

## PARTE SECONDA

***Deliberazioni del Consiglio e della Giunta***

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 28 luglio 2021, n. 1271

**Comune di Manduria (TA)- Deliberazione di C.C. n. 13/2017. Variante al PRG per ritipizzazione aree in esecuzione della Sentenza TAR Puglia - Lecce III Sezione n. 824/2015. Approvazione ex art. 16 della L.R. n. 56/1980 e Parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96.1 lett. c) delle N.T.A. del P.P.T.R.**

L'Assessora all'Urbanistica, sulla base delle risultanze dell'istruttoria espletata dal Servizio Strumentazione Urbanistica e dal Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica, confermata dal Dirigente della Sezione Urbanistica e dal Dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, propone quanto segue.

**Vista** la Legge regionale n.56 del 1980 "Tutela ed uso del territorio" che all'art.16 – "Piano regolatore generale comunale: formazione ed approvazione" stabilisce che *"Le varianti al P.R.G. sono adottate senza la preventiva autorizzazione della Regione e seguono il procedimento di adozione ed approvazione del P.R.G."*.

**Premesso che** il Comune di Manduria è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Regione Puglia n.207 del 29/01/1977 e successiva variante approvata con D.G.R. n. 11811 del 30/11/1983.

**Dato atto che** il Comune di Manduria, con Deliberazione del Consiglio Comunale n.13 del 17/02/2017, avente ad oggetto *"Esecuzione Sentenza n.824/2015 del TAR Puglia - Lecce III Sezione - per la riqualificazione del suolo di proprietà della (omissi). Riproposizione"*, ha approvato una variante allo strumento urbanistico vigente ai sensi dell'art.16 della L.R.56/80 e, con nota prot.n. 12888 del 16/04/2018, ha trasmesso la relativa documentazione tecnico-amministrativa successivamente integrata con nota prot. n. 26256 del 21/07/2020.

**Dato atto che** la Sezione Autorizzazioni Ambientali ha comunicato con nota prot. n. 6645 del 28/05/2020 la conclusione della procedura di registrazione prevista al comma 7.4 del R.R.18/2013 per la variante oggetto d'esame.

**Dato atto che:**

- il Servizio Autorità Idraulica della Sezione Lavori Pubblici con nota prot. n. 8828 del 25/06/2020 ha espresso parere di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 380/01;

- Il Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica, con propria nota prot. 4642 del 07/06/2018 ha ritenuto di poter rilasciare, per la Variante proposta, il parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art.96.1.c delle NTA del PPTR per la riqualificazione urbanistica del suolo oggetto di variante inserendo per la zona "Bc di completamento" la seguente norma:

***"Paesaggio******Prescrizioni:***

- ***"al fine di favorire la costruzione della rete ecologica urbana, di garantire una qualità paesaggistica e continuità ecologica si provveda a realizzare fasce verdi destinate alla fruizione di pubblica di sezione variabile e comunque non inferiori ai 5 metri a ridosso della prevista strada di PRG in prosecuzione di via Madonna della Nova. Le suddette fasce verdi devono essere costituite da schermature arbustive selezionate fra quelle già presenti nel contesto e finalizzate anche a migliorare il controllo del microclima;***

- **al fine di garantire una qualità paesaggistica delle aree a verde e dei parcheggi pubblici e privati utilizzare esclusivamente:**
  - **materiali permeabili 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 ogni caso sono vietate le piantumazioni di specie esotiche e di conifere in genere.**
- **realizzare le nuove recinzioni 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. In generale sono da privilegiare recinzioni che permettano la permeabilità visiva al fine di consentire le relazioni di rapporti fisici e visivi con l'ambiente circostante**

**Indirizzi:**

- **Al fine di migliorare le condizioni di sostenibilità complessiva e anche in applicazione della L.R. n. 13/2008 siano osservati per detta zona 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, aggetti, 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".**

- Il Servizio Strumentazione Urbanistica ha ritenuto che *"la variante possa essere approvata con le seguenti prescrizioni:*

1. ***"che sia esclusa da interventi di trasformazione la parte di area a rischio idraulico indicata come "media pericolosità idraulica" dal Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico approvato dall'Autorità di Bacino della Puglia con Delibera del Comitato Istituzionale n. 39 del 30/11/05;***
2. ***che siano previste, nell'area oggetto di ritipizzazione, le quantità minime di standard stabilite dall'art. 3 del D.M. 1444/68 rapportate al maggior numero di abitanti insediabili a seguito della variante proposta".***

