



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 83 del 27/05/2008

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 6 maggio 2008, n. 681

Comune di Tricase (Le). Piano di Lottizzazione convenzionata. Rilascio parere paesaggistico art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. Soggetto proponente: Campi Donato ed altri.

L' Assessore all' Urbanistica ed Assetto del Territorio Prof.ssa Angela BARBANENTE, sulla base dell'istruttoria espletata dalla PO di Lecce e confermata dal Responsabile dello stesso Ufficio e dal Dirigente del Settore Urbanistico riferisce quanto segue.

"Si premette che con delibera regionale 15 dicembre 2000 n. 1748, pubblicata sul B.U.R.P. n°6 del 11/1/2001 la Giunta Regionale ha approvato il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio. L'art 5.03 delle N T.A. del P.U.T.T./P. prevede che i piani urbanistici territoriali tematici, i piani urbanistici intermedi, piani settoriali di enti e soggetti pubblici e quelli proposti da privati .i piani regolatori generali, gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa sia pubblica sia privata, quando prevedono modifiche dello stato fisico o dell'aspetto esteriore dei territori e degli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi del Titolo II del D.Lvo n°490/99 o compresi tra quelli sottoposti a tutela dal P.U.T.T./P non possono essere approvati senza il preliminare rilascio del parere paesaggistico.

Il parere paesaggistico viene rilasciato ,sia se favorevole ,sia se favorevole con prescrizioni, sia se non favorevole entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla Giunta Regionale previa istruttoria dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica.

Premesso quanto sopra si rappresenta che dal Comune di TRICASE (LE) nel cui territorio vi sono località sottoposte a vincolo paesaggistico, è pervenuta la sotto elencata domanda per il rilascio del parere di cui all'art.5 03 delle NT A del P.U.T.T./P.

A tal fine il competente Ufficio dell'Assessorato all'Urbanistica ha proceduto all'istruttoria tecnica della domanda pervenuta e degli atti relativi che viene sottoposta alla Giunta Regionale per l'esame e le determinazioni di competenza, munita del parere di merito.

Il predetto parere di merito è espresso in funzione della verifica dell'ottemperanza delle opere in progetto alle NTA del P.U.T.T./P. ed in particolare:

- agli indirizzi di tutela (art.2 02) previsti per gli /l'ambiti/o estesi/o interessati/o;
- al rispetto delle direttive di tutela (art 3.05) e delle prescrizioni di base (prescritte dal P.U.T.T./P. o, se presente, dal sottopiano) per gli elementi strutturanti i siti interessati (Titoloni) oppure sulle motivazioni delle integrazioni-modificazioni apportate (art 5 07); alla legittimità delle procedure;

all'idoneità paesaggistico-ambientale e culturale motivata (sia in senso positivo che negativo) delle previsioni progettuali .

SOGGETTO PROPONENTE: CAMPI Donato ed altri.

INTERVENTO: Piano di lottizzazione adottato con Deliberazione di C.C. n. 16 del 03.03.05

Con nota acquisita al prot. N°9976 del Settore Urbanistico Regionale in data 27.11.06, il Comune di TRICASE (LE) ha trasmesso la documentazione scritto-grafica relativa al Piano di Lottizzazione convenzionata del comparto "L32 3° P.P.A. zona Pergole Depressa" Considerato che l'intervento ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della L.S. n. 1497/39, sul Piano di Lottizzazione stesso ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56/80. il C.U.R. ha espresso parere favorevole con prescrizioni n. 02/07, nella seduta del 25.01.07 ed. a norma dell'ultimo comma dell'art. 3 del Regolamento interno, ha trasmesso al Settore Urbanistico Regionale, per i provvedimenti di competenza ai sensi dell'art. 5.03 delle N.T.A. del PUTT/P, una copia conforme del citato parere n. 02.07, unitamente agli elaborati tecnici vistati ed agli atti amministrativi.

La documentazione trasmessa risulta costituita dai seguenti elaborati:

- TAV. 1 - Relazione illustrativa con riferimenti alle previsioni di P.di F.
- TAV. 2 - Inquadramento territoriale e stralci planimetrici;
- TAV. 3 - Stato dei luoghi con rilievo celerimetrico;
- TAV. 4 - Planimetrie di piano ridotte alle scale degli stralci e su mappa catastale;
- TAV. 5 - Progetti schematici delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- TAV. 6 - Studi compositi e tipologici con profili e sezioni;
- TAV. 7 - Rete stradale spazi pubblici ed attrezzature di servizio;
- TAV. 8 - Zonizzazione di arredo urbano;
- TAV. 9 - Lotti edificatori, fili fissi e sagome di max ingombro ;
- TAV. 10 - Planivolumetrico e vista assonometria di insieme;
- TAV. 11 - Tipologie edilizie;
- TAV. 12 - Elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel piano;
- TAV. 13 - Norme urbanistico edilizie;
- TAV. 14 - Realizzazione finanziaria e riparto utili-oneri;
- TAV. 15 - Schema di convenzione.

