

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 02 agosto 2017, n. 1311

Massafra (TA). Variante urbanistica al PdF vigente per un'area da destinare alla realizzazione di un intervento di Edilizia Residenziale Sociale (Ambito 5) ai sensi dell'art.1 comma 5 della L.R. 12/2008. Attestazione di non compatibilità.

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, sulla base dell'istruttoria espletata dal Servizio Strumentazione Urbanistica della Sezione Urbanistica, riferisce quanto segue:

“Con nota prot. 8990 del 13/03/2017, pervenuta alla Sezione Urbanistica in data 13/03/2017 ed acquisita al prot. n.1779 del 13/03/2017 della stessa Sezione, il Comune di Massafra, dotato di Programma di Fabbricazione (PdF) approvato con D.P.G.R. n.170/1973, ha trasmesso ai sensi della L.R.12/2008 - *“Norme urbanistiche finalizzate ad aumentare l'offerta di edilizia residenziale sociale”*, la documentazione tecnica afferente alla *“Variante Urbanistica finalizzata all'attivazione di un Programma di Edilizia Residenziale Sociale (Ambito 5)”*, come di seguito complessivamente costituita:

Documentazione amministrativa

1. Deliberazione del Consiglio Comunale n.137 del 29/12/2010 avente ad oggetto: *“L.R. 12/2008-Adozione Variante Urbanistica finalizzata all'attivazione di un Programma di Edilizia Residenziale Sociale in località Canonico (Ambito 5)”*
2. Documentazione relativa all'avvenuta pubblicazione (avviso di deposito degli atti relativi alla variante urbanistica)
3. Certificazione sull'esito delle pubblicazioni
4. Copia del parere del Servizio Foreste sez. Taranto espresso con prot.n.13247 del 25/03/2013
5. Copia del parere espresso con nota prot.n.2806 del 13/08/2012

Documentazione tecnica

- Tav. 1 - Relazione tecnica
- Tav.2 - Stralcio catasta le
- Tav. 3 - Rilievo planoaltimetrico
- Tav. 4/a - Vincolo idrogeologico
- Tav.4/b - Vincolo paesaggistico
- Tav.4/c - Vincolo SIC - ZPS
- Tav. 4/d - Vincolo paesaggistico urbanistico territoriale tematico
- Tav. 5/a - Planimetria generale di progetto
- Tav. 5/b - Planimetria di progetto con individuazione delle aree pubbliche e private
- Tav.6/a - Planovolumetrico
- Tav.6/b - Profili (A-A) - (B-B) di progetto
- Tav.7/a - Schema impianto di pubblica illuminazione
- Tav.7/b - Pubblica illuminazione
- Tav.8/a - Schema impianto fogna nera
- Tav.8/b - Particolari fogna nera
- Tav.9 - Schema impianto rete AQP
- Tav.10/a - Tipologie edilizie
- Tav.10/b - Tipologie edilizie
- Tav.10/c - Tipologie edilizie
- Tav.10/d - Tipologie edilizie
- Tav.11 - PPTR Il sistema delle tutele - Verifica della rispondenza del progetto alle norme del PPTR
- Tav.12 - PPTR Il sistema delle tutele - Adeguamento

- Allegato G - PPTR Il sistema delle tutele - Relazione paesaggistica
- Tav. A - Aerofotogrammetrico
- Tav.B - Stralcio della planimetria del territorio comunale riportante la strumentazione urbanistica (P.di F.)
- Valutazione Ambientale Strategica

Ciò premesso, in ordine alle disposizioni normative di riferimento, la L.R. 12/2008 *"Norme urbanistiche finalizzate ad aumentare l'offerta di edilizia residenziale sociale"* al comma 5 dell'art.1 stabilisce che *"Per l'approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici generali vigenti relativi ai casi previsti dal comma 3, si applica il procedimento semplificato previsto dall'art.11 commi da 4 a 14, della legge regionale 27 luglio 2001, n.20 (Norme generali di governo e uso del territorio)"*.

Il comma 3 dell'art. 1 della stessa Legge Regionale 12/2008 stabilisce che *"Per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale sociale i comuni possono prevedere, previa valutazione della sostenibilità del maggiore carico insediativo e della compatibilità con i caratteri culturali, ambientali e paesaggistici dei luoghi nonché nel rispetto delle quantità complessive minime fissate dall'articolo 41 quinquies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche e integrazioni, l'utilizzazione di:*

- a) *ambiti destinati a servizi che siano in esubero rispetto alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto interministeriale 1444/1968, assegnando a essi una previsione edificatoria secondo il metodo della perequazione urbanistica;*
- b) *ambiti a prevalente destinazione residenziale consentendo un surplus di capacità edificatoria"*.

Per l'esame di compatibilità delle varianti agli strumenti urbanistici alle finalità della L.R. 12/2008, vengono effettuate delle verifiche relativamente a:

- valutazione del fabbisogno di edilizia residenziale sociale (comma 2 dell'arti della L.R.12/2008);
- valutazione della sostenibilità del maggiore carico insediativo e della compatibilità con i caratteri culturali, ambientali e paesaggistici dei luoghi (comma 3 dell'art.1 della L.R. 12/2008);
- controllo che le aree per servizi siano in esubero rispetto alle dotazioni minime previste dall'art.3 del D.M. 1444/68 nel caso in cui la variante interessi ambiti destinati a servizi;
- applicazione della perequazione urbanistica oltre che la verifica dei contenuti di cui al comma 6 dell'art.1 della L.R.12/2008.