**Preso atto** del parere tecnico del Servizio Strumentazione Urbanistica della Sezione Urbanistica (Allegato A);

**Preso atto** del parere tecnico della Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio (Allegato B);

**Ritenuto che**, alla luce delle risultanze istruttorie di cui ai Pareri Tecnici allegati (Allegati A e B), sussistano i presupposti di fatto e di diritto per:

1. **APPROVARE**, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/1980, per le motivazioni e nei termini e con le prescrizioni e modifiche di cui al parere tecnico del Servizio Strumentazione Urbanistica della Sezione Urbanistica allegato al presente provvedimento, parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato A) e con le conclusioni di cui allo stesso parere riportate in narrativa, la variante adottata dal Comune Manduria con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13/2017 in esecuzione Sentenza n. 824/2015 del TAR Puglia - Lecce III Sezione.
2. **RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, per le motivazioni e nei termini di cui alla nota prot. n. AOO\_145/4642 del 07/06/2018 della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, allegata al presente provvedimento e parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato B) e con le conclusioni di cui alla stessa nota e riportate in narrativa, la variante adottata dal Comune Manduria con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13/2017 in esecuzione Sentenza n. 824/2015 del TAR Puglia - Lecce III Sezione.

### **Garanzie di riservatezza**

“La pubblicazione sul BURP, nonché la pubblicazione all'Albo o sul sito istituzionale, salve le garanzie previste dalla legge 241/1990 in tema di accesso ai documenti amministrativi, avviene nel rispetto della tutela della riservatezza dei cittadini secondo quanto disposto dal Regolamento UE n. 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, nonché dal D.Lgs. 196/2003 ss.mm.ii., ed ai sensi del vigente Regolamento regionale 5/2006 per il trattamento dei dati sensibili e giudiziari, in quanto applicabile. Ai fini della pubblicità legale, il presente provvedimento è stato redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari ovvero il riferimento alle particolari categorie di dati previste dagli articoli 9 e 10 del succitato Regolamento UE”.

### **COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DEL D.LGS. 118/2011 E SS.MM.II.**

***La presente deliberazione non comporta implicazioni, dirette e/o indirette, di natura economico-finanziaria e/o patrimoniale e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.***

L'Assessora all'Urbanistica relatrice, sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate, ai sensi dell'art.4 – comma 4 della L.R. 7/97 punto d) che attribuisce la competenza dell'atto alla Giunta Regionale, propone alla Giunta:

1. **DI FARE PROPRIA** la relazione ivi compresi gli allegati di cui alle lettere A e B, nelle premesse riportati che qui per economia espositiva si intendono integralmente trascritti e condivisi.
2. **DI APPROVARE**, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/1980, per le motivazioni e nei termini e con le prescrizioni e modifiche di cui al parere tecnico del Servizio Strumentazione Urbanistica della Sezione Urbanistica allegato al presente provvedimento, parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato A) e con le conclusioni di cui allo stesso parere riportate in narrativa, la variante adottata dal Comune Manduria con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13/2017 in esecuzione della Sentenza n. 824/2015 del TAR Puglia - Lecce III Sezione.
3. **DI RICHIEDERE**, in esito alle prescrizioni, apposito provvedimento di adeguamento e/o controdeduzioni da parte del Comune di Manduria.
4. **DI RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, per le motivazioni e nei termini di cui alla nota prot. n. AOO\_145/4642 del 7/06/2018 della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, allegata al presente provvedimento e parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato B) e con le conclusioni di cui alla stessa nota e riportate in narrativa, per la variante adottata dal Comune Manduria con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13/2017 in esecuzione della Sentenza n. 824/2015 del TAR Puglia - Lecce III Sezione.

5. **DI PUBBLICARE** il presente provvedimento sul BURP in versione integrale.
6. **DI NOTIFICARE** il presente provvedimento, a cura della Sezione Urbanistica, al Sindaco del Comune di Manduria.

I sottoscritti attestano che il procedimento istruttorio loro affidato, è stato espletato nel rispetto della vigente normativa Regionale, Nazionale e Comunitaria e che il presente schema di provvedimento, dagli stessi predisposto ai fini dell'adozione dell'atto finale da parte della Giunta Regionale, è conforme alle risultanze istruttorie.

