



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 123 del 11/08/2009

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 13 luglio 2009, n. 1182

Comune di Veglie - Piano di Lottizzazione - Comparto "C1 - 12". Rilascio parere paesaggistico ex art. 5.03 N.T.A. del PUTT/P. Soggetto proponente: Ditta: Barone MALFATTI Gioacchino.

Assente l'Assessore all'Urbanistica, E.R.P. ed Assetto del Territorio Prof.ssa Angela BARBANENTE, sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile della P.O. di Lecce e confermata dal Dirigente del Servizio Urbanistico riferisce quanto segue l'Assessore Losappio:

"Si premette che con delibera regionale 15 dicembre 2000 n. 18, pubblicata sul B.U.R.P. n° 6 dell'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 dal Comune di Veglie (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/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: BARONE MALFATTI Gioacchino.

INTERVENTO: Piano di lottizzazione - Comparto "C1 - 12" adottato con deliberazione di C.C. n. 56 del 13/08/2007

Con nota acquisita al prot. N° 132 del Settore Urbanistico Regionale in data 25.01.08, Il Comune di Veglie (LE) ha trasmesso la documentazione scritto-grafica relativa al Piano di lottizzazione in questione.

La documentazione trasmessa risulta costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione generale;
- Relazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- Relazione geologica e geotecnica;
- TAV 1 Strumentazione urbanistica vigente;
- TAV 2 Stato di fatto e documentazione fotografica;
- TAV 3 Progetto ridotto alle tavole di piano;
- TAV 4 Planimetria di progetto;
- TAV 5 Tipologie edilizie e schemi di accorpamento lotti;
- TAV 6 Planimetria delle reti tecnologiche: rete idrica;
- TAV 7 Planimetria delle reti tecnologiche: rete fognatura bianca e nera;
- TAV 8 Planimetria delle reti tecnologiche: rete elettrica;
- TAV 9 Planimetria delle reti tecnologiche: rete distribuzione gas;
- TAV 10 Planimetria della viabilità;
- Norme tecniche di attuazione;
- Relazione economica - finanziaria;
- Tabelle di ripartizione degli utili e degli oneri;
- Schema di convenzione.

L'intervento è caratterizzato dai seguenti principali indici e parametri urbanistici:

- Superficie territoriale (ST) mq. 133.905,00
- superficie fondiaria mq.84.716,00
- volume territoriale mc. 112.480,00
- i.f.t. mc./mq.0,84
- i.f.f. mc./mq. 1, 24
- superficie per attività collettive
(14% ST) mq. 18.746,00
- strade e parcheggi (19% ST) mq. 25.441,00

Preliminarmente, relativamente agli spetti urbanistici, si rappresenta che il PdL in questione attiene alla attuazione del Comparto C1 - 12 del PRG vigente del Comune di Veglie che è situato ai margini dell'abitato esistente ed è interessato nella parte nord da edificazione spontanea. In merito il disegno della viabilità interna del Comparto come prevista dal PdL risulta parzialmente difforme da quella riportata nelle tavole di PRG n.ro 6 - 7 - 8 e ciò in relazione al parere del CUR n. 141/1986 punto 2.5 (richiamato nella Deliberazione di G.R. n. 12841/1987 di approvazione definitiva del PRG in questione) che afferma che deve rimanere fissata e da rispettare obbligatoriamente la viabilità. Di contro il SUR con relazione n. 6945/1986 nell'individuare le prescrizioni da introdurre negli elaborati del PRG e relativamente alle tavole n. 4 - 5 - 6 - 7 -8 del PRG precisava che "le indicazioni riportate nelle tavole per i vari comparti (viabilità, ubicazione dei servizi, ecc.) sono da considerarsi a carattere indicativo da assumere eventualmente come base per la strumentazione esecutiva richiesta dalle norme per i comparti stessi".

Al fine di dipanare le discrasie innanzi rilevate all'interno degli atti di formazione del PRG di Veglie con Deliberazione di G.R. n. 310 del 11.03.2009 (i cui contenuti nella presenta Deliberazione espressamente si richiamano) si prendeva atto che, "per le motivazioni di cui alla relazione nelle premesse, delle determinazioni di cui al verbale della conferenza di servizi del 30.09.2008 ed alla Deliberazione di C.C.

n. 58 del 13.11.2008 del Comune di Veglie” e che “in forza di quanto innanzi l’attuazione dei comparti urbanistici delle zone omogenee di tipo “C” del PRG Comune di Veglie resta disciplinata nei termini di cui al testo delle NTA del medesimo PRG, come già emendate con la relazione istruttoria del SUR n. 6945 del 06.06.1986, ferme restando le ulteriori puntualizzazioni riportate nelle conclusioni della conferenza di servizi del 30.09.2008

Quindi, preso atto che, anche in base a quanto sopra riportato ed ai contenuti della predetta Deliberazione di G.R. n. 310 del 11.03.2009, il PdL in questione non comporta variante alle NTA del PRG di Veglie ed in riferimento 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, sussistano 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 Veglie (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 se qualificato; trasformazione dell’assetto attuale, se compromesso, per il ripristino e l’ulteriore qualificazione; 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/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;
- 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 oggetto di specifica tutela.