Ai fini della verifica della sostenibilità e della compatibilità con i caratteri culturali, ambientali e paesaggistici è stata valutata la compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR), approvato con Delibera di G.R. n.176 del 16/02/2015 ed è stato acquisito preventivamente il parere di cui agli artt.6 e 7 del D.Lgs.152/2006 e ss.mm.ii.

A) PARERI ACQUISITI

Con riferimento al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D.Lgs.152/2006 e ss.mm.ii. e della L.R. 44/2012, il Servizio VAS della Sezione Autorizzazioni Ambientali-Servizio VAS della Regione Puglia ha espresso parere motivato con Determinazione n. 128 del 06/07/2016 con le seguenti conclusioni:

"L'intervento in valutazione è localizzato in un ambito particolare e sensibile del territorio di Massafra, in cui alcuni elementi caratteristici quali il reticolo ramificato, le incisioni, la vegetazione, il paesaggio rurale si

intrecciano con elementi di origine antropica come le cave che ne modificano sostanzialmente la percezione. Tali aspetti e relazioni; sostanziali anche dal punto di vista della valutazione ambientale non sono stati trattati con l'approfondimento dovuto, sia da un punto di vista descrittivo sia della valutazione ambientale che una trasformazione territoriale come quella proposta inevitabilmente comporterà. Si sono fornite informazioni a scala vasta, spesso utilizzando analisi, studi e considerazioni misurati sulla dimensione di un PUG che risulta al momento in costruzione e che quindi non può costituire, se non per la parte strettamente conoscitiva, un riferimento normativo che in qualche moda possa impegnare l'amministrazione a rispondere in maniera aprioristica alla necessità di affrontare con strategie ma soprattutto con misure e norme agli eventuali effetti di un Piano che si realizza precedentemente allo strumento pianificatorio comunale. Il Rapporto Ambientale manca invece di descrizioni particolareggiate dell'ambiente nell'ambito in cui è localizzato l'intervento, delle relazioni che esso svilupperebbe con il contesto e con le varie componenti ambientali, delle misure che sarebbero necessarie alla mitigazione di alcuni degli effetti possibili.

In particolare si rileva che:

- *l'analisi non ha efficacemente:*
 - *specificato in che modo la proposta in oggetto ha tenuto conto degli obiettivi di sostenibilità indicati (lettera e);*
 - *sviluppato l'analisi di coerenza esterna ed interna;*
 - *specificato e valutato in maniera completa il peso degli interventi previsti in termini di impatto sulle componenti ambientali (lettera f);*
 - *esposto le ragioni che hanno portato alla scelta fra le alternative possibili (lettera h) tenendo conto anche dell'ipotesi "0" ovvero l'evoluzione dell'ambiente senza l'attuazione del piano (lettera b);*
 - *illustrato tutti i contenuti inerenti il piano di monitoraggio;*
- *le indicazioni circa le eventuali misure di mitigazione proposte non sono determinate attraverso la redazione di norme di attuazione prescrittive delle azioni del Piano;*

Inoltre durante la suddetta istruttoria sono emerse alcune problematiche, di seguito riportate, che possono, se non opportunamente risolte e chiarite, interferire direttamente con la pianificazione così come proposta:

- 1.** *lo stato dei luoghi descritto, in relazione a quanto rilevato dall'analisi delle ortofoto (volo 2004,2009,2013 e 2015, fonte Google Earth) del sito interessato dal Piano, sembrerebbe essere stato interessato da trasformazioni del suolo successive al provvedimento della Provincia di Taranto n. 157/2003;*
- 2.** *la possibilità di operare attività di deposito e riempimento al di sopra della ex discarica con conseguenti eventuali impatti sulla stabilità dei rifiuti inerti depositati e sulla sicurezza pubblica;*
- 3.** *la realizzazione di strutture al di sopra del pacchetto di chiusura della discarica;*

Si ritiene che la proposta di Piano in oggetto potrà effettivamente contribuire a garantire il più elevato livello possibile di protezione dell'ambiente e di promozione dello sviluppo sostenibile, a condizione che, anteriormente dell'approvazione del Piano Particolareggiato in variante al PdF:

- 1.** *l'Autorità procedente richieda ed acquisisca dagli Enti deputati alla vigilanza ed al controllo del territorio e dell'ambiente quale Provincia di Taranto (Settore Ambiente ed Ecologia-Settore Polizia Provinciale), ARPA Puglia, Regione Puglia (Sezione Ciclo Rifiuti e Bonifiche e Servizio Attività estrattive), accertamenti e verifiche circa lo stato dei luoghi nell'area di ex cava ed ex discarica in relazione al rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs 36/2003 e del provvedimento provinciale di chiusura della detta discarica. E che gli esiti di tali accertamenti escludano che parte dei riempimenti previsti dal Piano siano già stati realizzati anteriormente al parere di VAS e quindi dell'approvazione del Piano stesso.*
- 2.** *la proposta di Piano sia riesaminata e ridefinita dall'Autorità procedente in funzione delle criticità, dei rilievi, delle prescrizioni e delle condizioni sopra evidenziate, che dovranno essere puntualmente considerate;*
- 3.** *si dia evidenza di quanto sopra nella Dichiarazione di Sintesi, ex art. 13 della L.R. 44/2012 e ss.mm.ii.*

Inoltre, si prescrive di:

- effettuare gli opportuni approfondimenti al fine di definire la eventuale necessità di attivare procedure di VIA o verifica di assoggettabilità a VIA;
- acquisire le eventuali autorizzazioni, compatibilità o pareri paesaggistici ai sensi delle vigenti normative in materia;
- inserire nelle NTA del Piano in esame, laddove redatte, le misure di mitigazione definite;
- ottemperare alle prescrizioni previste dalla Valutazione di Incidenza.