Il Funzionario Istruttore della Sezione Urbanistica  
**(arch. Maria MACINA)**

Il Funzionario Istruttore della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio  
**(arch. Luigi GUASTAMACCHIA)**

Il Dirigente del Servizio Strumentazione Urbanistica  
**(arch. Vincenzo LASORELLA)**

Il Dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio  
**(ing. Barbara LOCONSOLE)**

Il Dirigente della Sezione Urbanistica  
**(dott. Giuseppe MAESTRI)**

Il Direttore ai sensi dell'art.18, comma 1, Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 gennaio 2021, n.22, NON RAVVISA la necessità di esprimere osservazioni alla presente proposta di Delibera.

Il Direttore del Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana  
**(ing. Paolo Francesco GAROFOLI)**

L'Assessora proponente  
**(avv. Anna Grazia MARASCHIO)**

#### **LA GIUNTA**

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessora all'Urbanistica;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce alla proposta di deliberazione;

A voti unanimi espressi nei modi di legge,

**D E L I B E R A**

1. **DI FARE PROPRIA** la relazione ivi compresi gli allegati di cui alle lettere A e B, nelle premesse riportati che qui per economia espositiva si intendono integralmente trascritti e condivisi.
2. **DI APPROVARE**, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/1980, per le motivazioni e nei termini e con le prescrizioni e modifiche di cui al parere tecnico del Servizio Strumentazione Urbanistica della Sezione Urbanistica allegato al presente provvedimento, parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato A) e con le conclusioni di cui allo stesso parere riportate in narrativa, la variante adottata dal Comune Manduria con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13/2017 in esecuzione della Sentenza n. 824/2015 del TAR Puglia - Lecce III Sezione.
3. **DI RICHIEDERE**, in esito alle prescrizioni, apposito provvedimento di adeguamento e/o controdeduzioni da parte del Comune di Manduria.
4. **DI RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, per le motivazioni e nei termini di cui alla nota prot. n. AOO\_145/4642 del 7/06/2018 della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, allegata al presente provvedimento e parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato B) e con le conclusioni di cui alla stessa nota e riportate in narrativa, per la variante adottata dal Comune Manduria con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13/2017 in esecuzione della Sentenza n. 824/2015 del TAR Puglia - Lecce III Sezione.
5. **DI PUBBLICARE** il presente provvedimento sul BURP in versione integrale.
6. **DI NOTIFICARE** il presente provvedimento, a cura della Sezione Urbanistica, al Sindaco del Comune di Manduria.

**Il Segretario generale della Giunta**

ROBERTO VENNERI

**Il Presidente della Giunta**

MICHELE EMILIANO



**REGIONE  
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA  
SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA



MAESTRI  
GIUSEPPE  
20.05.2021  
07:07:39  
UTC

**Parere tecnico - Allegato A**

**OGGETTO: Comune di Manduria (TA) - Deliberazione del C.C. n.13 del 17/02/2017 "Esecuzione Sentenza n.824/2015 del TAR Puglia - Lecce III Sezione - per la riqualificazione del suolo di proprietà (omissis). Riproposizione".**

Il Comune di Manduria (in seguito Comune) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Regione Puglia n. 207 del 29/01/1977 e successiva variante approvata con D.G.R. n. 11811 del 30/11/1983.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 17/02/2017 avente ad oggetto: "Esecuzione Sentenza n.824/2015 del TAR Puglia - Lecce III Sezione - per la riqualificazione del suolo di proprietà (omissis). Riproposizione", ha approvato la variante allo strumento urbanistico vigente ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80.

Con nota protocollo n. 12888 del 16/04/18 il Comune ha trasmesso la suddetta Deliberazione unitamente alla seguente documentazione:

- Avviso di deposito degli atti;
- Copia dei quotidiani pubblicazione deposito atti;
- Elaborati tecnici:
  - Relazione Tecnica
  - Tav.1 - Individuazione dell'area su ortofoto
  - Tav.2 - Individuazione dell'area su stralcio del PPTR
  - Tav.3 - Individuazione dell'area su stralcio WebGis del PAI Puglia
  - Tav.4 - Individuazione dell'area su stralcio aerofotogrammetrico
  - Tav.5 - Individuazione dell'area su stralcio del P.R.G.
  - Tav.6 - Individuazione dell'area su stralcio catastale
  - Tav.7 - Riporto intervento su stralcio del P.R.G.

Con nota prot. n. 5723 del 21/06/2018 la sezione scrivente ha richiesto integrazioni.

