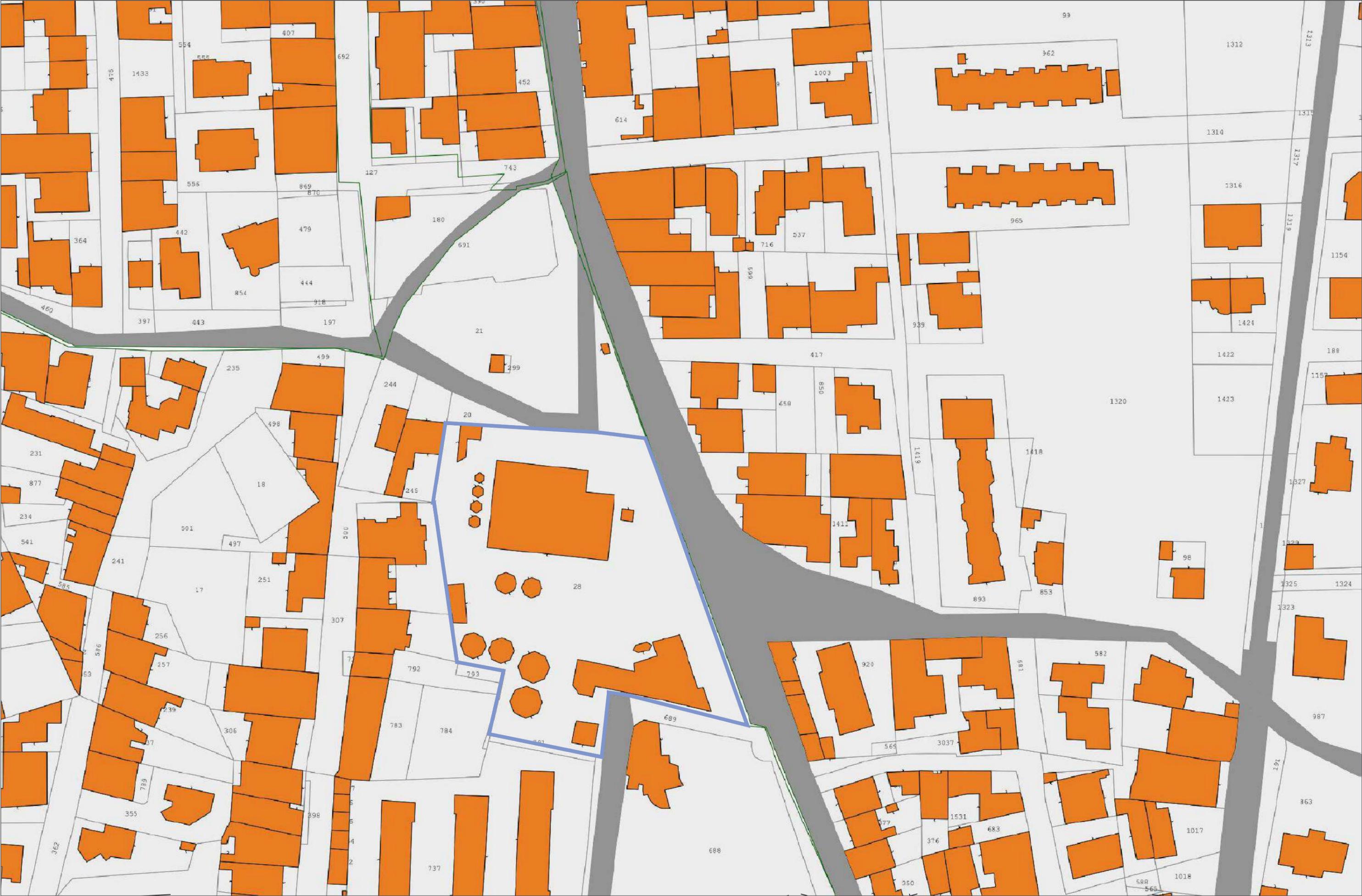
Le analisi preliminari indicano che le infrastrutture viarie, idriche ed elettriche esistenti sono adeguate a supportare le nuove funzioni senza interventi significativi di adeguamento.

8. CONCLUSIONI E RICHIESTA DI APPROVAZIONE

Alla luce delle analisi condotte, si ritiene che la variante urbanistica da D3 a D2 sia pienamente giustificata e rispondente alle reali esigenze del territorio. La proposta rappresenta un'occasione per il rilancio economico e sociale del Comune di Pulsano, garantendo al contempo la compatibilità con i vincoli normativi e ambientali.

Si richiede, pertanto, l'approvazione della variante, con l'impegno a rispettare i criteri di sostenibilità e riqualificazione definiti dagli strumenti normativi regionali.