In particolare, in relazione alla parte di discarica non utilizzata si prescrive di:

- verificare che le attività di riempimento siano ammissibili dalle norme vigenti in materia;
- qualora ammissibili, acquisire gli eventuali titoli autorizzativi a tali opere;
- Indicare chiaramente, i volumi, la tipologia e la provenienza del materiale che si intende utilizzare per colmare le aree al fine di "...ricostituire la preesistente orografia dei terreni, ricostruendo l'andamento originario del terreno, raccordandosi con le curve di livello della preesistenza.";
- garantire la sicurezza della popolazione insediabile e degli utenti svolgendo gli opportuni approfondimenti geostatici e sismici relativi alla stabilità del sottosuolo sia all'interno dell'area di ex cava che al suo esterno in considerazione della prevista realizzazione di edifici anche in prossimità dei fronti di cava;

in relazione alla parte di discarica di inerti e inerti contenenti amianto utilizzata si prescrive che:

- Si effettuino, gli opportuni approfondimenti al fine di definire la ammissibilità delle operazioni di deposito di materiale sopra il pacchetto di copertura. In particolare si verifichi che tali attività siano consentite dalla normativa vigente in materia;
- Qualora tali attività risultino ammissibili:
 - Si avviino, se necessario, il corretto iter autorizzativo relativo alle stesse opere di riempimento;
 - Si realizzino esclusivamente opere che, come previsto dal D.Lgs 36/2003 in relazione ai contenuti del Piano di post gestione, garantiscano "che anche in tale fase la discarica mantenga i requisiti di sicurezza ambientale previsti.";
 - si realizzi quanto descritto nella "Relazione tecnica per la chiusura della discarica di rifiuti di inerti" a firma del dott. geol. Tramonte Antonio: "si precisa che l'area della discarica adibita allo smaltimento di rifiuti contenenti amianto verrà separata dal resto del complesso tramite frazionamento catastale, con la creazione di una nuova particella catastale su cui graverà il divieto di realizzazione di qualsiasi opera se non quelle di sistemazione a verde opp. Di attrezzature sportive scoperte che non potranno in alcun modo compromettere la stabilità e la sicurezza del rifiuto messo a dimora";
 - non si prevedano opere la cui realizzazione costituisca un rischio, anche potenziale, per l'integrità del pacchetto di copertura, per la geometria dell'intero corpo (materiale abbancato comprensivo del pacchetto di copertura), per l'efficiente deflusso e relativa gestione delle acque meteoriche ecc. Pertanto, si valutino con estrema attenzione interventi che comportino scavi, imposizione di carichi non ammissibili, ed altro. Inoltre ogni intervento sia realizzato senza inficiare l'eventuale rete di monitoraggio della qualità delle matrici ambientali;
 - indichino i volumi, la tipologia e la provenienza del materiale che si intende utilizzare per colmare le aree al fine di "...ricostituire la preesistente orografia dei terreni, ricostruendo l'andamento originario del terreno, raccordandosi con le curve di livello della preesistenza.";
 - si verifichino, vista la previsione di depositare grandi quantitativi di materiale per il riempimento e la ricostituzione delle quote, attraverso gli opportuni approfondimenti (ad esempio indagini geostatiche e sismiche) le condizioni di stabilità e sicurezza dell'intero corpo degli inerti sommato al pacchetto di chiusura. Ciò anche al fine di valutare la sicurezza delle strutture che si prevede di realizzare al di sopra della discarica (tribune),

Tutto quanto innanzi detto costituisce il **parere motivato** relativo alla sola Valutazione ambientale strategica comprensiva di Valutazione di Incidenza del Piano Particolareggiato "Ambito 5, Località Canonico (Parco di Guerra) situato nel Comune di Massafra.

Infine **si rammenta** quanto segue:

- Ai sensi del comma 14 dell'art. 3 della L.R. 44/2012 e s.m.i., "la VAS costituisce per i piani e programmi" a cui si applicano le disposizioni della suddetta legge "parte integrante del procedimento di adozione ed approvazione", e che, ai sensi del comma 1 dell'art. 10 della legge regionale, "il Rapporto Ambientale (...) costituisce parte integrante del piano o del programma e ne accompagna l'intero processo di elaborazione ed approvazione", pertanto rimane nella responsabilità dell'Autorità procedente la coerenza del Rapporto Ambientale con gli altri elaborati di Piano
- Secondo quanto previsto dal comma 4 dell'art. 12 della legge regionale, "L'autorità procedente e il proponente, in collaborazione con l'autorità competente, provvedono, prima della presentazione del piano o programma per l'approvazione e tenendo conto delle risultanze del parere motivato, alle opportune revisioni del piano o programma" pertanto rimane nella responsabilità dell'Autorità procedente l'aggiornamento del Rapporto Ambientale e del Piano alla luce del parere motivato e degli altri eventualmente acquisiti;
- Secondo quanto previsto comma 2 dell'art. 13 della legge regionale, "L'autorità procedente approva il piano o programma completo del rapporto ambientale, della dichiarazione di sintesi e delle misure previste in merito al monitoraggio o, qualora non sia preposta all'approvazione del piano o programma, li trasmette, unitamente alla documentazione acquisita durante la consultazione e al parere motivato, all'organo competente all'approvazione". L'organo competente all'approvazione dovrà, nei modi previsti dall'art. 14 della legge regionale, rendere pubblici:
- il parere motivato oggetto del presente provvedimento;
 - la dichiarazione di sintesi in cui sia illustrato in che modo le considerazioni ambientali, ivi comprese quelle oggetto del presente parere motivato, sono state integrate nel piano e come si è tenuto conto del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni, nonché le ragioni per le quali è stato scelto il piano adottato, alla luce delle alternative possibili che erano state individuate;
 - le misure adottate in merito al monitoraggio di cui all'articolo 15 della legge regionale;
 - qualsiasi intervento dovrà essere assoggettato alla procedura di valutazione di incidenza ai sensi del D.P.R. 120/2003 e della D.G.R. 304/2006".

La variante proposta risulta inoltre carente del parere ex art.89 del D.P.R. 380/2001 da parte del competente ufficio tecnico regionale ai fini della verifica della compatibilità con le condizioni geomorfologiche del territorio.

Premesso e precisato quanto sopra si riporta di seguito la sintesi dei contenuti descrittivi riportati nella Relazione e negli Elaborati Grafici della variante proposta dal Comune di Massafra ed i rilievi in sede di istruttoria regionale e ciò con riferimento rispettivamente agli aspetti paesaggistici e urbanistici.

B) ASPETTI PAESAGGISTICI

Con nota prot.n. 5070 del 19/06/2017 il Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio ha rappresentato quanto segue:

"(TUTELE PAESAGGISTICHE INTRODOTTE DAL PPTR)

Premesso che il PdF di Massafra non risulta adeguato al vigente Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) ai sensi dell'art 97 delle NTA del PPTR, dalla consultazione degli elaborati del PPTR approvato con DGR n. 176 del 16.02.2015, si rileva che:

Struttura Idro - geomorfologica

- *Beni paesaggistici*: l'area oggetto di variante non è interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura;
- *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del Digs. 42/04)*: l'area oggetto di variante è interessata da un ulteriore contesto paesaggistico della suddetta struttura, nel dettaglio dal "vincolo idrogeologico" per il quale sono definiti indirizzi e direttive, ma non misure di salvaguardia e utilizzazione;

Struttura ecosistemica e ambientale

- *Beni paesaggistici*: l'area oggetto di variante non è interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura;
- *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del Digs. 42/04)*: l'area oggetto di variante è interessata da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura, nel dettaglio:
 - dall'area di rispetto dei boschi", sottoposto alle misure di salvaguardia e di utilizzazione di cui all'art. 63 delle NTA del PPTR;
 - da Siti di rilevanza naturalistica "Zona di protezione speciale" e "Sito di Importanza Comunitaria" denominati Area delle Gravine (1T9130007) sottoposti alle misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'art 73 delle NTA del PPTR;

Struttura antropica e storico-culturale

- *Beni paesaggistici*: l'area oggetto di variante è ricompresa all'interno di un'area di notevole interesse pubblico (art. 136 del D. Lgs. 42/2004), e precisamente l'area tutelata con Decreto del 02.08.1977, denominato "*Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona in comune di Massafra*" con le seguenti motivazioni: "*La zona ha notevole interesse pubblico per i singoli aspetti geomorfologici, con numerose gravine che solcano profondamente il territorio, che determinano uno scenario naturale di incomparabile bellezza e di grande suggestione al quale la presenza di boschi ed uliveti conferisce attributi di elevato valore paesistico. Ad accrescere il pregio di tale bellezza d'insieme, si aggiunge la ricorrente presenza di cavità naturali e di grotte scavate dall'uomo abitatore da millenni di quei luoghi, come attestano i reperti disseminati sul terreno, che testimoniano l'utilizzazione e la vita dell'età neolitica fino a pochi secoli orsono. Anche se l'insieme degli ambienti rupestri, alcuni dei quali con caratteristiche di vere e proprie architetture sub divo spesso decorate da pitture, costituisce un capitolo a se, tuttavia non può negarsi che sia profondamente legato al territorio in questione con il quale realizza un unicum in cui e' difficile scindere il valore dei fenomeni naturali dall'opera dell'uomo, tanto perfetta è la fusione dei due aspetti ed organicamente manifesto è l'interesse ambientale e paesistico che ne deriva.*", sottoposto alle prescrizioni di cui all'art. 79 delle NTA del PPTR;
- *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04)*: l'area oggetto di variante non è interessata da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura;

(VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA)

Entrando nel merito della valutazione paesaggistica della Variante in oggetto sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta che la stessa ricade nell'ambito territoriale "*Arco ionico Tarantino*" ed in particolare nella Figura Territoriale denominata "*Il paesaggio delle gravine*".