Nello specifico ha evidenziato quanto segue:

*"...omissis.... Da una preliminare istruttoria della documentazione agli atti si vince che la variante, nel ridisegnare l'assetto viario, modifica i perimetri e di conseguenza le superfici con destinazione "Bc di completamento".*

*La Deliberazione del Consiglio Comunale di adozione della variante evidenzia che "le aree in argomento, normativamente tipizzate, destinate ad uso pubblico e preordinate all'esproprio, a seguito della riqualificazione, non comportano una diminuzione della quantità di aree destinate agli standard previste nel vigente PRG".*



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA  
SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

*Tuttavia dalla documentazione prodotta non si desume la superficie destinata a zona di completamento ante e post variante, così come non è stato determinato il volume residenziale che ne scaturirebbe e gli abitanti insediabili. Dati questi necessari ad una più completa valutazione di un'eventuale variazione al dimensionamento complessivo dello strumento urbanistico vigente oltre che alla verifica della dotazione complessiva della quantità di aree destinate a standard previste nel vigente PRG.*

*Inoltre non risulta acquisito il parere ex art. 89 del D.P.R. 380/2001 ai fini della verifica di compatibilità della variante proposta con le condizioni geomorfologiche dell'area e attivata la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS o di esclusione dalla VAS ai sensi del R.R.18/2013".*

Con nota prot. n. 26256 del 21/07/2020 il Comune ha inviato la seguente documentazione integrativa:

- Parere favorevole di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 380/2001 espresso dal Servizio Autorità Idrica della Regione Puglia;
- Nota prot. n. 6645 del 28/05/2020 della Sezione Autorizzazioni Ambientali della Regione Puglia;
- Relazione Tecnica integrativa;
- Tav. 8 – Superficie destinata a zona di completamento su stralcio del PRG vigente,
- Tav. 9 – Superficie destinata a zona di completamento su proposta di riqualificazione urbanistica;
- Stralcio dello "Studio Particolareggiato della Zona B".

#### **Contenuti della proposta di Variante**

La proposta di variante al PRG riguarda un'area individuata in catasto terreni al foglio di mappa n. 62 particelle nn. 72 e 1922, dell'estensione di 5.375 mq, tipizzata dal PRG vigente come zona omogenea di tipo "Bc di completamento" e "viabilità" con vincolo a carattere espropriativo.

All'area si accede da via L. Cicara e da via M. D'Enghien.

Dall'esame degli atti e degli elaborati emerge che sulla proprietà oggetto di ritipizzazione insiste una strada denominata via "L.Cicara", già realizzata ed in uso, avente "un orientamento diverso dalle previsioni dello strumento urbanistico vigente", così come specificato nella Deliberazione del Consiglio Comunale n.13/2017.

L'area è interessata in minima parte da Pericolosità Idraulica "media" perimetrata dal Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico approvato dall'Autorità di Bacino della Puglia con Delibera del Comitato Istituzionale n. 39 del 30/11/05.



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA  
SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

La proprietà ha presentato ricorso al TAR poiché decaduto il vincolo espropriativo relativo ai suoli destinati a viabilità pubblica, ai sensi della Legge n. 1187/68 e dell'art. 9 del D.P.R. n. 327/2001.

Il TAR Puglia - Sezione di Lecce con Sentenza n. 824/2015 ha accolto il ricorso della proprietà che aveva chiesto la riqualificazione dell'area interessata.

Il Comune ha adottato la variante urbanistica per la riqualificazione dell'area, conservando l'attuale destinazione urbanistica di zona omogenea di tipo Bc e ridefinendo la viabilità al contorno dell'area interessata come si evince dall'elaborato Tav. 7.

Nella Relazione Tecnica è riportato: *"il nuovo assetto viario risolve un problema di viabilità interna mal disposta rispetto alla situazione dei corpi di fabbrica esistenti, l'assetto viario previsto dal P.R.G. non considera la necessità di tagliare edifici preesistenti, tanto è vero che la via L.Cicara ha un orientamento diverso dalle previsioni dello strumento urbanistico vigente. L'area oggetto di riqualificazione urbanistica presenta necessità di conservare gli assi viari di Via Madonna della Nova e di Via M.D'Enghien e ridefinire all'interno dell'area l'asse di Via L.Cicara, riordinando la viabilità prevista dal P.R.G. vigente"*.