INQUADRAMENTO SU CATASTALE - COMUNE DI PULSANO
PROPOSTA DI VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO - SCALA 1:1000

PHEEDRA S.R.L.
Via Lago di Nemi n.90 - 74121 TARANTO
Tel: 099 7722302 Fax: 099 9870285
e-mail: info@pheedra.it - web: www.pheedra.it
ING. FRANCESCO BOLOGNINI
Via V. Veneto, 68 - 74026 PULSANO (TA)

PHEEDRA[®]
engineering & architecture

1. PREMESSA.....2

2. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.....3

 2.1. Riferimenti Normativi..... 3

 2.2. Esclusione dalla VAS dei piani urbanistici comunali..... 4

3. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO5

 3.1. Localizzazione e descrizione dell'area..... 5

 3.2. Interventi di variante..... 7

4. VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI ESCLUSIONE DALLE PROCEDURE DI VAS..... 10

5. CONCLUSIONI 11

1. PREMESSA

La presente relazione ha lo scopo di verificare la persistenza dei requisiti indicati dal R.R. n.18 del 09/10/2013 art. 7 al fine di escludere dalle procedure di VAS la variante al piano urbanistico generale del Comune di Pulsano su proposta della società C.I.S.A. S.P.A. con sede in MASSAFRA (TA).

Si intende sostenere la proposta di variante urbanistica per una maglia del Nuovo P.U.G. del Comune di Pulsano, da D3, che si configura come "Cantine Sociali", a D2 (piattaforme commerciali), dal momento che la zona D2 mantiene invariati gli indici urbanistici stabiliti dal PUG per la zona D4 (terziario-direzionale) ma appare più adatta alle condizioni socio-economiche locali.

La proposta di variante al P.U.G. di Pulsano si è resa necessaria in quanto la destinazione D3 si dimostra infatti inadeguata al contesto, mentre si ritiene la destinazione D2 più idonea a rispondere alle esigenze della comunità e del mercato.

Nello specifico, si è riscontrata tale necessità in relazione ad un intervento volto alla demolizione di un fabbricato destinato a cantina e ricostruzione dello stesso con nuova destinazione d'uso di tipo commerciale. Il lotto ricade in area D3 "Cantine Sociali", che, secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente, è una maglia che segue gli indici della zona D4 "Terziario-direzionale".

L'area oggetto dell'intervento edilizio di cui in oggetto è identificata catastalmente al Foglio di mappa 11, con i seguenti dati:

- p.lla 28 della superficie di mq 7.900 mq (Area "A")

- p.lla 791 della superficie di 67 mq (Area "B")

Per complessivi 7.967 mq



Figura 1: vista aerea del sito di intervento

2. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS), nata concettualmente alla fine degli anni '80, è un processo sistematico di valutazione delle conseguenze ambientali di proposte pianificatorie, finalizzato ad assicurare che queste vengano incluse in modo completo e considerate in modo appropriato, alla pari degli elementi economici e sociali all'interno dei modelli di "sviluppo sostenibile", a partire dalle prime fasi del processo decisionale.

L'adozione da parte del Parlamento e del Consiglio dell'UE della direttiva "Concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente" (n.2001/42/CE del 27/06/01, meglio nota come direttiva sulla VAS) individua nella valutazione ambientale un "(...) fondamentale strumento per l'integrazione di carattere ambientale nell'elaborazione e nell'adozione di piani, in quanto garantisce che gli effetti dell'attuazione dei piani (...) siano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro adozione".

Tale valutazione non si riferisce alle opere, come nella Valutazione d'Impatto Ambientale (VIA), ma a piani e programmi, assumendo per queste caratteristiche più generali la denominazione "strategica".

La VAS riguarda i processi di formazione dei piani più che i piani in senso stretto. Si tratta quindi di uno strumento di aiuto alla decisione (DSS-Decision Support System), più che un processo decisionale in se stesso.

2.1. Riferimenti Normativi

Si riporta di seguito l'elenco della normativa attuale di riferimento:

- **Regolamento Regionale 8 giugno 2015, n. 16**

"Modifiche al Regolamento Regionale 9 ottobre 2013, n. 18 "Regolamento di attuazione della Legge Regionale 14 dicembre 2012, n.44 (Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica) concernente piani e programmi urbanistici comunali."

(Bollettino Ufficiale della Regione Puglia - n. 86 del 19-06-2015)

- **Regolamento Regionale 12 Febbraio 2014 n. 4**

"Semplificazioni del procedimento amministrativo. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 12 aprile 2001, n. 11 (Norme sulla valutazione dell'impatto ambientale), alla legge regionale 14 dicembre 2012, n. 44 (Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica) e alla legge regionale 19 luglio 2013, n. 19 (Norme in materia di riordino degli organismi collegiali operanti a livello tecnico-amministrativo e consultivo e di semplificazione dei procedimenti amministrativi)".