Il programma costruttivo in parola, che prevede la realizzazione di un piano di lottizzazione, ricade su un'area tipizzata dal PRG quale Zona C- espansione loc. "Pergole-Depressa" ed individuata in catasto al FG. n°14 p.lle.n. 660, 594, 556, 563, 560, 557, 558, 562, 628, 561, 565, 559, 625, 571, 627, 761

La soluzione progettuale proposta si articola secondo i seguenti parametri urbanistico-edilizi più significativi;

I.F.T. mc/mq 1,2

I.F.F. mc/mq 2,7

Rapporto max di copertura 60% Lotto minimo mq 400

Altezza max ml 12

I dati relativi al PUE sono i seguenti

Superficie comparto mq 20.600

Superficie fondiaria mq 11.700

Volume di progetto mc 19.500

Abitanti insediabili n. 195

Superficie standard mq. 3.512

Dotazione standard / abitante mq/ab 18,01

I.F.T. mc/mq 0,95

I.F.F. mc/mq 1,67

Lotto minimo mq 4000

Rapporto max di copertura 60%

Per quanto attiene ai rapporti dell'intervento in progetto con il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio si evidenzia quanto segue;

Il P.U.T.T./P classifica l'area interessata dall'intervento proposto quale Ambito Territoriale Esteso di tipo « C » di valore distinguibile (art.2.01 punto 1.3 delle N.T.A del P.U.T.T./P)

In particolare la classificazione « C » individua secondo il P.U.T.T./P. un «valore distinguibile laddove, sussistono condizioni di presenza di un bene costitutivo, con o senza prescrizioni vincolistiche preesistenti»

Stante la classificazione «C» le aree interessate dall'intervento risultano pertanto sottoposte a tutela paesaggistica diretta dal P U.T.T/P (art.2.01 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) e quindi si riscontra innanzitutto la legittimità dell'iter procedurale intrapreso dal Comune di TRICASE (LE) con la richiesta di parere paesaggistico di che trattasi inoltrata ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T/P.,

Gli indirizzi di tutela per gli ambiti di valore distinguibile «C» prevedono la «salvaguardia e valorizzazione dell'assetto attuale e qualificato, trasformazione dell'assetto attuale se compromesso per il ripristino o l'ulteriore classificazione, trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica» (art.2.02 punto 1.3 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.)

Per quanto attiene alle direttive di tutela (art 3 05 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) degli A.T.E. di tipo «C» quale quello in specie e con riferimento ai tre sistemi identificati dalle N.T.A. del P.U.T.T./P. si rappresenta quanto segue;

Con riferimento al sistema «assetto geologico-geomorfologico ed idrogeologico» le direttive di tutela prescrivono che «va perseguita la tutela delle componenti geologiche, geomorfologiche, ed idrogeologiche (definiti gli A.T.D. di cui all'art. 3 .02) di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo negli assetti paesistico-ambientali del territorio regionale»: si prescrive altresì che «le previsioni insediative ed i progetti delle opere di trasformazione del territorio devono mantenere l'assetto geomorfologico d'insieme e conservare l'assetto idrogeologico delle relative aree». - Con riferimento al sistema «copertura botanico vegetazionale e colturale» le direttive di tutela prescrivono «la tutela delle componenti del paesaggio botanico-vegetazionale di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica, economica, di difesa del suolo, e/o di riconosciuta importanza sia storica sia estetica la protezione e la conservazione di ogni ambiente di particolare interesse biologico-vegetazionale e delle specie floristiche rare o in via di estinzione nonché lo sviluppo del patrimonio botanico e vegetazionale autoctono», si prescrive altresì che «tutti gli interventi di trasformazione fisica del territorio e/o insediativi vanno resi compatibili con la conservazione degli elementi caratterizzanti il sistema botanico-vegetazionale la sua ricostituzione le attività agricole coerenti con la conservazione del suolo».