Risultano confermati i parametri urbanistici vigenti così come si riporta di seguito:

- *"Lotto minimo. mq 250*
- *Indice di fabbricabilità fondiario: 4,00 mc/mq max*
- *Indice di copertura: 60% del lotto*
- *Numero di piani: PT+ 2 piani superiori*
- *Altezza massima: 10 m*
- *Distanza dai confini: ml 5,00 ed è ammessa la costruzione sul confine*
- *Distanza tra i fabbricati: 10 m tra pareti finestrate di edifici antistanti,*

*con l'obbligo di preventiva cessione gratuita delle aree destinate a strade, della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sulle stesse ai fini del rilascio dei permessi di costruire ed alla corresponsione del contributo di costruzione, con scomputo delle spese sostenute sulla quota relativa agli oneri di urbanizzazione primaria"*.

In merito alla richiesta di specificazioni, il Responsabile dell'Area Tecnica ha trasmesso una Relazione Integrativa con due elaborati grafici Tav. 8 e Tav. 9 dai quali si evince che:

Previsioni PRG:

superficie destinata a zona di completamento Mq: 3.770

Volume complessivo: mc 15.080 (mq 3.770 x 4,00 mc/mq)

Numero abitanti insediabili ( mc 15.080/80 mc) = 189 abitanti insediabili

Proposta riqualificazione urbanistica:

superficie destinata a zona di completamento: mq 4.883

Volume complessivo: mc 19.332 (mq 4.883 x 4,00 mc/mq)

Numero abitanti insediabili: ( mc 19.332/80 mc) = 242 abitanti insediabili



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA  
SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

e che "Il numero di abitanti insediabili per differenza tra quelli previsti dal P.R.G. e la proposta di Riqualificazione Urbanistica è pari a 53 (242-189) pertanto la superficie da destinare a standard urbanistici con la proposta in progetto, è pari a mq.954 (53x18 mq)".

Inoltre, nella medesima Relazione, si evidenzia quanto segue:

*"In riferimento allo "Studio Particolareggiato della Zona B" allegato al vigente P.R.G., approvato con D.P.G.R. n.11811 del 30.11.1983, nella zona omogenea oggetto della Variante, gli abitanti insediati e da insediare sono 25.700, in osservanza al Decreto interministeriale 2 aprile 1968 n.1444, per tali abitanti la dotazione di spazi pubblici deve essere complessivamente di Ha 46.26.00 = 25.700 x 18 MQ.*

*Gli spazi per standard esistenti e previste dal P.R.G. sono complessivamente di Ha 52.45.68, superficie eccedente di Ha 6.19.68 = (Ha 52.45.68 – Ha 46.26.00) pertanto il valore di mq. 954 (Ha 0,0954) necessari e da destinare a standard urbanistici per la proposta di Riqualificazione Urbanistica, può essere compresa in questa superficie eccedente senza che si determinino effetti significativi sul sistema di pianificazione territoriale costituito dal PRG vigente, rimane sostanzialmente inalterato, sia come impatto territoriale sia come indicazioni programmatiche e strategiche".*

La D.C.C. n.13 del 17/02/2017 risulta regolarmente pubblicata e, così come si evince dalla nota prot. n. 12888 del 16/04/2018, nei termini non risultano pervenute osservazioni.

#### **Istruttoria regionale**

Dall'esame della documentazione trasmessa si evince che la variante propone l'eliminazione di un tratto stradale, lato nord dell'area oggetto di ritipizzazione, che si sovrappone ad un edificio esistente e di un tratto stradale, lato sud dell'area oggetto di ritipizzazione, in prosecuzione dell'esistente via Cicara. Nella ridefinizione si determina un incremento dell'area destinata a "Bc di completamento".

L'incremento del numero di abitanti rispetto a quelli già previsti dal PRG vigente per l'area è pari a n. 53 e, per detti ulteriori abitanti da insediare, la variante non propone il reperimento di standard aggiuntivi in quanto, come riportato nella Relazione integrativa dell'UTC, il Piano urbanistico vigente contiene una previsione degli stessi in quantità eccedente rispetto ai minimi previsti dal D.M. n. 1444/68 (in seguito D.M.).

Nel merito si rappresenta che la dotazione di standard prevista dallo Studio Particolareggiato della zona B è una quantità, cristallizzata al momento dell'approvazione dello studio stesso, sulla capacità insediativa programmata e pertanto, pur essendo prevista nella misura di poco superiore a 20 mq/abitante, non può essere sottratta quale fabbisogno per ulteriori abitanti insediabili determinati a seguito di ritipizzazione dell'area.