La documentazione pervenuta evidenzia, altresì, che l'intervento progettuale interviene su aree il cui regime giuridico risulta del tutto privo di specifici ordinamenti vincolistici (vincoli ex L. 1497/39, decreti Galasso, usi civici, idrologia superficiale, vincoli e segnalazioni architettoniche-archeologiche, vincolo idrogeologico).

La documentazione stessa, in particolare, evidenzia che l'area di intervento risulta allocata ai margini dell'abitato di Veglie ponendosi a cavallo tra un ambito urbano già ampiamente antropizzato ed urbanizzato ed un'area con connotazioni ancora sostanzialmente agricole. L'area di intervento presenta, altresì, un andamento plani - altimetrico pressoché pianeggiante con terreni prevalentemente incolti e, nella parte nord, è interessata da diffusa edificazione tale da costituire, ivi, un tessuto edilizio ormai consolidato.

Per quanto attiene, poi la specifica soluzione progettuale proposta, l'impianto generale è caratterizzato da una struttura viaria costituita da una viabilità principale, definita "strada parco", posizionata ad ovest e compresa tra l'area di intervento e la adiacente campagna ed un viabilità secondaria progettata in modo da consentire la realizzazione di n. 11 isolati.

Tra le due corsie della cosiddetta "strada - parco" viene prevista anche la realizzazione di aree per verde attrezzato, costituenti un filtro tra l'area di intervento e la campagna limitrofa. Per quanto attiene, invece, le tipologie edilizie proposte queste si possono, sinteticamente, distinguere in tre gruppi:

- case a schiera,
- case isolate a uno o due piani, mono o bifamiliari
- case accoppiate su lotti contigui

Sotto il profilo paesaggistico si rileva, quindi, che l'area di 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; 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 immodificabilità assoluta e/o relativa tra l'intervento proposto e le N.T.A. del P.U.T.T./P

Inoltre, l'area interessata dalle opere in progetto (sotto il profilo dei sistemi "assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico"; "copertura botanico-vegetazionale, colturale"; "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa") appare del tutto priva di peculiarità paesaggistiche da tutelare e salvaguardare ovvero di elementi paesaggistici strutturanti; 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 e non già all'interno della specifica area d'intervento.

Premesso quanto sopra, si ritiene pertanto che l'intervento in parola, con riferimento specifico alla sua localizzazione, non interferisce, ovvero è conforme agli 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.

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 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:

- Nelle aree a verde attrezzato siano messi a dimora soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale. Quanto sopra sia al fine di consentire lo sviluppo e/o la ricostituzione del patrimonio botanico-vegetazionale autoctono che al fine di mitigare l'impatto, soprattutto visivo, delle opere in progetto dai siti a maggiore fruizione visiva ovvero dai luoghi da cui si hanno le condizioni visuali per percepire aspetti significativi del contesto paesaggistico di riferimento in cui l'intervento andrà a collocarsi, realizzando un filtro visivo tra l' area interessata dall'intervento e la adiacente campagna;
- Per le opere di finitura esterna andranno utilizzati materiali e tecniche costruttive tradizionali o con essi compatibili, al fine di integrare il nuovo edificato con il contesto paesaggistico di riferimento; in particolare, le coperture dovranno essere realizzate elusivamente piane (in difformità a quanto previsto dall'art. 2.2.7 delle NTA) e non inclinate e non potranno essere realizzati corpi chiusi sporgenti;
- Su ciascun isolato andranno realizzate tipologie edilizie quanto più possibile uniformi, al fine di omogeneizzare conseguentemente, la percezione visuale complessiva dell' isolato;
- In sede di progettazione esecutiva siano salvaguardati il più possibile gli elementi "diffusi nel paesaggio agrario" aventi notevole significato paesaggistico come definiti dall'art. 3.14 delle NTA del PUTT/P.

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 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. di Lecce e dal Dirigente del Servizio;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;
DELIBERA

DI RILASCIARE Alla ditta: Barone MALFATTI Gioacchino del comune di Veglie (LE) relativamente al piano di lottizzazione - Comparto “C1 - 12”, il parere paesaggistico favorevole con prescrizioni, di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/Paesaggio, nei termini 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 PROVVEDERE alla pubblicazione del presente atto sul B.U.R.

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