Il valore paesaggistico - ambientale del contesto in esame, rilevabile nelle componenti strutturanti il tipico paesaggio dell'arco ionico tarantino, è caratterizzato dal sistema fisico-morfologico del territorio con: i versanti delle alture murgiane che si aprono ad anfiteatro verso la piana costiera e su cui dominano gli storici insediamenti urbani (Ginosa, Laterza, Castellaneta, Palagianello, Mottola, Massafra); le gravine, valli carsiche che dal gradino murgiano, attraversando la matrice agricola e boschiva, assicurano il deflusso delle acque piovane verso la costa. In particolare l'ambito di riferimento in cui ricade l'area oggetto di variante interessa il versante murgiano, compreso nel territorio tra il Comune di Massafra e di Statte, caratterizzato da sistemi

di compagini boschive e di piccole gravine che definiscono il paesaggio di riferimento, così come percepibile dai luoghi privilegiati di fruizione del paesaggio, come le strade (in particolare dalla via Appia -SS7), e dalle masserie collocate sulle alture (in particolare il sito di Masseria Amastuola). Tuttavia tale sistema ambientale e paesaggistico risulta in parte frammentato e dequalificato dalla presenza di cave in parte attive o dismesse e da insediamenti residenziali diffusi.

Con riferimento all'area oggetto di variante che interessa direttamente una cava di tufi dismessa, essa è compresa in un contesto extraurbano a prevalenza rurale tra le due strade SP 42 e SP 40, in località Parco Guerra e Canonico, circondata dal sistema di masserie storiche tra cui Amastuola, Canonico, Trovanza, Guerra e Compagna, e da un sistema di compagini boschive perimetrate dall'approvato PPTR.

Dalla documentazione trasmessa ed in particolare nella Relazione Paesaggistica si rappresenta che: *"il progetto del Programma costruttivo è stato impostato nell'Area definita Ambito n. 5, tenendo conto delle particolari caratteristiche ambientali esistenti, ossia della presenza di un'area ex cava, riconvertita in discarica per inerti speciali non pericolosi che viene colmata, recuperata e riqualificata destinando le superfici a servizi e ad un ampio Parco Pubblico Urbano"*.

Tuttavia nella Determina n. 128 del 06.07.2016 dell'allora Sezione Ecologia (cfr pag.7), viene precisato che l'Autorità procedente (Comune di Massafra) e il proponente hanno prodotto documentazione da cui si evince che:

- *"all'interno dell'area di cava (successivamente autorizzata quale discarica di inerti dalla Provincia di Taranto) è prevista la realizzazione di un edificio residenziale con tipologia a torre, un edificio polifunzionale a 4 livelli terrazzato, un edificio destinato a ristorante, una piazza, aree a parcheggio, un parco urbano e un campo di calcio con relative tribune;*
- *gran parte della superficie del campo di calcio con le attigue strutture per gli spettatori insiste, sull'area di discarica di inerti contenenti amianto e sull'area di discarica di inerti"*.

Premesso quanto sopra si rappresenta che la trasformazione insediativa come prevista dal *"Programma di Edilizia Residenziale Sociale"* di cui alla Delibera di CC 137 del 29.12.2010 ed in particolare nella Tav. 5/a (novembre 2010):

- comporta nelle aree di rispetto dei boschi perimetrati dal PPTR nuova edificazione e l'apertura di nuove strade ciò in contrasto con le misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'art. 63 delle NTA del PPTR relative ai suddetti Ulteriori Contesti Paesaggistici;
- prevede edifici residenziali in particolare si fa riferimento agli edifici a torre (individuati con il n.1) e all'edificio polifunzionale (individuato con il n.4) che risultano, per dimensione e tipologia, non coerenti con il contesto paesaggistico di riferimento, poiché non assicurano un adeguato rapporto fisico e relazionale con il territorio circostante e comportano una dequalificazione dei rapporti visuali e dello skyline come percepibile dai luoghi privilegiati della visione;

Pertanto la trasformazione insediativa prevista dal *"Programma di Edilizia Residenziale Sociale"*, come adottato con Delibera di CC 137 del 29.12.2010 presenta alcune criticità con riferimento ad alcuni obiettivi di qualità paesaggistica e territoriale dell'ambito paesaggistico interessato, nonché con riferimento alla normativa d'uso di cui alla sezione C2 della scheda d'ambito dell'*"Arco ionico Tarantino"*, e alle linee guida indicate dall'art. 79 comma 1.3 aventi ai sensi dell'art 79 delle NTA del PPTR valore di prescrizione per gli *"immobili e le aree di notevole interesse pubblico"*.

