



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 161 del 14/10/2009

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 15 settembre 2009, n. 1638

TRICASE (LE) - Piano di Lottizzazione convenzionato comparto L45 - Rilascio parere paesaggistico ex art. 5.03 N.T.A. del P.U.T.T./P. Soggetto proponente: ACCOGLI Giovanna e altri.

L'Assessore all'Assetto del Territorio, Urbanistica ed ERP 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 dell'11.01.2001 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 Divo 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) 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 Assetto del Territorio, Urbanistica ed E.R.P. 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.

Tale parere paesaggistico può essere rilasciato favorevolmente a condizione che i lavori da eseguire

rispettino, tra l'altro, le prescrizioni di base relative agli elementi strutturanti il sito interessato dai lavori; tali prescrizioni di base sono direttamente e immediatamente vincolanti, prevalgono rispetto a tutti gli strumenti di pianificazione vigente e in corso di formazione e vanno osservate dagli operatori pubblici e privati come livello minimo di tutela.

Nel caso che l'intervento proposto contrasti con le prescrizioni di base del P.U.T.T./P., come stabilito dall'art. 5.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./P., è possibile realizzare opere pubbliche e opere di interesse pubblico (così come definite dalla vigente legislazione) in deroga alle prescrizioni di base a condizione che dette opere:

- siano compatibili con le finalità di tutela e valorizzazione delle risorse paesaggistico -ambientali previste nei luoghi;
- siano di dimostrata assoluta necessità o di preminente interesse per la popolazione residente;
- non abbiano alternative localizzative.

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

- le opere da realizzare siano compatibili con le finalità di tutela e valorizzazione delle risorse paesaggistico - ambientali previste nei luoghi;
- le opere da realizzare siano di dimostrata assoluta necessità o di preminente interesse per la popolazione residente;
- le opere da realizzare non abbiano alternative localizzative.

La deroga, il cui provvedimento segue la procedura e assume, se necessario ed esplicitandolo, gli effetti di autorizzazione paesaggistica:

- per opera regionale viene concessa contestualmente all'approvazione del progetto;
- per opera pubblica viene concessa dalla Giunta Regionale previa istruttoria dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica;
- per opera di altro soggetto va preliminarmente chiesta (con contestuale presentazione del progetto) alla Giunta Regionale che (acquisito il parere obbligatorio del Comune interessato che deve esprimersi entro il termine perentorio di 60 giorni valendo il silenzio assenso) la concede o la nega entro il termine perentorio di 60 giorni (120 giorni nel caso di soggetto diverso dal Comune) previa istruttoria dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica.

Premesso quanto sopra si riferisce che il Comune di Tricase (LE) ha richiesto agli uffici regionali di rilasciare il parere paesaggistico ex art. 5.03 relativamente ad un Piano di Lottizzazione convenzionato denominato L45.

SOGGETTO PROPONENTE: Accogli Giovanna e altri

INTERVENTO: Piano di Lottizzazione convenzionato comparto L45

Con nota comunale n. 9461 del 06.06.2008 acquisita al prot. regionale n. 6051 del 07.07.2008 del Settore Urbanistico Regionale, il Comune di TRICASE (LE) ha trasmesso la documentazione scritta grafica relativa alla realizzazione di un intervento di edilizia residenziale privata, nel rispetto degli indici e parametri del PdF vigente, in un'area prospiciente il vecchio campo sportivo, ubicata nelle immediate adiacenze del centro abitato.

Entrando nello specifico, si rappresenta che il programma costruttivo in parola, da realizzare in adiacenza al campo sportivo del Comune di Tricase, ricade nel comparto L45 (come definito dal P.P.A.) in un'area tipizzata dal PdF vigente "zona C3 - destinata a nuovi complessi insediativi e individuata al catasto al Fg. n. 37 p.lle nn. 9, 12, 103, 16, 14, 18, 311, 312, 313, 216, 11, 15, 21, 17, 43, 111, 13, 19, 20, 42, 104, 102, 195 e Fg. n. 29 p.la 1855.

Il comparto sviluppa una superficie complessiva di mq 35.855 dei quali mq 5370 fanno parte di aree già

edificate. Tali aree, individuate nel PdL come “Aree compromesse”, sono state stralciate dal calcolo dei carichi insediativi e di conseguenza dalla ripartizione degli utili e degli oneri. Conseguentemente la superficie territoriale del PdL è pari a mq 30,485. L’area d’intervento è suddivisa in 25 lotti edificabili per una superficie fondiaria complessiva pari a mq 17.242.