Per quanto attiene al sistema «stratificazione storica dell'organizzazione insediativa» va perseguita «la tutela dei beni storico culturali di riconosciuto valore e/o di riconosciuto ruolo negli assetti paesaggistici del territorio regionale individuando per tutti gli ambiti territoriali (art 2.01) i modi per perseguire sia la conservazione dei beni stessi sia la loro appropriata fruizione /utilizzo sia la salvaguardia /ripristino del contesto in cui sono inseriti»: si prescrive altresì che «per tutti gli ambiti territoriali distinti di cui

all'art.3.04 ,va evitata ogni destinazione d'uso non compatibile con le finalità di salvaguardia e, di contro, vanno individuati i modi per innescare processi di corretto utilizzo e valorizzazione».

Dalla documentazione scritto-grafica trasmessa, ed in particolare dalla relazione paesaggistica e dalla documentazione fotografica, si evince che le aree oggetto d'intervento non risultano essere interessate direttamente da specifiche peculiarità paesaggistiche. Per quanto attiene agli elementi strutturanti il territorio (Ambiti Territoriali Distinti) la documentazione trasmessa rappresenta quanto segue:

Sistema geologico.geomorfologico, ed idrogeologico

L'area d'intervento non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo sull'assetto paesistico-ambientale complessivo dell'ambito di riferimento; Sistema copertura botanico-vegetazionale e colturale : L'area non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica ,di difesa del suolo,né si rileva la presenza di specie floristiche rare o in via di estinzione né di interesse biologico-vegetazionale ;

Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa:

L'area non risulta direttamente interessata da particolari beni storico-culturali di riconosciuto valore o ruolo nell'assetto paesistico né intervento interferisce, sia pure indirettamente, con beni posizionati all'esterno dell'area d'intervento ovvero con il contesto di riferimento visuale di peculiarità oggetto di specifica tutela

La documentazione presentata evidenzia altresì che l'intervento progettuale interviene su aree interessate dal vincolo paesaggistico ai sensi della L.S. n. 1497/39.

Inoltre dalla documentazione presentata, in particolare quella fotografica, si evince che l'ambito esteso di riferimento risulta caratterizzato da terreni destinati prevalentemente a seminativo, con andamento planimetrico pianeggiante

Entrando nel merito dell'intervento proposto, sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta che l'ambito di riferimento in cui l'intervento andrà a collocarsi è situato in ambito perturbato e non presenta al suo interno, ed in particolare a ridosso dell'area oggetto d'intervento, alcuna peculiarità paesaggistica soggetta a specifica tutela da parte del PUTT/P., fatta salva la presenza del vincolo paesaggistico ex L S 1497/39.

Con riferimento invece, all'area oggetto d'intervento questa non risulta interessata direttamente dalla presenza di alcun ambito territoriale distinto dei sistemi e/o elementi strutturanti il territorio dal punto di vista paesaggistico come identificati e definiti all' art, 3.01 titolo III delle NTA del PUTT/P. quindi, non essendo direttamente interessato dalle opere di progetto alcun ambito territoriale distinto con la relativa area di pertinenza e/o area annessa (ove le prescrizioni di base del P.U.T.T. risultano direttamente vincolanti in quanto costituenti il livello minimo inderogabile di tutela) non si rileva, per il caso in specie, una interferenza significativa ovvero alcun vincolo di immutabilità assoluta e/o relativa tra l'intervento proposto e le N.T.A. del P.U.T.T./P.

Ciò stante l'intervento proposto configura pertanto una deroga alle prescrizioni di base che, secondo le N.T.A. del P.U.T.T./P. rappresentano il livello minimo di tutela da osservarsi necessariamente per tutti gli A.T.D. secondo le disposizioni dell'art. 1.03 punto 3 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

La documentazione presentata evidenzia in sintesi che l'area interessata dalle opere in progetto pur essendo sottoposta a vincolo paesaggistico, appare del priva di peculiarità paesaggistiche tutelate e

salvaguardate dal PUTT/P sotto il profilo dei sistemi "assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico"; "copertura botanico-vegetazionale, colturale"; "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa"; pertanto l'intervento in progetto comporta una trasformazione fisica ed un diverso utilizzo del territorio che non interferisce con le peculiarità paesaggistiche comunque presenti nell'ambito territoriale esteso di riferimento.

Premesso quanto sopra, si ritiene pertanto che l'intervento in parola, con riferimento specifico alla sua localizzazione, non interferisce con gli indirizzi di tutela previsti per l'ambito esteso interessato nonché rispetta le direttive di tutela e le prescrizioni di base fissate dal P.U.T.T. per gli elementi paesaggistici strutturanti (titolo III) l'ambito esteso interessato dalle opere.

La trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico che l'intervento in progetto comunque comporta, poiché non interferisce, dal punto di vista localizzativo, con alcuna componente strutturante l'attuale assetto paesaggistico è da reputarsi anche compatibile con gli obiettivi generali di tutela insiti negli indirizzi e nelle direttive proprie dell'ambito territoriale esteso interessato fissate dalle N.T.A. del P.U.T.T./P.

