

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 28 giugno 2016, n. 933

COMUNE DI CAVALLINO (LE) – Variante al P.R.G. Riqualificazione urbanistica area di proprietà della ditta Pranzo Zaccaria. D.C.C. n. 11 del 10.07.2015. Approvazione.

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Ufficio, confermata dal Dirigente del Sezione Urbanistica Regionale, riferisce quanto segue:

“””” Il Comune di Cavallino (LE), dotato di P.R.G. approvato con Del. di G.R. n. 563 del 31-03-2005, con Del. di C.C. n. 11 del 10.07.2015 ha adottato una variante urbanistica relativa riqualificazione di una area da “Zona F14 — Verde Pubblico e Viabilità” a “Zona F.2.5—Attrezzature Ricettive”.

La documentazione, inviata con nota comunale prot. 16208 del 30.11.2015, acquisita dalla Sezione Urbanistica regionale al prot. n.9529 in data 15.12.2015, è quella di seguito riportata:

- Delibera di C.C. n. 11 del 10.07.2015 (adozione);
- Relazione Tecnica
- Tav. 5.1.1 con riporto della variante

La Delibera di C.C. n. 11 del 10.07.2015, giusta attestazione in atti, risulta essere stata pubblicata e per la stessa non è stata presentata alcuna osservazione.

Contenuti della proposta di variante

La variante proposta, a fronte dell'avvenuta decadenza del vincolo di esproprio, comporta la riqualificazione delle superfici tipizzate dal P.R.G. vigente da “Zona F14 — Verde Pubblico e Viabilità” a “Zona F.2.5 — Attrezzature ricettive”.

L'area di proprietà della ditta “Pranzo Zaccaria” + 1, sita in località Castromediano, occupa una superficie pari a mq 1.437,00, identificata catastalmente al fg. n. 1, p.11a n. 1043, ed è ubicata a confine con il comune di Lecce in via Pirandello.

Istruttoria Regionale

ASPETTI AMBIENTALI

In relazione agli aspetti ambientali il Comune di Cavallino ha fatto pervenire copia della Determina Dirigenziale del Servizio Ecologia regionale n. 399 del 30.10.2015 con la quale la variante in questione risulta essere stata esclusa dal procedimento VAS ai sensi dell'art. 7, comma 7.2, lett. e) del R.R. n. 18/2013.

ASPETTI PAESAGGISTICI

Circa gli aspetti paesaggistici, il Servizio Strumentazione Urbanistica, giusta nota prot. n.657 del 27.01.2016, ha richiesto al Servizio Attuazione Pianificazione Paesaggistica il rilascio del parere di propria competenza ex art. 96 delle N.T.A. del P.P.T.R. approvato con D.G.R. n. 176 del 16-02-2015. Il Servizio Attuazione Pianificazione Paesaggistica, con nota prot. n. 3315 del 06.04.2016, si è così testualmente espresso:

“[...]”

(VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA)

Entrando nel merito della valutazione paesaggistica della proposta di variante, sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta che l'intervento ricade nell'ambito territoriale della “*Tavoliere Salentino*” ed in particolare nella Figura Territoriale denominata “*La campagna leccese del ristretto e il sistema delle ville suburbane*”. Si evidenzia che il contesto in cui ricade l'area interessata dalla proposta di variante, risulta posizionato nella Frazione di Castro Mediano a ridosso delle espansioni urbane sud-est di Lecce, compresa tra i margini degli insediamenti e la campagna.

Il valore paesaggistico - del contesto in esame, è relazionabile alla condizione di transizione tra l'abitato e la cosiddetta "campagna del ristretto leccese", caratterizzata nel caso in specie da un sistema di aree a pascolo, ricadenti nell'anello della tangenziale di Lecce, con lembi di terreno calcareo in parte affiorante, e strutturate da segni e testimonianze della passata condizione agricola (muretti a secco, pagghiare, furnieddhi, chipuri e calivaci, ecc.). In particolare, i suddetti spazi interstiziale periurbani con le componenti strutturanti il paesaggio rurale della campagna del ristretto, rappresentano dal punto di vista paesaggistico elementi identitari del paesaggio e dal punto di vista ambientale contribuiscono a generare un sistema di connessione ecologica tra città e territorio, da salvaguardare e valorizzare; ciò anche al fine di evitare la saldatura della città di Lecce con i centri limitrofi di prima corona, ma anche tra le frange urbane che ricadono nell'anello della tangenziale.

Nel dettaglio l'area interessata dalla proposta di variante, è parte integrante dello spazio periurbano interno alla tangenziale posto nel quadrante sud-est della città di Lecce, che attraversato da infrastrutture viarie secondarie è delimitato a nord dalla SP 364 e a sud dalla SS16. In particolare la suddetta area, compresa tra via Vecchia Cavallino e il bordo urbano orientale della Frazione di Castro Meridiano con corpi di fabbrica residenziali, si attesta sull'asse stradale di via L. Pirandello.