Il progetto proposto si articola secondo i seguenti principali parametri urbanistico-edilizi derivanti dal PdF vigente:

- superficie comparto mq 35.855
- superficie territoriale aree libere mq 30.485
- IFT mc/mq 1,50
- IFF mc/mq 2,65
- superficie fondiaria mq 17.242
- volumetria massima insediabile mc 45.728 (100 mc/ab)
- abitanti insediabili 457
- superficie fondiaria mq 30.539
- attrezzature di interesse comune mq 914,55
- aree per istruzione mq 2057,74
- spazi pubblici attrezzati mq 4115,48
- aree per parcheggi mq 1143,19 di cui
 - parcheggi pubblici mq 1320
- altezza massima m 7,60 (per i lotti con 2 piani ft)
- altezza massima m 10,90 (lotti nn. 5 e 6 con 4 piani ft)
- altezza massima m 12,80 (lotto n. 23 con 4 piani ft con pt commerciale)

Le attrezzature di interesse comune e i parcheggi pubblici sono stati localizzati prevalentemente nella zona ad est del comparto in prossimità del campo sportivo.

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

Le aree interessate dal PdL risultano sottoposte a tutela paesaggistica diretta dal P.U.T.T./P (art. 2.01 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) essendo le stesse ricadenti in un Ambito Territoriale Esteso classificato “C”.

Gli indirizzi di tutela (art. 2.02 punto 1.3 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) 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”.

Per quanto attiene alle direttive di tutela (art. 3.05 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) relative agli 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 e 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” prescrivendo 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”, prescrivendo 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 (ad. 2.01) i modi per perseguire sia la conservazione dei beni stessi, sia la loro appropriata fruizione/utilizzazione, sia salvaguardia/ripristino del contesto in cui sono inseriti” prescrivendo 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”.

Inoltre, dalla documentazione scritto-grafica trasmessa, per quanto attiene agli elementi strutturanti il territorio (Ambiti Territoriali Distinti) si evince quanto segue:

- sistema geologico, geomorfologico e idrogeologico: l’area d’intervento non risulta direttamente interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo sull’assetto paesaggistico-ambientale complessivo dell’ambito di riferimento. Riguardo al ciglio di scarpata individuato dalle cartografie tematiche del P.U.T.T./P. in prossimità dell’area d’intervento, la relazione geologica integrativa attesta quanto segue:

“la morfologia dell’area degrada dolcemente verso est con pendenze inferiori al 10% mentre ad ovest dell’area d’intervento è presente un ciglio di scarpata che presenta una pendenza maggiore del 30%. Secondo le N. TA. del P.U.T.T./P., art. 3.09 punto 3.2, la distanza di rispetto da versanti non montani con pendenza superiore al 30% è di 50 m, mentre l’area d’intervento dista circa 220 m.”

Riguardo agli aspetti idrogeologici nella medesima relazione si specifica che l’area d’intervento non è interessata da tracce di fenomeni di erosione superficiale e che le acque meteoriche drenano verso piccoli canali discolo;

- 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 interessata da particolari beni storico-culturali di riconosciuto valore o ruolo nell’assetto paesaggistico 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.

Per ciò che attiene i beni diffusi del paesaggio agrario sottoposti a tutela dall’art. 3.14 delle N.T.A. del P.U.T.T./P., nella relazione integrativa (con allegata planimetria) si specifica che nell’area d’intervento insistono, sia pure in misura ridotta, alcuni muretti a secco nonché alcuni alberi di ulivo di giovane età che verranno reimpiantati nelle aree a verde pubblico.

La documentazione presentata 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).

In dettaglio, l’area di intervento risulta posizionata in un ambito perturbato posto a nord - ovest dell’abitato di Tricase in prossimità di aree in parte urbanizzate e antropizzate, nonché in adiacenza al campo sportivo. Il comparto stesso risulta caratterizzato da aree agricole con andamento pressoché

pianeggiante e non risulta interessato direttamente dalla presenza di alcun ambito territoriale distinto dei sistemi e/o elementi strutturanti il territorio come identificati e definiti dall'art. 3.01 e seguenti del titolo III delle N.T.A. del P.U.T.T./P. per i quali, in riferimento sia all'area di pertinenza sia alla relativa area annessa, risultino operanti le relative prescrizioni di base imposte dal P.U.T.T./P..