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA  
SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

In detto comprensorio urbano potrebbero verificarsi ulteriori ritipizzazioni di aree a standard per caducazione del vincolo espropriativo, determinando un probabile decremento delle superfici minime previste dal citato D.M..

La variante dovrà pertanto necessariamente prevedere, nell'area oggetto di ritipizzazione, la quantità minima di standard prevista dal D.M. rapportata al maggior numero di abitanti insediabili.

Dato atto che:

- L'area è interessata in minima parte da Pericolosità Idraulica "media" come perimetrata dal Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico approvato dall'Autorità di Bacino della Puglia con Delibera del Comitato Istituzionale n.39 del 30/11/05.
- Il Comune con nota prot. n. 16923 del 14/05/2020 ha attestato la sussistenza delle condizioni di esclusione dalla procedura di VAS di cui all'art.7.2, lett .a) VIII del R.R. 18/2013. Con nota prot. n. 6645 del 28/05/2020 il Servizio Autorizzazioni Ambientali della Regione Puglia ha comunicato la conclusione della procedura di registrazione prevista al comma 7.4 del R.R. 18/2013 per la variante oggetto d'esame.
- il Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio con nota prot. n. 4642 del 7/06/2018 ha espresso il parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art.96.1.c delle NTA del PPTR con proposta di modifica alla norma.
- il Servizio Autorità Idrica della Sezione Lavori Pubblici con nota prot. n. 8828 del 25/06/2020 ha espresso parere di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 380/01.

**Si ritiene che la variante così come proposta dal Comune di Manduria possa essere approvata con le seguenti prescrizioni:**

- 1. che sia esclusa da interventi di trasformazione la parte di area a rischio idraulico indicata come "*media pericolosità idraulica*" dal Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico approvato dall'Autorità di Bacino della Puglia con Delibera del Comitato Istituzionale n. 39 del 30/11/05;**
- 2. che siano previste, nell'area oggetto di ritipizzazione, le quantità minime di standard stabilite dall'art. 3 del D.M. 1444/68 rapportate al maggior numero di abitanti insediabili a seguito della variante proposta.**



**REGIONE  
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA  
SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA

### **Conclusioni**

Per le motivazioni su esposte si propone alla Giunta Regionale l'approvazione, con le prescrizioni su riportate, della variante adottata dal Comune di Manduria con Deliberazione del C.C. n.13 del 17/02/2017 per la riqualificazione del suolo individuato in catasto terreni al foglio di mappa n. 62 particelle nn. 72 e 1922, a seguito di Sentenza del TAR Lecce n. 824/2015.

Il Funzionario P.O.  
(arch. **Maria Macina**)



MACINA  
MARIA  
19.05.2021  
11:36:44 UTC

Il Dirigente del Servizio  
Strumentazione Urbanistica  
(arch. **Vincenzo Lasorella**)



LASORELLA  
VINCENZO  
18.05.2021  
14:05:20 UTC

Il Dirigente della Sezione Urbanistica  
(dott. **Giuseppe Maestri**)



MAESTRI  
GIUSEPPE  
20.05.2021  
07:06:47 UTC

## Allegato B

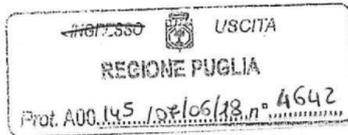


**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,  
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**



**Regione Puglia  
Sezione Urbanistica**

[serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it)

**Oggetto: Comune di MANDURIA (TA). Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 17.02.2017. Esecuzione Sentenza n. 824/2015 del TAR Puglia - Lecce III Sezione - per la riqualificazione del suolo di proprietà della sig.ra Zito Immacolata. Riproposizione (art. 96.1.c delle NTA del PPTR).**

**VISTA**

- la Convenzione Europea del Paesaggio, firmata a Firenze il 20 ottobre 2000;
- la Parte III del D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004 recante "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio";
- la DGR n. 176 del 16.02.2015 (BURP n. 40 del 23.03.2015) con cui è stato approvato il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) e in particolare l'art. 96.1.c delle NTA;

**(DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI)**

- Con nota prot. n. 79/5063 del 01.06.2018, acquisita dalla Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio con prot. n. 145/4504 del 04.06.2018, il Dirigente del Servizio Strumentazione Urbanistica regionale ha trasmesso la richiesta di parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96 c. 1 lett. c delle NTA del PPTR, per la riqualificazione urbanistica del suolo distinto in catasto al foglio di mappa 62 p.lle nn. 72 e 1922 in esecuzione della sentenza TAR Lecce n. 824/2015 e adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 17.02.2017.