Nel dettaglio le previste trasformazioni non risultano del tutto coerenti con:

- **gli obiettivi generali** e specifici di qualità:

- Migliorare la qualità ambientale del territorio;
 - Aumentare la connettività e la biodiversità del sistema ambientale regionale;
 - Sviluppare la qualità ambientale del territorio;
 - Valorizzare la struttura estetico-percettiva dei paesaggi della Puglia;
- gli **indirizzi** di cui alla la normativa d'uso della sezione C2 della scheda d'ambito:
 - salvaguardare e migliorare la funzionalità ecologica;
 - tutelare le forme naturali e seminaturali;
 - salvaguardare e valorizzare lo skyline dell'arco tarantino, caratterizzante l'identità regionale;
 - le **raccomandazioni** contenute nei seguenti elaborati: "Documento regionale di assetto generale (DRAG) - criteri per la formazione e la localizzazione dei piani urbanistici esecutivi (PUE) - parte II - criteri per perseguire la qualità dell'assetto urbano" e con le "Linee guida per il patto città-campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane (Elaborato del PPTR 4.4.3)", ciò in particolare con i criteri generali della Progettazione morfologico-funzionale relativi al rapporto dell'intervento con il contesto rurale in cui si inserisce, nonché alla contestualizzazione dell'intervento con i segni del territorio, i contesti e le presistenze.

Tutto ciò premesso, si ritiene di poter rilasciare il parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, per la Variante urbanistica del PdF finalizzata all'attivazione del Programma di Edilizia Residenziale Sociale con l'introduzione delle prescrizioni ed indirizzi di cui al paragrafo seguente.

Dette prescrizioni ed indirizzi sono dettati al fine di assicurare il miglior inserimento degli interventi nel contesto paesaggistico di riferimento e di non contrastare con i suddetti gli obiettivi e indirizzi di cui alla sezione C2 della scheda di ambito.

Con riferimento al Piano Particolareggiato relativo al secondo comparto d'intervento (ambito 5), si rappresenta che la scrivente Sezione provvederà al rilascio del parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.d delle NTA del PPTR, a conclusione della procedura di Variante al PdF previo adeguamento dello Programma costruttivo secondo le indicazioni di cui al paragrafo successivo nonché specifica adozione del suddetto strumento urbanistico esecutivo da parte del Consiglio Comunale.

(CONCLUSIONI)

Si ritiene pertanto necessario, con riferimento alla zona interessata dalla presente Variante al PdF inserire il seguente articolo 5bis "Zona per edilizia Sociale-Ambito 5" nel titolo 3° "Zone Residenziali" delle "Norme Tecniche di attuazione e tipi Edilizi" del vigente PdF:

*"Al fine di assicurare un miglior inserimento degli interventi previsti nel contesto paesaggistico di riferimento, siano rispettate le seguenti **prescrizioni**:*

- nelle aree di rispetto dei Boschi come perimetro te dal PPTR, non sia realizzata alcuna nuova edificazione, opera edilizia, parcheggi o apertura di nuove strade ad eccezione delle strade finalizzate alla gestione e protezione dei complessi boscati. In particolare in dette aree ricadenti nell'ambito-5 sono consentiti esclusivamente:
 - *interventi necessari per la rinaturalizzazione e recupero della cava anche attraverso tecniche di ingegneria naturalistica;*
 - *interventi per la realizzazione di strutture facilmente rimovibili di piccole dimensioni per attività connesse al tempo libero, realizzate in materiali ecocompatibili, che non compromettano i caratteri dei luoghi, non aumentino la frammentazione dei corridoi di connessione ecologica e non comportino l'aumento di superficie impermeabile, prevedendo idonee opere di mitigazione degli impatti;*
 - *interventi per la realizzazione di nuovi percorsi per la "mobilità dolce" e spazi di sosta, senza opere di im-*

permeabilizzazione dei suoli e correttamente inserite nel paesaggio.

- *assicurare un adeguato rapporto fisico e relazionale delle tipologie edilizie con il territorio circostante e non dequalificare i rapporti visuali e lo skyline come percepibili dai luoghi privilegiati della visione, pertanto nell'ambito 5 è consentito:*
 - *per gli edifici residenziali realizzare esclusivamente tipologie monofamiliari o bifamiliari apatia e o a schiera.*
 - *per gli edifici non residenziali prevedere esclusivamente massimo tre livelli fuori terra compreso il piano terra;*
- *sistemare gli spazi aperti pubblici e privati (parcheggi pubblici, piazza per manifestazione aree di pertinenza delle abitazioni), esclusivamente con:*
 - *specie arboree ed arbustive forestali autoctone al fine di consentire lo sviluppo e/o la ricostituzione del patrimonio botanico-vegetazionale locale. In ogni caso sono vietate le piantumazioni di specie esotiche e di conifere in genere;*
 - *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;*
- *realizzare le nuove recinzioni degli edifici residenziali e non evitando l'impiego di elementi prefabbricati in cemento, privilegiando le murature eventualmente sovrastate da recinzioni metalliche semplici e affiancate da siepi, cespugli e o alberature;*
- *realizzare le eventuali recinzioni delle aree a parco, esclusivamente con muretti a secco, secondo le "Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia" (elaborato 4.4.4 del PPTR). In particolare si provveda a realizzare muretti a secco in pietra locale secondo le tecniche tradizionali, senza fare ricorso a sigillature dei giunti dei paramenti murari o a strutture murane con nuclei in calcestruzzo o in laterizi, rivestiti da paramenti in pietra a faccia vista;*

*Al fine di migliorare le condizioni di sostenibilità complessiva e anche in applicazione della L.R. n. 13/2008 siano osservati i seguenti **Indirizzi**:*

- *realizzare 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;*
- *realizzare sistemi per migliorare il microclima esterno e quindi la vivibilità negli spazi esterni mediante la riduzione del fenomeno di "isola di calore", attraverso l'impiego:*
 - *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, oggetti, schermature verticali integrate con la facciata esterna, schermature orizzontali, pergole, pensiline, coperture fisse a lamelle, pareti verdi, tetti verdi e coperture vegetalizzate ecc;*
 - *di adeguati materiali da costruzione con bassi coefficienti di riflessione;*
 - *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."*

C) ASPETTI URBANISTICI

Il Comune di Massafra è dotato di Programma di Fabbricazione (PdF) approvato con D.P.G.R. n.170/1973. Successivamente con D.P.G.R. n.1897/1977 è stata approvata la variante al PdF.