(Bollettino Ufficiale della Regione Puglia - n. 21 del 17-02-2014)

- **Regolamento Regionale 09/10/2013 n.18**

"Regolamento di Attuazione della legge regionale del 14 dicembre 2012, n. 44 (Disciplina regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica), concernente i piani urbanistici comunali"

(Bollettino Ufficiale della Regione Puglia - n. 134 del 15-10-2013)

- **Legge Regionale 14/12/2012 n.44**

"Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica"

(Bollettino Ufficiale della Regione Puglia 18/12/2012 n. 183)

- **Deliberazione della Giunta Regionale 13/06/2008 n. 981**

"Circolare n. 1/2008 – Norme esplicative sulla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) dopo l'entrata in vigore del Decreto Legislativo 16 gennaio 2008, n.4 correttivo della Parte Seconda del Decreto Legislativo 03/04/2008 n. 152"

(Bollettino Ufficiale della Regione Puglia 22/07/2008 n. 117)

- **Decreto Legislativo 16/01/2008 n. 4**

“Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale (Suppl. Ordinario n. 24)”
(Gazzetta Ufficiale 29/01/2008 n. 24)

- **Decreto Legislativo 03/04/2006 n. 152**

“Norme in materia ambientale” – Testo Unico dell’Ambiente
(Gazzetta Ufficiale 14/04/2006 n. 88)

- **Decreto Legislativo del 29/06/2010 n. 128**

Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale, a norma dell'articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69 (10G0147)
(Gazzetta Ufficiale del 11-8-2010 n. 186 - Suppl. Ordinario n.184)

- **Direttiva CEE 27/06/2001 n. 2001/42/CE**

“Direttiva del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.”
(Gazzetta Europea 21/07/2001 n. 197)

- **Direttiva CEE 27/06/1985 n. 85/337/CEE**

“Direttiva del Consiglio concernente la valutazione dell'impatto ambientale di determinati progetti pubblici e privati.”
(Gazzetta Europea 05/07/1985 n. 175)

2.2. Esclusione dalla VAS dei piani urbanistici comunali

Al fine di meglio inquadrare il contesto procedurale di riferimento, si riporta di seguito gli articoli di legge di riferimento per la procedura messa in atto:

Dall’art. 4 della L.R. 44/2012 - “Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica”:

La Regione può ulteriormente disciplinare con successivi atti della Giunta, nel rispetto della legislazione UE e compatibilmente con i principi fondamentali dettati nel d.lgs. 152/2006, e tenendo altresì conto delle ulteriori condizioni stabilite nella presente legge in merito a specifici aspetti, le modalità attuative della valutazione ambientale di piani e programmi, con particolare riguardo alle materie in cui la Regione esercita potestà legislativa.

Dall’Art. 7 della R.R. 18/13 “Regolamento di Attuazione della legge regionale del 14 dicembre 2012, n. 44 (Disciplina regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica), concernente i piani urbanistici comunali”

7.2 Per i seguenti piani urbanistici comunali si ritengono assolti gli adempimenti in materia di VAS, fatto salvo il rispetto delle specifiche condizioni contenute in ciascun punto, in esito alla conclusione della procedura disciplinata al comma 7.4:

a) modifiche ai piani urbanistici comunali, che si riferiscono a:

(...) VIII. modifiche ai piani urbanistici comunali generali che non comportano incremento del dimensionamento insediativo globale, degli indici di fabbricabilità territoriale o di comparto o dei rapporti di copertura (o dei corrispondenti parametri disciplinati dal piano urbanistico comunale), non trasformano in edificabili aree a destinazione agricola (comunque definite negli strumenti urbanistici comunali), e non determinano una diminuzione delle dotazioni di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi; (...)

3. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

3.1. Localizzazione e descrizione dell'area

L'area d'intervento è ubicata in Pulsano (TA), alla Via Vittorio Emanuele II, ed è allibrata al Catasto Terreni al Foglio di mappa 11, P.lle 28 e 791, coincidenti con la destinazione urbanistica D3 (Cantine Sociali) del P.U.G. Il lotto è infatti occupato da un'antica cantina ormai dismessa, sulla quale insiste un progetto di demolizione e ricostruzione per la realizzazione di un fabbricato ad uso commerciale.

La zona circostante presenta già vocazione economica orientata al commercio; il progetto sarebbe pertanto perfettamente inserito nel contesto, andando a migliorare l'offerta di servizi per residenti e turisti.



