



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 23 del 10/02/2009

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 27 gennaio 2009, n. 32

Castrignano dei Greci (LE) - Piano di lottizzazione convenzionata Comparto n.8 zona "C" denominato "Serre Cannole". Rilascio parere paesaggistico ex art. 5.03 N.T.A. del PUTT/P. Soggetto proponente: Ditte: Nuzzo Antonio ed altri.

L'Assessore all'Urbanistica ed Assetto del Territorio Prof.ssa Angela BARBANENTE, sulla base dell'istruttoria espletata dalla P.O. 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 CASTRIGNANO DEI GRECI (LE), è pervenuta la sotto elencata domanda per il rilascio del parere di cui all'art. 5.03 delle N.T.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 N.T.A. del P.U.T.T./P. ed in particolare:

- agli indirizzi di tutela (art. 2.02) previsti per gli/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 (Titolo III) 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 DITTA: NUZZO Antonio ed Altri

INTERVENTO: Piano di lottizzazione Zona "C" - Comparto n. 8 "Serre di Cannole"

Deliberazione di C.C. n. 23 del 19.10.07

Con nota acquisita al prot. N° 614 del Settore Urbanistico Regionale in data 08.04.08, il Comune di CASTRIGNANO DEI GRECI (LE) ha trasmesso la documentazione scritto-grafica relativa al Piano di Lottizzazione Zona "C" - Comparto n. 8 "Serre di Cannole".

La documentazione trasmessa risulta costituita dai seguenti elaborati:

- TAV 1 Stralcio PRG vigente, catastale, e aerofotogrammetria
- TAV 2 Individuazione del comparto su base fotogrammetrica, sul PRG vig. e catastale
- TAV 3 Sovrapposizione rilievo celeri metrico sulle basi cartografiche
- TAV 4 Individuazione dei lotti e sagome di massimo ingombro
- TAV 5 Allineamento stradale degli edifici distacchi confini e destinazione d'uso
- TAV 6 Inserimento planimetrico del progetto sulle basi cartografiche
- TAV 7 Planimetrie vari livelli d'intervento
- TAV 8 Caratteristiche degli edifici e loro destinazione d'uso
- TAV 9 Caratteri degli edifici e destinazione d'uso degli immobili sui vari livelli
- TAV 10 a Esemplicazioni delle tipologie "schema tipologia A"
- TAV 10 b Esemplicazioni delle tipologie "schema tipologie B"
- TAV 10 c Esemplicazioni delle tipologie "schema tipologie C"
- TAV 10 d Esemplicazioni delle tipologie "chema tipologie D-E-F"
- TAV 10 g Esemplicazioni delle tipologie "schema tipologie G"
- TAV 11 Sezioni comparto ed esemplificazioni sedi stradali
- TAV 12 a Infrastrutture: schema rete idrica pubbl. illuminazione, e telefono
- TAV 12 b Infrastrutture: schema rete idrica e gas
- TAV 12 c Infrastrutture: schema fogna bianca, rete fogna nera
- TAV 13 Planivolumetrico dell'intervento
- TAV 14 Sovrapposizione del progetto sul PRG vigente
- TAV 15 Planimetria delle sistemazioni a verde e particolari costruttivi
- TAV 16 Individuazione delle superfici a standard primari e secondari da cedere
- TAV 17 Rete stradale e profili di piano
- ALL. 1 Relazione illustrativa
- ALL. 2 Norme tecniche di attuazione
- ALL. 3 Relazione finanziaria
- ALL. 4 Schema convenzione
- ALL. 5 Estratto di mappa e visure catastali
- ALL. 6 Tabelle utili ed oneri Relazione PUTT/P

Il programma costruttivo in parola, che prevede la realizzazione di un piano di lottizzazione, ricade su un'area tipizzata dal PRG quale Zona "C" Comparto n. 8 "Serre di Cannole" ed individuata in catasto al FG. n° 9 p.lle n. 6-7-381-382 e FG. 4 p.lla 32.