La variante proposta riguarda un'area denominata "Ambito 5" localizzata in contrada "Canonico" e censita

al Catasto Terreni al foglio di mappa n.51 alle particelle 7,68,74,81 ed al foglio 52 particelle 11,13,16,28,35,36,42,46,49,50,68,84,97,136,155,156,157,158,159,193,194,195,196,197,198,199,200 per una superficie reale complessiva di mq 106.727,00.

Dalla Relazione Paesaggistica "Allegato G" si evince che *"Nello strumento urbanistico vigente, la zona interessata dal PdL è identificata come "Ambito 5" ed è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.137 del 29/10/2010. Tale area ricade nel vigente PdF in una Zona produttiva per attività primaria per la quale le Norme Tecniche di attuazione prevedono i seguenti parametri:*

1. *Lotto minimo: 10.000 mq*
2. *Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq*
3. *Indice di copertura: 10% sup.lotto*
4. *Altezza massima: 8 mt salvo costruzioni speciali*
5. *Distanza dai confini: minimo 5 m*
6. *Distanza tra fabbricati: somma delle altezze de/fabbricati prospicienti*
7. *Distanza dal ciglio stradale: secondo D.M. 01/04/1968".*

L'ambito individuato è caratterizzato dalla presenza di un ex cava riconvertita in discarica che, secondo quanto si evince dalla documentazione trasmessa dal Comune, verrebbe colmata, recuperata e riqualificata destinando le superfici a servizi e Parco Pubblico Urbano.

Dalla relazione si evince che l'area non risulta di proprietà comunale.

L'insediamento proposto prevede la realizzazione di edilizia residenziale sociale di varie tipologie:

- a torre (60 alloggi),
- unità residenziali a patio (21),
- a schiera (18).

E' prevista anche la ristrutturazione e il cambio d'uso di un edificio esistente.

Il progetto include anche un edificio polifunzionale a 4 livelli (supermercato, delegazione municipale, uffici, palestre), una piazza per manifestazioni, un parco attrezzato ed un parco con piscina ludica all'aperto.

Dalla Relazione Paesaggistica "Allegato G" si evince che le superfici da cedere alla Pubblica Amministrazione sono quelle destinate a servizi (strade di lottizzazione, parcheggi pubblici, parco urbano, piazza pubblica) mentre le superfici destinate ad iniziativa privata sono quelle destinate a residenza, edificio polifunzionale, verde privato attrezzato, ristorante e pertinenze, parco privato con piscina ludica.

La volumetria di progetto è pari a 81.325 mc e gli abitanti da insediare sono 813. La superficie a standard è stata calcolata pari a 28 mq per abitante.

Rilievi regionali

Preliminarmente si evidenzia che l'area individuata è una "Zona produttiva per attività primaria", (zona E ad uso agricolo ai sensi del D.IM.1444/68) e pertanto la variante non presenta i presupposti applicativi di cui al comma 3 dell'art. 1 della Legge Regionale 12/2008 sopra richiamati.

Detta legge regionale al comma 1 dell'art.1 infatti, prevede che i Comuni possano prevedere, in sede di pianificazione urbanistica generale, ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale.

Il comma 3 del medesimo articolo, prevede che nel caso in cui i comuni non dispongano di aree da destinare a ERS o non contemplino, nei propri piani urbanistici, ambiti la cui trasformazione sia condizionata alla cessione gratuita di aree nei termini di cui al comma 1, sia riservata ai Comuni la possibilità di reperire aree o all'interno di "ambiti destinati a servizi che siano in esubero rispetto alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto interministeriale 1444/1968" oppure all'interno di "ambiti a prevalente destinazione residenziale".

Tutto ciò premesso si ritiene che, per la variante in esame, non ci siano i presupposti e i motivi di applicazione della L.R. 12/2008.

Inoltre si evidenzia che il Comune di Massafra, essendo dotato di Programma di Fabbricazione, può adottare varianti allo strumento urbanistico vigente esclusivamente per alcuni tipi di intervento e, più precisamente, per quelli definiti dall'art.55 della L.R. 56/80 comma 2 e 3 che stabilisce: *"Fino all'adozione ed approvazione del P.R.G. di cui al comma precedente, possono essere apportate varianti agli strumenti urbanistici vigenti predisposte solo per la realizzazione di opere pubbliche, nonché per la realizzazione dei programmi di edilizia economica e popolare e per la verifica degli standards ai sensi dell'art.5, punto d), della legge regionale 12 febbraio 1979, n.6. Possono altresì essere apportate varianti agli strumenti urbanistici vigenti predisposte per consentire la realizzazione degli insediamenti produttivi di cui all'art.27 della legge 22 ottobre 1971, n.865. Le predette varianti vanno adottate ed approvate con la procedura della legge 17 agosto 1942, n.1150, legge 18 aprile 1962, n.167, legge 22 ottobre 1971, n.865 e loro successive modificazioni ed integrazioni"*.