Figura 2: inquadramento su catastale

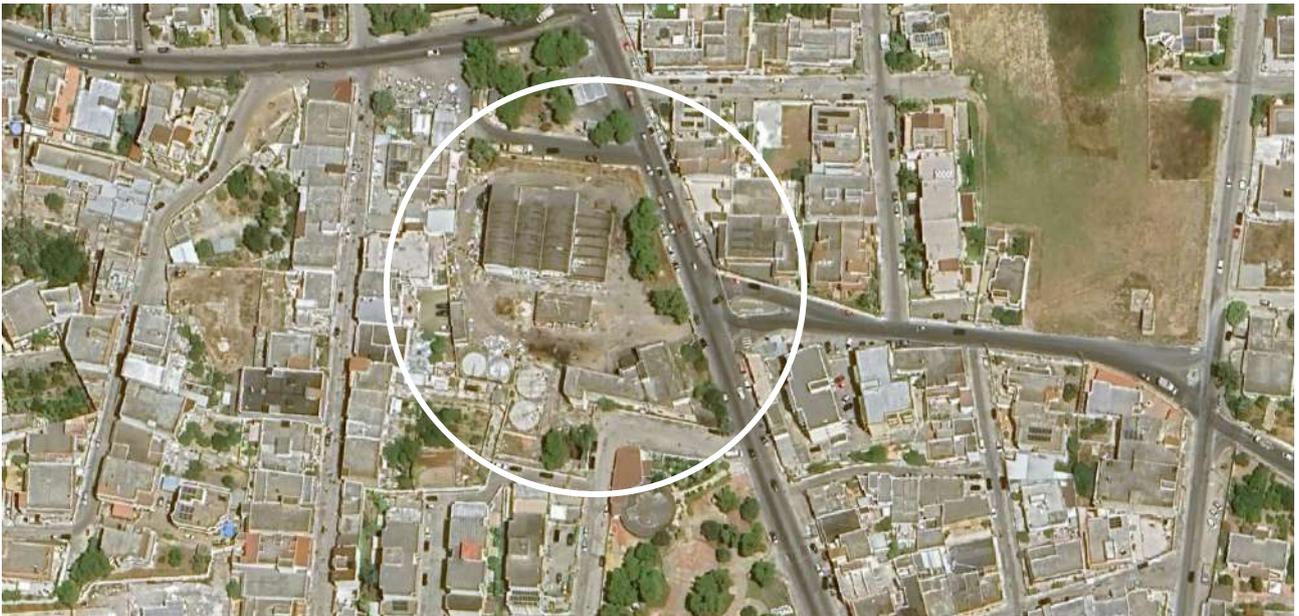


Figura 3: inquadramento su ortofoto

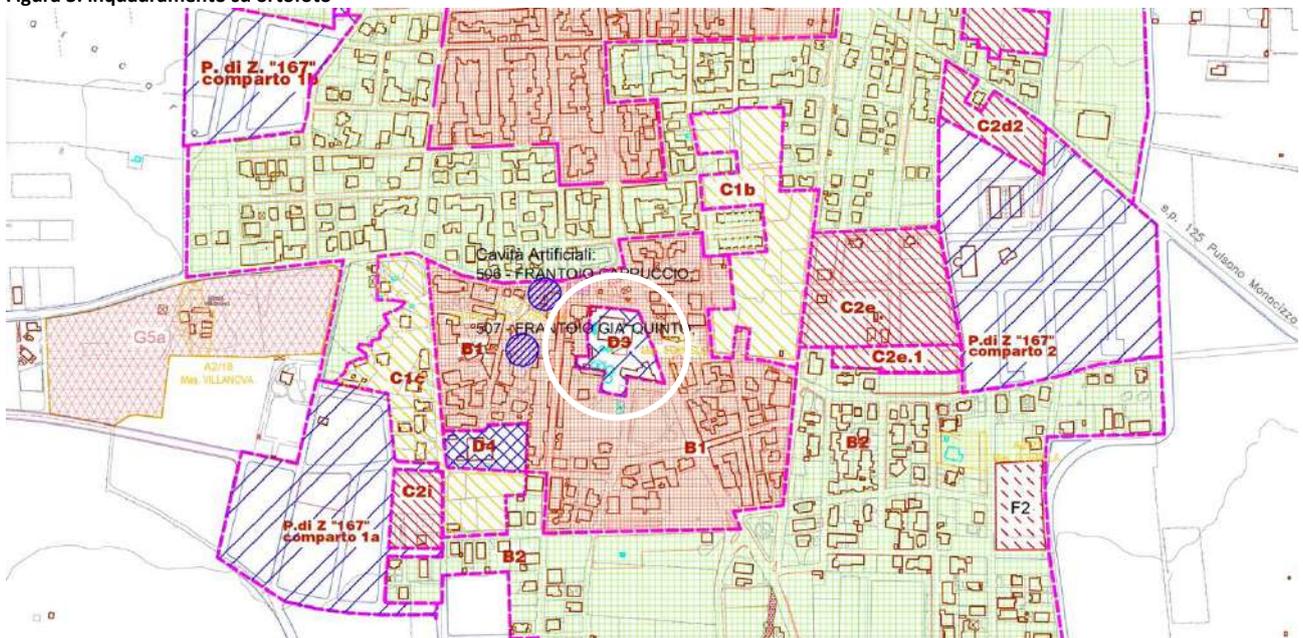


Figura 4: inquadramento su P.U.G.

Il lotto in cui è inserito l'intervento è classificato dal vigente P.U.G. come **D3 "cantine sociali"**, disciplinato dall'art. 76 (ex. Art.64) delle Norme di Attuazione e dal Piano Urbanistico Generale, approvato con delibera di C.C. n.68 del 19.09.2024 pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 80 del 3.10.2024.

3.2. Interventi di variante

Premessa

La proposta di variante al P.U.G. si è resa necessaria in quanto il lotto su cui insiste il fabbricato oggetto del progetto in esame ricade in area D3 "Cantine Sociali", che, secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente, è una maglia che segue gli indici della zona D4 "Terziario-direzionale".

Secondo l'Art.76 (ex art.64) delle Norme Tecniche di Attuazione "(...) in caso di loro dismissione queste aree potranno accogliere strutture per la trasformazione dei prodotti agricoli purché non nocive e attività terziario direzionali con gli indici delle zone D4".

La variante proposta riguarda il cambio di destinazione urbanistica della zona da **D3 (cantine sociali)** a **D2 (piattaforme commerciali)**, dal momento che la zona D2 mantiene invariati gli indici urbanistici stabiliti dal PUG per la zona D4 (terziario-direzionale) ma appare più adatta alle condizioni socio-economiche locali.

Tabella parametri urbanistici

	Maglia D2	Maglia D4
Sf superficie fondiaria minima	400 mq	-
Iff indice di fabbricabilità fondiaria	-	3 mc/mq
Rc rapporto di copertura massimo	50%	max 50% dell'area
Hm altezza massima	7,5 m	8 m
P parcheggi	min 10%, 1mq/10mc	min 10%, 1mq/10mc
Df distanza tra i fabbricati	in aderenza/min 10m	min 10 m
Ds distanza dalle strade	min 5 m	min 8 m
Dc distanza dai confini	min 5 m	min 5 m
Ip indice di permeabilità	1 albero/200mq	1 albero/200mq