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

- Superficie comparto mq. 21.214,25
- Superficie generante volume mq. 8.076,00
- Volume edificabile mc. 20.190,00

- Numero abitanti insediabili 202
- Superficie a verde attrezzato mq. 4.195,00
- Superficie a parcheggi pubblici mq 1.707,25
- Superficie strade mq. 7.235,30
- Numero piani fuori terra 3
- H massima mt. 11,00

L'intervento in questione attiene all'attuazione del comparto edificatorio n. 8 costituito in parte da aree tipizzate dal PRG vigente come C2 ed in parte come F - 14 verde attrezzato. L'intervento stesso propone la realizzazione di un complesso edilizio a schiera ed a forma di ferro di cavallo destinato ad abitazione e di n.ro tre fabbricati destinati ad uso misto residenziale-commerciale nonché di un'area destinata a verde attrezzato e parcheggi. Una viabilità interna al comparto separa le aree destinate alla residenza dalle aree destinate a verde attrezzato e parcheggi.

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 CASTRIGNANO DEI GRECI (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 (definienti 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/utilizzazione, 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; in particolare la documentazione in atti, per quanto attiene il ciglio di scarpata evidenziato nella tavola serie n. 10 - Geomorfologia, attesta che la zona d’intervento non è interessata dalla presenza di cigli di scarpata e della relativa area annessa risultando subpianeggiante;

- Sistema copertura botanico-vegetazionale e colturale:

L’area d’intervento 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 d’intervento non risulta direttamente interessata da particolari beni storico-culturali di riconosciuto valore o ruolo nell’assetto paesistico nè l’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.

Più in dettaglio l’area di intervento risulta posizionata in un ambito periurbano direttamente a ridosso di aree già ampiamente urbanizzate ed antropizzate. In particolare risulta delimitata da viabilità su tre lati e, più precisamente, a nord da viabilità provinciale, a sud ed ad ovest da viabilità comunale esistente, mentre sul lato est confina con terreni agricoli. Il comparto stesso risulta caratterizzato da aree incolte con andamento subpianeggiante.

L’esame del progetto evidenzia, quindi, che l’area d’intervento 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.

Inoltre dalla documentazione presentata, in particolare quella fotografica, si evince che l’ambito esteso di riferimento risulta di tipo periurbano caratterizzato a confine tra aree già ampiamente antropizzate ed urbanizzate e da terreni agricoli destinati prevalentemente a seminativo 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.

Ciò stante l’intervento proposto non 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 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, poichè 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 che l'intervento venga attuato realizzando i fabbricati più in prossimità dell'area urbana ed il verde attrezzato più in prossimità delle aree agricole anche in relazione alla articolazione planovolumetrica e la semplice tipologia costruttiva di progetto, risulta in linea di massima idonea dal punto di vista paesaggistico-ambientale e culturale operando una trasformazione dei luoghi più graduale tra aree urbane e aree rurali; ciò atteso che si andrà ad operare una trasformazione non significativa dell'attuale assetto paesaggistico dei luoghi interessati 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:

- a) la copertura degli edifici, ivi compresa la copertura dei vani termici e dei corpi scala deve essere realizzata "a terrazzo piano orizzontale" e non si dovranno realizzare corpi chiusi sporgenti nel rispetto delle tradizioni costruttive locali;
- b) nelle aree destinate a verde pubblico e privato si utilizzino specie vegetali autoctone siano piantumate essenze vegetali locali al fine di ridurre l'impatto paesaggistico soprattutto visivo delle opere e di salvaguardare ed incrementare il patrimonio botanico - vegetazione autoctono;
- c) per le finiture esterne degli edifici si utilizzino materiali e tecniche simili o compatibili con quelle tradizionali dei luoghi;
- d) le superfici di ciascun lotto i lotti non siano del tutto impermeabilizzate;
- e) siano contenute al minimo necessario scavi e sbancamenti al fine di mantenere l'assetto geomorfologico locale.

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.

Vengono fatti salvi dal presente parere paesaggistico l'acquisizione di tutte le ulteriori autorizzazioni e/o assensi, 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 L.R. 28/01 e s.m. ed i.

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

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

LA GIUNTA

Udita la Relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;

Viste la sottoscrizione poste in calce al presente provvedimento dal Responsabile della P.O. Urbanistica di Lecce e dal Dirigente del Servizio;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

DI RILASCIARE alla Ditta NUZZO Antonio ed altri, relativamente al piano di lottizzazione convenzionata Zona “C” Comparto n. 8 “Serre di Cannole” ricadente nel territorio del Comune di Castrignano dei Greci (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 C.E. stante il regime di tutela diretta gravante sull'area interessata dall'intervento in questione ai sensi di quanto disposto dal titolo II art. 2.01 punto 2 delle NTA del PUTT/paesaggio.

DI DISPORRE la pubblicazione del presente provvedimento sul BUR.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Dott. Romano Donno Dott. Nichi Vendola
