



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 69 del 12/05/2009

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 31 marzo 2009, n. 469

Melendugno (Le) - Piano di Lottizzazione comparto D 7.2 in località "Torre Saracena". Rilascio parere paesaggistico ex art. 5.03 N.T.A. del PUTT/P. Soggetto proponente: Ditta Magil Immobiliare srl.

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 Servizio Urbanistica 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, i 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 il Comune di Melendugno con nota n. 1187 del 22.01.2009 ha trasmesso la documentazione scritto-grafica relativa al Piano di Lottizzazione Comparto D 7.2 in località "Torre Saracena" del Comune di Melendugno (LE), per gli adempimenti di cui all' art. 5.03 delle NTA del PUTT/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/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 (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 MAGIL IMMOBILIARE Srl

INTERVENTO: Piano di Lottizzazione Comparto D 7.2 in località "Torre Saracena" adottato con Deliberazione di C.C. n. 9 del 10.04.08

Con nota acquisita al prot. N° 2225 del Settore Urbanistico Regionale in data 02.03.2009, il Comune di Melendugno ha trasmesso la documentazione scritto-grafica relativa al Piano di Lottizzazione Comparto D 7.2 in località "Torre Saracena". Considerato che l'intervento ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico di cui alla L.S. n. 1497/39, il C.U.R., ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56/80, ha espresso parere favorevole con prescrizioni n. 53/08, nella seduta del 27.11.08 sul Piano di Lottizzazione stesso ed, a norma dell'ultimo comma dell'art. 3 del Regolamento interno e ha trasmesso al Servizio 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. 53/08, unitamente agli elaborati tecnici vistati ed agli atti amministrativi.

La documentazione trasmessa risulta costituita dai seguenti elaborati:

- ELAB A Relazione tecnica illustrativa;
- ELAB B P. di L. delle aree tipizzate D 7;
- ELAB C Schema di convenzione;
- ELAB D Relazione paesaggistica;
- ELAB E Scheda urbanistica;
- ELAB F Norme tecniche di attuazione;
- ELAB 1 Areofotogrammetrico - rilievo celeri metrico-stralcio catastale - stralcio P.R.G. - ortofoto;
- ELAB 2 Stato dei luoghi, dati tecn. di piano, schema di progetto, dati tecn. di progetto;
- ELAB 3 Planivolumetrico;
- ELAB 4 Planimetria piante piano interrato;
- ELAB 5 Planimetria piante piano terra;
- ELAB 6 Planimetria piante piano primo;
- ELAB 7 Planimetria piante piano copertura;
- ELAB 8 Prospetti;
- ELAB 9 Albergo pianta piano interrato;
- ELAB 10 Albergo pianta piano terra;
- ELAB 11 Albergo pianta piano primo;
- ELAB 12 Albergo pianta piano copertura;
- ELAB 13 Residenza turistico-alberghiera: piante prospetti e sezioni;
- ELAB 14 Opere di urbanizzazioni primaria - rete stradale e parcheggi;
- ELAB 15 Opere di urbanizzazione primaria - rete di fognatura nera;
- ELAB 16 Opere di urbanizzazione primaria di acquedotto;
- ELAB 17 Opere di urbanizzazione primaria - impianto di pubblica illuminazione;
- ELAB 18 Particolari costruttivi: Prosp. e sez. facciata principale dell'albergo e della recinzione;
- ELAB 19 Planimetria dei punti di fuoco - Documentazione fotografica;
- ELAB 20 Relazione paesaggistica.

Il programma costruttivo in parola, riguardante un piano di lottizzazione, ricade su un'area tipizzata dal PRG quale "zona D 7.2 turistico-alberghiera" ed individuata in catasto al FG. n° 64 pile n. 136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-50-252-253-254-254-255-256-257, parte della 259 e 260, fg. 62 p.la 29.

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

- Superficie comparto mq. 21.777, 08

- Volume edificabile mc. 15.233,85
- Rapporto di copertura 25%
- I.F.T. mc/mq 0,70
- Superfici per standard
15mq/100 mc mq. 2.286,58

Inoltre, il programma costruttivo in oggetto, per quanto attiene le sistemazioni esterne, l'assetto viario secondario e le aree a parcheggio, è stato esteso ad altri terreni estesi circa mq. 11.056 e ricadenti in aree tipizzate F 11. Ciò consente di contenere la sosta e la circolazione degli autoveicoli all'interno della zona D7 arrecando minor disturbo agli utenti della struttura ricettiva nonché di dotarsi di aree a parcheggio di gran lunga superiore a quella minima derivante dalla applicazione degli indici relativi agli standard urbanistici di zona.

In tali aree tipizzate F11 il programma costruttivo prevede esclusivamente la realizzazione di strade di servizio, di aree a verde e di parcheggi.

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

I terreni ricadenti in zona tipizzata D7.2 rientrano nel novero dei territori costruiti ai sensi dell'art. 1.03, punto 5.2, delle NTA del PUTT/P in quanto inserite in un PPA approvato alla data del 06.06. 1990 e, pertanto, per essi non trovano applicazione le norme del PUTT/P.