Come si evince dalla tabella sopra riportata, l'unico indice che varia è l'altezza massima, che passa da 8 a 7.5m, quindi in riduzione. Si tratta pertanto di modifiche di modesta entità riguardanti specifiche esigenze del contesto urbanistico.

La destinazione D3 si dimostra invece inadeguata al contesto, mentre si ritiene la destinazione D2 più idonea a rispondere alle esigenze della comunità e del mercato.

Il presente documento illustra dettagliatamente le ragioni tecniche, urbanistiche ed economiche della proposta, nonché la compatibilità con gli strumenti normativi e di pianificazione vigenti.

Motivazioni della modifica

L'area interessata è situata in una posizione strategica, con le seguenti caratteristiche:

- Vicinanza alla viabilità principale e ad aree residenziali consolidate.
- Assenza di insediamenti direzionali significativi nel raggio di 5 km.
- Prossimità a poli turistici che generano flussi stagionali consistenti.

La destinazione D3, che recepisce gli indici D4, concepita per ospitare funzioni direzionali, è sottoutilizzata per le seguenti ragioni:

1. Domanda insufficiente di spazi direzionali:

L'analisi del mercato locale evidenzia un limitato interesse per spazi dedicati a funzioni direzionali, come uffici o attività amministrative. Questo fenomeno è attribuibile principalmente alla conformazione economica del territorio, caratterizzata da una predominanza di piccole e medie imprese orientate a settori tradizionali e non a servizi di tipo terziario avanzato. Inoltre, la prossimità alla città di Taranto, un centro urbano con un'offerta già consolidata e diversificata di spazi direzionali, riduce ulteriormente la competitività di Pulsano in questo ambito.

La conseguenza è il rischio che le superfici destinate a tale funzione rimangano inutilizzate o sottoutilizzate, comportando una perdita di opportunità economiche per il territorio.