Con riferimento poi alla specifica soluzione progettuale adottata la quale prevede la realizzazione di abitazioni con annesso giardino, si rappresenta che questa, per la sua articolazione planovolumetrica risulta idonea dal punto di vista paesaggistico-ambientale e culturale in quanto andrà ad operare una trasformazione non significativa dell'attuale assetto paesaggistico dei luoghi situati in adiacenza ad un tessuto urbano e privi di un rilevante grado di naturalità.

Premesso quanto innanzi, in relazione al parere paesaggistico previsto dall'art.5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P, per il progetto proposto, sulla scorta di quanto nel merito evidenziato si ritiene pertanto di poter esprimere parere favorevole fermo restando la successiva fase degli adempimenti comunali in sede di rilascio di autorizzazione paesaggistica secondo le procedure di cui all'art. 5,01 delle NTA del PUTT.

Al fine di tutelare comunque i "segni" tipici del paesaggio agrario ancora presenti sull'area oggetto di intervento, nonché al fine di mitigare l'impatto, soprattutto visivo, delle opere a farsi si reputa necessario adottare le seguenti misure di mitigazione e/o compensazione finalizzate ad un migliore inserimento del programma costruttivo in progetto nel contesto paesaggistico di riferimento, recependo altresì le prescrizioni imposte dal CUR sotto il profilo paesaggistico nel suddetto parere n. 24/2006:

a) la copertura degli edifici, ivi compresa la copertura dei vani termici e dei corpi scala deve essere realizzata "a terrazzo piano orizzontale" nel rispetto delle tradizioni costruttive locali;

b) le recinzioni dei lotti comprendano idonee piantumazioni di essenze vegetali autoctone al fine di ridurre l'impatto paesaggistico soprattutto visivo conseguente all'intervento ed incrementare il patrimonio botanico - vegetazionale autoctono; tanto anche in considerazione del fatto che l'area di intervento ricade in area di passaggio tra un paesaggio urbano ed un paesaggio rurale ed è sottoposta a vincolo paesaggistico ex L.S. n. 1497/39;

c) siano salvaguardati gli esistenti muretti a secco ai sensi dell'art. 3.14 delle NTA del PUTT/P;

d) per le finiture esterne degli edifici si utilizzino materiali e tecniche simili o compatibili con quelle tradizionali dei luoghi;

e) si presti attenzione alla realizzazione del verde pubblico e privato, ivi compresi i manti erbosi, utilizzando specie vegetali autoctone .

Il presente provvedimento attiene all'aspetto meramente paesaggistico degli interventi previsti ovvero esplica effetti esclusivamente in applicazione dell'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. fermo restando, nelle competenze dell'Amministrazione Comunale, l'accertamento della rispondenza dell'intervento in progetto alle norme urbanistico-edilizie vigenti e la verifica della conformità dell'intervento alla strumentazione urbanistica generale vigente.

Vengono fatti salvi dal presente parere paesaggistico l'acquisizione di tutte le ulteriori autorizzazioni e/o assenti qualora necessari ,rivenienti dalle vigenti disposizioni normative in materia sanitaria e/o di tutela ambientale

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. 7/97.

COPERTURA FINANZIARIA DI CUI ALLA LR 28/01 e s.m. ed/ i.

Dal presente provvedimento non deriva alcun onere a carico del Bilancio Regionale.

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

LA GIUNTA

- Udata la Relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;
- Viste la sottoscrizione poste in calce al presente provvedimento dal Responsabile del procedimento. dal Responsabile della P.O. Urbanistica di Lecce e dal Dirigente del Settore;
- A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- DI RILASCIARE alla Ditta CAMPI Donato ed altri, relativamente al piano di lottizzazione ricadente nel territorio del Comune di TRICASE (LE), il parere paesaggistico favorevole, di cui all'art.5.03 delle NTA del PUTT/Paesaggio, nei termini e con le prescrizioni riportati In narrativa fermo restando, per gli interventi esecutivi delle opere previste, l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica di cui al titolo V art. 5.01 delle NTA del PUTT/paesaggio e ciò prima del rilascio della CE stante il regime di tutela diretta gravante sull'area interessata dall'intervento in questione ai sensi di quanto disposto dal titolo li art.2.01 punto 2 delle NTA del PUTT/paesaggio.

DI DISPORRE la pubblicazione del presente provvedimento sul BUR

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

Dr. Romano Donno

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA

On. Nichi Vendola