Tuttavia, come sopra richiamato secondo quanto si evince dalla documentazione integrativa trasmessa, si rileva la presenza di alcuni tratti di pareti a secco esistenti nell'area d'intervento, i quali, sia pure in quantità ridotta, rappresentano comunque beni tutelati dal P.U.T.T./P. che verrebbero interessati dall'attuazione del progetto e per i quali valgono le disposizioni di tutela previsti dall'art. 3.14 delle N.T.A. del piano regionale. Riguardo alla presenza di giovani alberi di ulivo presenti nell'area interessata dall'intervento, pur non essendo oggetto di tutela diretta da parte del P.U.T.T./P., fermo restando che comunque l'art. 3.14 delle N.T.A. riconosce come beni da salvaguardare piante isolate o a gruppi che rappresentino elementi peculiari della storia, della cultura e del paesaggio agrario pugliese, si ricorda che l'abbattimento, espianto e trapianto degli alberi di ulivo a carattere non monumentale sono disciplinati dalla legge n. 144 del 14.02.1951.

Fermo restando quanto sopra rilevato, in generale, la documentazione presentata evidenzia che l'area interessata dalle opere in progetto, appare priva di ulteriori peculiarità paesaggistiche tutelate e salvaguardate dal P.U.T.T./P. sotto il profilo dei sistemi "assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico", "copertura botanico-vegetazionale, culturale", "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa", e pertanto l'intervento in progetto comporta una trasformazione fisica e un diverso utilizzo del territorio che non interferisce sostanzialmente con le peculiarità paesaggistiche comunque presenti nell'ambito territoriale esteso di riferimento.

Con riferimento poi alla specifica soluzione progettuale adottata si rappresenta che questa, per la sua articolazione planovolumetrica, rispettosa del disegno del PdF vigente, 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 sopra, si ritiene pertanto che l'intervento in parola, con riferimento specifico alla sua localizzazione, non comporti una significativa interferenza con gli indirizzi di tutela previsti per l'ambito esteso interessato nonché rispetti 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. Conseguentemente, 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, quindi, 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 N.T.A. del P.U.T.T./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 da realizzare 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" nel rispetto delle tradizioni costruttive locali;
- b) siano piantumate intorno ai fabbricati da realizzare essenze vegetali locali al fine di ridurre l'impatto paesaggistico soprattutto visivo delle opere e di salvaguardare e incrementare il patrimonio botanico -

- vegetazione autoctona, soprattutto in considerazione del fatto che l'intervento ricade in area di passaggio tra un paesaggio urbano ed un paesaggio rurale;
- c) per le finiture esterne degli edifici si utilizzino materiali e tecniche simili o compatibili con quelle tradizionali dei luoghi;
- d) nelle aree destinate a verde pubblico si utilizzino specie vegetali autoctone;
- e) siano salvaguardati gli esistenti muretti a secco e i beni "diffusi nel paesaggio agrario" aventi notevole significato paesaggistico come definiti dall'art. 3.14 delle N.T.A. del P.U.T.T./P..

Il presente provvedimento attiene all'aspetto meramente paesaggistico relativamente all'intervento in oggetto ricadente in un A.T.E. classificato "C" ovvero esplica effetti esclusivamente in applicazione dell'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P..

Si ritiene di specificare che in mancanza del presente parere paesaggistico non era possibile procedere alla approvazione del presente Piano di Lottizzazione ai sensi dell'art. 21, comma 5, della L.R. n. 56/1980 e, pertanto, il Comune di Tricase dovrà procedere, a seguito del rilascio del presente parere, alla definitiva approvazione nel rispetto dei contenuti del presente provvedimento. Si fa presente, infine, che permane l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica di cui al titolo V art. 5.01 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. e ciò prima del rilascio del permesso di costruire 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 N.T.A. del P.U.T.T./P..

Viene fatta salva dal presente parere paesaggistico l'acquisizione di tutte le ulteriori autorizzazioni, pareri e/o assensi, qualora necessari, rivenienti dalle vigenti disposizioni normative in materia sanitaria e/o di tutela ambientale.

Tutto ciò premesso, si propone alla Giunta il rilascio al Comune di Tricase del parere paesaggistico favorevole ex art. 5.03 delle NTA del PUTT/P con prescrizioni e nei termini innanzi esplicitati.

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 al Comune di Tricase (LE), relativamente all'intervento in oggetto, parere paesaggistico favorevole, di cui all'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./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 N.T.A. del P.U.T.T./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 N.T.A. del P.U.T.T./Paesaggio;

DI DISPORRE la pubblicazione del presente provvedimento sul BUR.

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