PHEEDRA S.r.l. Servizi di Ingegneria Integrata Via Lago di Nemi, 90 74121 – Taranto (Italy) Tel. +39.099.7722302 – Fax: +39.099.9870285 Email: info@pheedra.it – web: www.pheedra.it	Relazione di Verifica delle condizioni di esclusione dalle procedure di VAS Cambio di destinazione della maglia D3 in maglia D4	Pagina 7 di 11
--	--	----------------

2. **Tessuto economico orientato al commercio e al turismo:**

Pulsano presenta una vocazione economica prevalentemente orientata al commercio di prossimità e al turismo stagionale, grazie alla presenza di un notevole patrimonio culturale, paesaggistico e balneare. Pertanto, si rende necessaria una destinazione che supporti attività commerciali e di servizio.

In questo contesto, la destinazione D3 appare scollegata dalle necessità del tessuto locale, mentre una destinazione D2 sarebbe in grado di rispondere a bisogni concreti, come la creazione di strutture commerciali che possano servire sia i residenti che i visitatori. La modifica proposta consentirebbe di valorizzare le caratteristiche economiche del territorio, offrendo spazi per attività commerciali e servizi capaci di ampliare l'offerta turistica e supportare le dinamiche di crescita della comunità.

3. **Opportunità di valorizzazione:** La destinazione D2 permetterebbe di attrarre investimenti e migliorare l'offerta di servizi per residenti e turisti.

La conversione della destinazione urbanistica da D3 a D2 rappresenta un'occasione strategica per attrarre investimenti privati, incrementare la fruizione dell'area e migliorare l'offerta di servizi integrati per residenti e turisti. Le piattaforme commerciali previste dalla destinazione D2 consentono di generare flussi economici significativi e di promuovere la riqualificazione urbana. In un'ottica di sviluppo sostenibile, tali interventi possono essere progettati per rispettare i criteri ambientali minimi (CAM), includendo soluzioni come l'efficienza energetica, l'utilizzo di materiali a basso impatto ambientale e l'adozione di sistemi per la mobilità sostenibile. Questo approccio permette di conciliare le esigenze economiche con quelle di tutela e valorizzazione del territorio.

4. **Incompatibilità funzionale e ambientale con il contesto urbano:** ricollocare nell'area un fabbricato destinato a "cantina" si rivela incompatibile con il contesto per le ragioni di seguito riportate:

- La riproposizione di un edificio con funzione di cantina vinicola nel centro abitato di Pulsano risulta incompatibile con le esigenze di vivibilità e sostenibilità ambientale proprie di un contesto urbano consolidato.

Le attività tipiche di una cantina, come la fermentazione del vino e altre fasi della lavorazione, generano odori intensi e persistenti che potrebbero compromettere la qualità della vita dei residenti. Questo aspetto è particolarmente rilevante in aree densamente popolate, dove la diffusione degli odori potrebbe avere un impatto negativo sia sul comfort abitativo sia sull'attrattività del quartiere.

- In aggiunta, le operazioni logistiche connesse alla funzione "cantina" comportano un notevole incremento del traffico pesante, legato al trasporto di uve e prodotti lavorati. Tali flussi veicolari rappresentano un ulteriore elemento di criticità, considerando le strade di dimensioni limitate e la rete viaria spesso congestionata di un centro urbano.

Questo aumento del traffico non solo aggraverebbe le problematiche relative alla sicurezza stradale e alla fluidità della circolazione, ma contribuirebbe anche a un incremento delle emissioni inquinanti e dei livelli di rumorosità, in contraddizione con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e miglioramento della qualità della vita previsti dalle politiche urbanistiche regionali.

In questo quadro, la proposta di variante che prevede la destinazione D2 (piattaforme commerciali) si presenta come una soluzione più adeguata e rispondente alle reali necessità del territorio.

Tale destinazione, infatti, non genera le criticità sopra menzionate e si integra in modo più coerente con il tessuto socio-economico di Pulsano, promuovendo una crescita equilibrata e sostenibile del centro abitato.