La documentazione trasmessa risulta costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica
- Tavola 1 - Individuazione dell'area su ortofoto tratta da google maps aggiornata 2015 - scala 1:2.000;
- Tavola 2 - Individuazione dell'area su stralcio del PPTR - scala 1:4.000;
- Tavola 3 - Individuazione dell'area su stralcio webgis del PAI PUGLIA - scala 1:2.000;
- Tavola 4 - Individuazione dell'area su stralcio aerofotogrammetrico- scala 1:2.000;
- Tavola 5 - Individuazione dell'area su stralcio PRG scala 1:2.000;
- Tavola 6 - Individuazione dell'area su stralcio catastale scala 1:1.000;
- Tavola 7 - Riporto intervento su stralcio del PRG scala 1:1.000;
- Copia Delibera n. 13 del 17.02.2017;
- Copia nota del Comune di Manduria n. 12888 del 16.04.2018.

**(DESCRIZIONE DELLA VARIANTE DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE)**

Il Comune di Manduria è dotato di un Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con DPGR n. 11811 del 30.11.1983.

L'area interessata dalla proposta di riqualificazione è situata nel quadrante sud-ovest del nucleo urbano di Manduria, in una zona periurbana, con accesso da via L. Cicara e via M. D'Enghien ed è tipizzata dal

Via Gentile, 52 - 70126 Bari, tel. 080 540 77 61  
pec: [servizio.assettoterritorio@pec.rupar.puglia.it](mailto:servizio.assettoterritorio@pec.rupar.puglia.it)



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,  
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

vigente PRG come zona omogenea di tipo "BC DI COMPLETAMENTO" con viabilità interna con vincolo a carattere espropriativo.

Considerato che detto vincolo espropriativo risulta essere decaduto per decorrenza del termine quinquennale di operatività di cui all'art. 2 della L 19.11.1968 n. 1187, e tenuto conto così come rappresentato nella Delibera di CC. n. 13 del 17.02.2017 che la prevista viabilità interna del PRG è mal disposta rispetto alla situazione dei corpi di fabbrica esistenti e che l'assetto viario del PRG ricade su edifici preesistenti si è proceduto ad adottare ai sensi dell'art 16 della LR 56/1980 la riqualificazione del suolo in oggetto, conservando la tipizzazione omogenea del tipo "BC COMPLETAMENTO" ma con un diverso assetto viario così come rappresentato nella Tavola 7 - *Riporto intervento su stralcio del PRG scala 1:1.000.*

Detta zona "BC DI COMPLETAMENTO" si articola secondo i seguenti indici planovolumetrici:

- lotto minimo mq 250;
- indice di fabbricabilità fondiario: 4,00 mc/mq
- indice di copertura 60% del lotto;
- numero di piani PT. + 2 piani superiori;
- altezza massima 10 m
- distanza dai confini m 5,00; è ammessa la costruzione sul confine;
- distanza dai fabbricati: 10 m tra pareti finestrate di edifici antistanti;

*con l'obbligo di preventiva cessione gratuita delle aree destinate a strade, della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sulle stesse ai fini del rilascio dei permessi di costruire ed alla corresponsione del contributo di costruzione, con scomputo delle spese sostenute sulla quota relativa agli oneri di urbanizzazione primaria.*

**(VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA)**

Entrando nel merito della valutazione paesaggistica, sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta che dalla consultazione degli elaborati del PPTR approvato con DGR n. 176 del 16.02.2015 l'area interessata dalla proposta di riqualificazione in oggetto ricade nell'Ambito Territoriale del "Tavoliere Salentino" ed in particolare nella Figura Territoriale denominata "Le Murgie Tarantine" e che la stessa area non è direttamente interessata da "Beni Paesaggistici" e da "Ulteriori Contesti Paesaggistici" di cui all'art. 38 delle NTA del PPTR.

Con riferimento al **contesto paesaggistico** in cui ricade l'area interessata dalla proposta di riqualificazione si evidenzia che esso risulta posizionato a ridosso delle espansioni urbane ad est del comune di Manduria, in una zona di bordo tra i margini dell'insediamento e la campagna periurbana, caratterizzata da una trama di coltivi periurbani e da un'articolazione complessa di associazioni prevalenti, vite/frutteti/seminativo.