Premesso quanto sopra, dalla documentazione trasmessa si rileva che la proposta di variante risulta potenzialmente in contrasto con il quadro degli obiettivi generali e specifici di cui al Titolo IV delle NTA del PPTR e con gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui alla sezione C2 della scheda d'ambito di riferimento del PPTR. In particolare, considerato che l'area d'intervento è parte integrante di un sistema di spazi periurbani di transizione del nucleo urbano di della Frazione di Castro Meridiano con la campagna, con valore ecologico di connessione con il territorio, contrasta parzialmente con gli obiettivi di "contenere i perimetri urbani da nuove espansioni edilizie" e di "promuovere politiche per contrastare il "consumo di suolo".

Tutto ciò premesso, in virtù della contiguità a nord con un'area già tipizzata "Zona F.2.5 - Attrezzature Ricettive", peraltro dichiarata nella mappa inserita nella Relazione trasmessa come "in fase di attuazione", non si rilevano motivi ostativi al rilascio del parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, a condizione che, nelle successive fasi di progettazione siano rispettate, le prescrizioni ed indirizzi di cui al paragrafo seguente, il rispetto delle quali deve essere verificato in sede di rilascio di permessi e autorizzazioni degli interventi.

Dette prescrizioni e indirizzi sono dettati al fine di assicurare il miglior inserimento del progetto nel contesto paesaggistico di riferimento e di non contrastare con gli obiettivi di cui alla sezione C2 della scheda di ambito, ciò con particolare riferimento ai seguenti obiettivi:

- definire i margini urbani e i confini dell'urbanizzazione: migliorare la transizione tra il paesaggio urbano e quello della campagna aperta;
- riqualificare gli spazi aperti periurbani e/o interclusi: elevare la qualità abitativa delle urbanizzazioni periferiche, ristabilire un rapporto fruttivo fra città e campagna;
- migliorare la qualità ambientale del territorio;

(PRESCRIZIONI E INDIRIZZI)

Nelle successive fasi di progettazione si provveda a:

- organizzare l'impianto planimetrico rispettando le zone con presenza di roccia affiorante posta a nord dell'area d'intervento, così come rilevabile dall'ortofoto regionale (volo 2013);
- sistemare gli spazi aperti pubblici e privati (parcheggi pubblici, piazzali, aree di sosta, aree a verde attrezzate, viali d'accesso, aree di pertinenza, marciapiedi), esclusivamente con:
- materiali drenanti o semimpermeabili, autobloccanti cavi, da posare a secco senza l'impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti al fine di aumentare la capacità drenante delle stesse superfici;
- specie arboree ed arbustive forestali autoctone al fine di consentire lo sviluppo e/o la ricostituzione del patrimonio botanico-vegetazionale autoctono. In riferimento alle aree a parcheggio queste devono comunque essere dotate di piantumazioni autoctone di nuovo impianto nella misura minima di una unità arborea

per ogni posto macchina.

- realizzare le nuove recinzioni (dei singoli lotti, e sui fronti stradali pubblici e privati dell'area) evitando l'impiego di elementi prefabbricati in cemento, materiali plastici, privilegiando le murature eventualmente sovrastate da recinzioni metalliche semplici e affiancate da siepi, cespugli e o alberature;
- recuperare e salvaguardare il muro a secco presenti sul confine dell'area d'intervento ripristinando lo stato originale e conservando gli aspetti formali e materici;
- utilizzare in riferimento ai corpi di fabbrica forme, (coperture, volumi, attacchi a terra, linee compositive, aperture, ecc.), dimensioni, tecnologie costruttive e materiali legati ai caratteri insediativi e ambientali del luogo, prevedendo preferibilmente per i prospetti esterni dei corpi di fabbrica in progetto rivestimenti ad intonaco e tinteggiature con coloriture tenui e/o bianche;
- realizzare per la pubblica illuminazione (su viabilità di piano, giardini, parcheggi, ecc), impianti a basso consumo e/o ad energie rinnovabili anche in applicazione della LR n 15/2005 "Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico";

Indirizzi:

- al fine di migliorare le condizioni di sostenibilità complessiva e anche in applicazione della L.R. n. 13/2008 si reputa necessario prevedere:
 - sistemi di raccolta delle acque meteoriche e eventuali reti idrico-fognarie duali e impianti che riutilizzino acque reflue e tecniche irrigue mirate al risparmio idrico e alla gestione sostenibile delle acque meteoriche;
 - sistemi per migliorare il microclima esterno e quindi la vivibilità negli spazi esterni mediante la riduzione del fenomeno di "isola di calore", attraverso:
 - la realizzazione e organizzazione degli involucri edilizi (soprattutto per le cortine rivolte ad Ovest) che diano ombra per ridurre l'esposizione alla radiazione solare delle superfici circostanti mediante elementi architettonici, aggetti, schermature verticali integrate con la facciata esterna, schermature orizzontali, pergole, pensiline, coperture fisse a lamelle, pareti verdi, tetti verdi e coperture vegetalizzate ecc;
 - l'impiego di adeguati materiali da costruzione con bassi coefficienti di riflessione;
 - la realizzazione di percorsi pedonali in sede propria con pavimentazione costituite da materiali a basso coefficiente di riflessione per ridurre la temperatura superficiale ed ombreggiate da opportune schermature arbustive/arboree (selezionate per forma e dimensione della chioma) in modo da garantire e favorire la mobilità ciclabile e pedonale nelle ore calde.
 - nel caso di utilizzo di "Fonti Energetiche Rinnovabili" per gli edifici di nuova costruzione si potrà inoltre fare riferimento alla Circolare Regionale n.2/2011 (DGR n. 416 del 10.03.2011).
- In fase di cantiere al fine di evitare impatti diretti e/o indiretti sul contesto paesaggistico esistente e sulle sue componenti dovrà essere garantito:
 - il corretto scorrimento e smaltimento delle acque meteoriche superficiali per non compromettere la consistenza del suolo;
 - la limitazione dei movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) per non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme e conservare nel contempo l'assetto idrogeologico complessivo delle aree oggetto d'intervento;
 - l'allontanamento e il deposito dei materiali di risulta rivenienti dalle operazioni di scavo nelle pubbliche discariche;
 - l'uso di mezzi di cantiere e la realizzazione di opere complementari (piste di accesso, deposito di materiali, recinzioni, ecc.) che non compromettano le aree attigue a quelle d'intervento;
 - al termine dei lavori lo smantellamento delle opere provvisorie (piste carrabili, accessi ecc...) e il ripristino dello stato dei luoghi al fine di agevolare la ricomposizione dei valori paesistici del sito.

ASPETTI URBANISTICI

Premesso che:

- l'Amm.ne Com.le è pervenuta alla variante in questione a seguito di formale istanza di riqualificazione urba-

nistica avanzata dalla ditta proprietaria in data 11.10.2010, riproposta in data 22.01.2015, a fronte dell'avvenuta decadenza del vincolo espropriativo;

- la stessa Amm.ne Com.le così operando non ha inteso reiterare il cd "vincolo espropriativo";
- la proposta di tipizzazione dell'area adottata dal comune con Del. di C.C. n. 11 del 10.07.2015, facendo seguito a quanto deliberato dalla Giunta Regionale con Deliberazione n. 2493 del 27.11.2012, consiste nella classificazione dell'area interessata quale "Zona F.2.5 - Attrezzature Ricettive".

Ciò posto, evidenziato che:

- l'area di cui trattasi è ubicata al margine EST della Via Pirandello e confina con il territorio del Comune di Lecce;
 - detta area è contigua ad altro suolo già tipizzato nel P.R.G. vigente quale "Zona F 2.5"; - la via Pirandello delimita il centro urbano per le parti tipizzate come "Zona B1"; "Zona F 14" e "Zona B2";
- considerato, altresì, che:
- l'area interessata, di estensione pari a mq. 1.437 si pone in continuità con la "Zona F2.5", ossia ne rappresenta la naturale conclusione;
 - le "Zone F 2.5" risultano già disciplinate all' art. 78 delle vigenti N.T.A.

si ritiene di esprimere parere favorevole a quanto proposto dal Comune di Cavallino, alle condizioni espresse dalla Sezione regionale Assetto del Territorio nel paragrafo "prescrizioni ed indirizzi" di cui alla nota prot. n. 3315 del 06.04.2016 in narrativa integralmente riportato, e con la precisazione che l'elaborato grafico denominato "Tav. 5.1.1 - con riporto della variante" debba essere inteso variato esclusivamente in relazione ai graficismi inerenti l'area oggetto di variante. ""

Tutto ciò premesso, per le motivazioni e nei limiti e termini richiamati nella relazione innanzi esposta, si propone alla Giunta di approvare, ai sensi dell'art. 16 della L.r. n.56/80 la variante urbanistica adottata dal Comune di Lecce con D.C.C. n. 62 del 21-07-2014. "

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della giunta regionale così come puntualmente definite dall'art. 4- comma 4° della l.r. 7/97, punto d).

Copertura finanziaria di cui alla l.r. n.28/2001:

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

L'Assessore, sulla scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone pertanto alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento, dal funzionario istruttore, dal Dirigente di Servizio e dal Dirigente di Sezione;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

- **DI APPROVARE** la relazione dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale, nelle premesse riportata;

- **DI APPROVARE**, ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 56/1980, la variante al P.R.G. relativa alla Riqualficazione

urbanistica area di proprietà della ditta “Pranzo Zaccaria”, a seguito di decadenza del cd. “vincolo espropriativo”, adottata con D.C.C. n. 11 del 10.07.2015;

- **DI DEMANDARE** alla competente Sezione Urbanistica Regionale la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Cavallino (LE), per gli ulteriori adempimenti di competenza;
- **DI PROVVEDERE**, a cura della Sezione Urbanistica Regionale, alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia e sulla Gazzetta Ufficiale.

Il segretario della Giunta
dott.a Carmela Moretti

Il Presidente della Giunta
dott. Michele Emiliano