Considerazioni socio-economiche

La modifica proposta si fonda su delle considerazioni di carattere socio-economico che evidenzia i seguenti benefici nella conversione della maglia D3 dello strumento urbanistico in maglia D2:

- **Incremento dell'occupazione:** La realizzazione di piattaforme commerciali può generare nuovi posti di lavoro, tra diretti e indiretti, con un impatto positivo sull'economia locale. Studi specifici indicano infatti che la

<p>PHEEDRA S.r.l. Servizi di Ingegneria Integrata Via Lago di Nemi, 90 74121 – Taranto (Italy) Tel. +39.099.7722302 – Fax: +39.099.9870285 Email: info@pheedra.it – web: www.pheedra.it</p>	<p>Relazione di Verifica delle condizioni di esclusione dalle procedure di VAS Cambio di destinazione della maglia D3 in maglia D4</p>	<p>Pagina 8 di 11</p>
--	--	-----------------------

realizzazione di piattaforme commerciali di medie dimensioni può generare un numero di posti di lavoro variabile, considerando i seguenti fattori:

- **Posti di lavoro diretti:** Sono relativi al personale impiegato nelle attività commerciali previste, come negozi, ristoranti o strutture di servizio.
 - **Posti di lavoro indiretti:** Riguardano l'indotto, tra cui trasporti, manutenzione e forniture.
 - **Posti di lavoro temporanei:** Associati alla fase di costruzione e allestimento.
- **Miglioramento dei servizi:** La destinazione D2 consentirebbe di creare spazi per attività commerciali di medio-grande distribuzione, attualmente assenti nel comune.
 - **Sviluppo sostenibile:** La nuova destinazione contribuisce a soddisfare il fabbisogno senza ricorrere a nuove espansioni edilizie, in linea con il principio del contenimento del consumo di suolo.

Verifica degli impatti urbanistici, ambientali e infrastrutturali

Per quanto concerne l'impatto della modifica dal punto di vista urbanistico, ambientale ed infrastrutturale l'analisi ha portato alle considerazioni di seguito riportate:

- **Impatto urbanistico:** La modifica non comporta variazioni negli indici di edificabilità o nei parametri urbanistici. La destinazione D2 è compatibile con la struttura urbana esistente, migliorandone la funzionalità.
- **Impatto ambientale:** Non si prevede un incremento significativo del consumo di risorse naturali, poiché le infrastrutture primarie sono già presenti. Inoltre, non si andranno ad alterare elementi paesaggistici di pregio.
- **Impatto sulle infrastrutture:** Le analisi preliminari indicano che le infrastrutture viarie, idriche ed elettriche esistenti sono adeguate a supportare le nuove funzioni senza interventi significativi di adeguamento.

4. VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI ESCLUSIONE DALLE PROCEDURE DI VAS

Il Regolamento Regionale n.18 del 09/10/2013 art. 7.2, lettera a, punto VIII, prevede che siano considerati assolti gli adempimenti in materia di VAS per le modifiche ai piani urbanistici comunali attuativi che:

1. non comportano incremento del dimensionamento insediativo globale, degli indici di fabbricabilità territoriale o di comparto o dei rapporti di copertura (o dei corrispondenti parametri disciplinati dal piano urbanistico comunale);
2. non trasformano in edificabili aree a destinazione agricola (comunque definite negli strumenti urbanistici comunali);
3. non determinano una diminuzione delle dotazioni di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi;

di seguito vengono analizzati i singoli criteri:

Criterio 1

La variante al Piano Urbanistico Generale prevede la variazione di destinazione da D3 a D2 non comportando alcun incremento del dimensionamento insediativo globale e degli indici come illustrato nella tabella a pag. 7 ; l'unica modifica risulta in riduzione a riguardo dell'altezza massima.

Il primo criterio risulta pertanto essere verificato.

Criterio 2

La variante al Piano Urbanistico non trasforma in edificabile aree a destinazione agricola poiché lo strumento urbanistico individuava, per il lotto in oggetto, la destinazione urbanistica D3, zona edificabile. Non si tratta, pertanto, di area originaria a destinazione agricola.

L'oggetto della variante infatti prevede la trasformazione da destinazione urbanistica D3 a destinazione urbanistica D2, ovvero da zona edificabile ad altra zona edificabile.

Di conseguenza risulta verificato il secondo criterio.