Nel merito della proposta di variante in oggetto si evidenzia quanto segue:

- non risulta acquisito agli atti il "Programma inerente il fabbisogno di edilizia residenziale sociale" giusta Deliberazione di G.M. n.448 del 18/05/2010 così come indicato nella Deliberazione di Consiglio Comunale n.137/2010 di adozione; il comma 2 dell'art.1 della L.R.12/2008 prevede infatti l'obbligo, per i comuni ad elevata tensione abitativa (così come Massafra), di trasmettere la valutazione del fabbisogno di edilizia residenziale sociale entro 180 giorni dalla data di entrata in vigore della legge. Il Comune di Massafra, come rilevato dalla documentazione presente agli atti, con nota n. 4136 del 24/11/2008, ha inviato alla sezione Urbanistica una valutazione di fabbisogno di ERS individuando 4 ambiti all'interno del territorio comunale. L'Ambito oggetto di variante (denominato "Ambito 5"), non risulta essere stato inserito.
- circa le modalità di attuazione, si rappresenta che le stesse risultano in contrasto con le finalità della L.R. 12/2008 in quanto, così come specificato dalla Circolare Regionale n.2 del 2009 (approvata con D.G.R.n.325/2009), nel caso del comma 3 lett.a) e quindi comunque nel caso di aree destinate a servizi *"il Comune, una volta individuato l'ambito su cui intervenire, attribuirà un uniforme indice edificatorio a tutte le aree che si trovano al suo interno, individuerà una parte (limitata) della superficie dell'ambito (superficie fondiaria) su cui dovranno essere concentrate le trasformazioni private (edilizia residenziale libera) e dovrà prevedere la cessione gratuita al comune delle aree residue eccedenti la superficie fondiaria ai fini della loro utilizzazione per realizzare edilizia sociale, prevedendo comunque, anche per quest'ultima, le dotazioni minime di standard per la residenza"*.

Nella variante proposta, da quanto si evince dalla Relazione paesaggistica, le superfici da cedere alla Pubblica Amministrazione sono esclusivamente quelle destinate a servizi;

- la realizzazione degli interventi di ERS, secondo quanto previsto dal comma 6 dell'art. 1 della L.R. 12/2008 ed esplicitato dalla suddetta Circolare n.2/2009, se affidata ai proprietari dell'area, *"contempla, necessa-*

riamente, la cessione a favore del Comune di una quota minima del 10 per cento degli alloggi realizzati con detta capacità edificatoria supplementare (co.6, lett.a) e l'obbligo a destinare a locazione o alla locazione con patto di futura vendita i restanti alloggi a favore dei soggetti in possesso dei requisiti selezionati sulla base di una graduatoria comunale (co.6, lett.b)".

Nella variante proposta, da quanto si evince dalla Relazione paesaggistica, non è stata inclusa la suddetta procedura.

Per quel che riguarda gli aspetti di natura urbanistica si rappresenta quanto segue:

- non è chiara la distinzione tra Indice di fabbricabilità territoriale ammissibile ed Indice di fabbricabilità territoriale di progetto, in quanto l'attribuzione di un lft pari a 1,7 mc/mq e l'utilizzo un lft di 0,76 mc/mq presume un residuo di volumetria non realizzabile viste le caratteristiche dell'area;
- non si condivide la localizzazione dell'intervento del tutto avulso dall'edificato consolidato del centro urbano; la scelta dell'ambito individuato non può, peraltro, essere giustificata dalla necessità di creare servizi per la zona adiacente caratterizzata da insediamenti abitativi abusivi regolarizzati ai sensi della L. 47/85 ma privi di attrezzature.

CONCLUSIONI DELL'ISTRUTTORIA REGIONALE

Conclusivamente, attese le innanzi evidenziate valutazioni sulla variante proposta dal Comune di Massafra relative agli aspetti urbanistici, si attesta la non compatibilità della stessa variante alla L.R. n.12/2008.

Tutto ciò premesso, per le motivazioni e nei limiti e termini richiamati al punto C) (aspetti urbanistici), della relazione innanzi esposta, si propone alla Giunta di ATTESTARE LA NON COMPATIBILITÀ, ai sensi dell'art. 1 comma 5 della L.R. n.12/2008, della variante al PdF di Massafra alle finalità della medesima norma.

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

"COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA 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 alla Pianificazione Territoriale, 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;

VISTE le dichiarazioni poste in calce al presente provvedimento;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

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

- **DI ATTESTARE**, per le motivazioni e nei limiti e termini richiamati al punto C)- aspetti urbanistici della relazione innanzi esposta, **LA NON COMPATIBILITÀ**, ai sensi dell'art. 1 comma 5 della L.R. n.12/2008, della variante al PdF di Massafra alle finalità della medesima legge.
- **DI DEMANDARE** alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Massafra;
- **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

Il segretario della Giunta
dott.a Carmela Moretti

Il Presidente della Giunta
dott. Michele Emiliano