L'area interessata dalla proposta di riqualificazione ricade nel tessuto urbano di Manduria nel cosiddetto "edificato compatto maglie regolari" come perimetrato dal PPTR nell'elaborato 3.2.8 "Le morfotipologie urbane". La suddetta tipologia, localizzata ai bordi della "città consolidata", si riconosce prevalentemente per la regolarità della maglia viaria a cui l'edificato si è adeguato, ma anche per la



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,  
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

carenza di spazi aperti per la fruizione pubblica. Per tali "morfotipologie urbane" le "Linee guida per il patto città-campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane (Elaborato del PPTR 4.4.3)" raccomandano per le previste trasformazioni urbane la riduzione dell'impermealizzazione dei suoli; il miglioramento della qualità ecologica degli spazi aperti; la mitigazione dell'impatto visivo degli insediamenti con progetti dei bordi attraverso le opere a verde; la realizzazione di opere finalizzate alla costruzione di una rete ecologica urbana.

Dalla documentazione trasmessa si rileva che la soluzione prevista per la viabilità interna all'area interessata dalla proposta di riqualificazione si pone in prosecuzione di quella già esistente in particolare via Madonna della Nova e via M. D'Enghien. Tuttavia dette strade si caratterizzano per i relativi fronti completamente edificati secondo delle maglie regolari e pertanto sono privi di spazi aperti che possano favorire la costruzione di una rete ecologia urbana a favore della collettività, così come previsto dal Progetto strategico "La rete ecologica regionale" (elaborato 4.2.1) del PPTR.

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 riqualificazione urbanistica del suolo distinto in catasto al foglio di mappa 62 p.lle nn. 72 e 1922, con le modifiche di cui al paragrafo seguente.

Dette modifiche sono finalizzate a perseguire gli obiettivi di cui alla sezione C2 della scheda di ambito, e assicurare la coerenza con le azioni dei progetti territoriali strategici del PPTR. In particolare fa riferimento ai seguenti:

- **obiettivi generali di qualità**
  - Migliorare la qualità ambientale del territorio;
  - Riqualificare i paesaggi degradati delle urbanizzazioni contemporanee;
  - Garantire la qualità compositiva dell'impianto: curare la qualità delle tipologie edilizie e urbanistiche, dei materiali da costruzione, e dei margini;
  - Promuovere la riqualificazione delle urbanizzazioni periferiche.
- **obiettivi specifici di qualità**
  - Riqualificare gli spazi aperti periurbani e/o interclusi;
- **indirizzi di cui alla normativa d'uso**
  - Salvaguardare e migliorare la funzionalità ecologica;

**(CONCLUSIONI)**

Si ritiene pertanto necessario con riferimento alla disciplina della zona "BC DI COMPLETAMENTO" interessata dalla presente riqualificazione urbanistica del suolo distinto in catasto al foglio di mappa 62 p.lle nn. 72 e 1922, inserire la seguente norma:

**"Paesaggio"**

**Prescrizioni:**

- *al fine di favorire la costruzione della rete ecologica urbana, di garantire una qualità paesaggistica e continuità ecologica si provveda a realizzare fasce verde destinate alla fruizione pubblica di sezione variabile e comunque non inferiori ai 5 metri a ridosso della prevista strada di PRG in prosecuzione di via Madonna della Nova. Le suddette fasce verdi devono essere*



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,  
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

*costituite da schermature arbustive selezionate fra quelle già presenti nel contesto e finalizzate anche a migliorare il controllo del microclima;*

- *al fine di garantire una qualità paesaggistica delle aree a verde e dei parcheggi pubblici e privati utilizzare esclusivamente:*
  - *materiali permeabili 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 ogni caso sono vietate le piantumazioni di specie esotiche e di conifere in genere.*
- *realizzare le nuove recinzioni 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. In generale sono da privilegiare recinzioni che permettano la permeabilità visiva al fine di consentire le relazioni di rapporti fisici e visivi con l'ambiente circostante*

**Indirizzi:**

- *Al fine di migliorare le condizioni di sostenibilità complessiva e anche in applicazione della L.R. n. 13/2008 siano osservati per detta zona 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, aggetti, 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.*

Il Funzionario  
(arch. Luigi Guastamacchia)

Il Dirigente della  
Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio  
(Ing. Barbara Loconsole)