Criterio 3

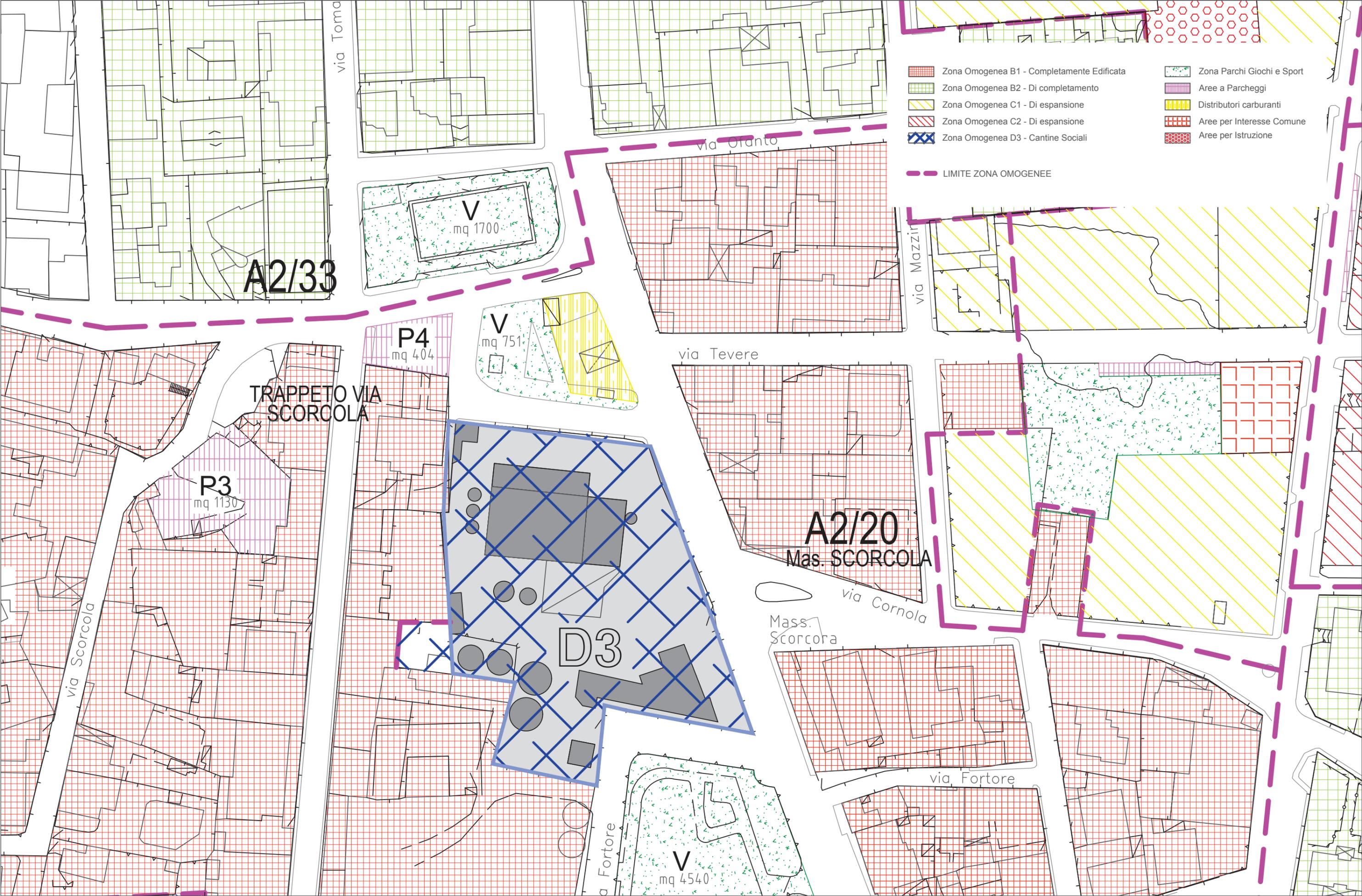
La variante al Piano Urbanistico non determina una diminuzione delle dotazioni di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, poiché prevede tali tipologie di aree incluse nella perimetrazione di variante.

Risulta quindi essere verificato il terzo criterio.

5. CONCLUSIONI

La variante al Nuovo Piano Urbanistico Generale del Comune di Pulsano proposta della società C.I.S.A. S.P.A. con sede in MASSAFRA (TA), a seguito della verifica effettuata, rientra tra le modifiche ai piani urbanistici comunali attuativi indicati dall'art 7.2 lettera a) n.VIII del Regolamento Regionale n. 18 del 9 ottobre 2013 "Regolamento di attuazione della legge regionale 14 dicembre 2012, n. 44 (Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica), concernente piani e programmi urbanistici comunali", pertanto possono considerarsi assolti gli adempimenti in materia di VAS.

A seguito della sussistenza delle condizioni per cui possono considerarsi già assolti gli adempimenti in materia di VAS, il piano è assoggettato a procedura di registrazione a cura del Comune come indicato dall'art.7.4 del Regolamento Regionale n.18/2013.





INQUADRAMENTO SU CATASTALE - COMUNE DI PULSANO
PROPOSTA DI VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO - SCALA 1:1000

PHEEDRA S.R.L.
Via Lago di Nemi n.90 - 74121 TARANTO
Tel: 099 7722302 Fax: 099 9870285
e-mail: info@pheedra.it - web: www.pheedra.it
ING. FRANCESCO BOLOGNINI
Via V. Veneto, 68 - 74026 PULSANO (TA)

PHEEDRA[®]
engineering & architecture