I terreni ricadenti, invece, in zona tipizzata Fu ricadono in un ATE classificato "C" di valore distinguibile (art.2.01 punto 1.3 delle N.T.A. del P.U.T.T./P)

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 per la parte ricadente in zona tipizzata F11 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, conseguentemente, si ritiene che per le trasformazioni da operare in esse, occorra il rilascio del parere paesaggistico di cui all'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. Per il seguito si indicherà come area di intervento quella ricadente in zona tipizzata F11, 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" 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/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”.

Per quanto attiene agli elementi strutturanti il territorio (Ambiti Territoriali Distinti), relativamente ai terreni ricadenti in zona tipizzata F11 si rileva quanto segue:

- Sistema geologico, geomorfologico, ed idrogeologico: L’area d’intervento ricade in vicinanza del Canale “Brunese” riportato negli elenchi del PUTT/P come acqua non pubblica nonché all’interno di un’area interessata da idrologia superficiale;

- 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 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.

In particolare, la documentazione presentata attesta che i terreni interessati sono totalmente al di fuori delle aree costiere e litoranee di cui all’art. 3.07, dai corsi d’acqua di cui all’art. 3.08 e da versanti e crinali di cui all’art. 3.09.

L’area di intervento, invece, risulta interessata da vincolo paesaggistico ex L.S. 1497/39 e da vincolo idrogeologico, e, come sopra evidenziato, ricade in vicinanza del Canale “Brunese” riportato negli elenchi del PUTT/P e classificato come acqua non pubblica nonché all’interno di un’area interessata da idrologia superficiale. Tuttavia anche a seguito della accertata esistenza dei suddetti vincoli e segnalazioni non si rileva, in relazione alle opere da eseguire (viabilità di servizio, aree a verde e parcheggi), che l’area di intervento sia assoggettata ad alcun vincolo di immodificabilità assoluta dalle N.T.A. del P.U.T.T./P. ovvero che l’intervento proposto configuri 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.

Entrando nel merito dell’intervento proposto, sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta che l’area di intervento di che trattasi si colloca ai margini di un’area tipizzata D 7.2 ed interessata da fenomeni di urbanizzazione a fini turistici in atto od in fase di realizzazione. L’area di intervento stessa risulta ricadere su due terrazzi ad andamento sub - pianeggianti degradanti verso il canale “Brunese” con un dislivello di circa mt. 2- 2,5, terrazzamenti riconducibili alla presenza del canale “Brunese”

Inoltre, l’area di intervento interessata da coltivazioni a seminativo od incolto con presenza di sporadici alberi od arbusti.

Alla luce di quanto sopra prospettato, si rileva, per il caso in specie, che, pur essendo l’area di

intervento sottoposta a vincolo paesaggistico ed idrogeologico ed interessata da elementi del sistema dell' "assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico"; l'intervento in progetto comporta una trasformazione fisica ed un diverso utilizzo del territorio che non interferisce con le peculiarità paesaggistiche presenti nell'ambito territoriale esteso di riferimento ed, in particolare, 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 comporta, in relazione anche alla entità e tipologia delle opere da eseguire, è da reputarsi 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. considerato anche che si andrà ad operare una trasformazione non significativa dell'attuale assetto paesaggistico dei luoghi situati in adiacenza ad un tessuto antropizzato 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/P.

Al fine di tutelare le componenti geomorfologiche ed idrogeologiche sopra indicate presenti sull'area di intervento si ritiene che debbano essere adottate le seguenti misure di mitigazione e/o compensazione finalizzate ad un migliore inserimento del programma costruttivo in progetto nel contesto paesaggistico di riferimento in considerazione anche del vincolo paesaggistico ed idrogeologico insistenti sull'area di intervento

- a) deve essere eliminata l'area destinata a viabilità come indicato in rosso nei grafici; tale area dovrà essere invece destinata a verde;
- b) nella sistemazione delle aree a verde siano utilizzate essenze locali arboree arbustive al fine di incrementare il patrimonio botanico - vegetazione autoctono;
- c) le aree destinate a parcheggio non siano impermeabilizzate ma siano realizzate in matton -prato o prato armato;
- d) i lavori da eseguire non devono alterare l'originario andamento plani-altimetrico dei terreni interessati ed in particolare il salto di quota posto ad est che separa i due terrazzi.

Resta inteso altresì che vanno rispettate le prescrizioni di cui al parere del C.U.R. n. 53 del 27 novembre 2008.

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 ed il rilascio della preventiva autorizzazione paesaggistica per gli interventi esecutivi essendo le aree sottoposte a vincolo ex L.S. n. 1497/1939.

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.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 MAGIL IMMOBILIARE srl, relativamente al piano di lottizzazione "Carrubo" ricadente nel territorio del Comune di MELENDUGNO (LE) e limitatamente alle aree ricadenti in zona tipizzata F11, 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 e la presenza del vincolo paesaggistico gravante sull'area stessa;

DI DISPORRE la pubblicazione del presente provvedimento sul BUR.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Dott. Romano Donno Dott. Sandro Frisullo
