



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 7 del 13/01/2010

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 15 dicembre 2009, n. 2459

Corigliano d'Otranto (Le) - Piano di Lottizzazione "Gallizze". Rilascio parere paesaggistico ex art. 5.03 N.T.A. del PUTT/P. Soggetto proponente: Comune di Corigliano d'Otranto.

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 del 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 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 CORIGLIANO D'OTRANTO (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/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.

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 Corigliano d'Otranto (LE) ha richiesto alla Regione il rilascio del parere paesaggistico ex art. 5.03 relativamente al progetto di attuazione di un Piano di Lottizzazione ubicato in adiacenza al centro urbano in zona tipizzata "C" di espansione dal PdF vigente.

SOGGETTO PROPONENTE: Comune di CORIGLIANO D'OTRANTO (LE)

INTERVENTO: Piano di Lottizzazione "Galline" - zona "C" di espansione. D.C.C. n. 29 del 24.08.2009

Con nota comunale prot. n. 11070 del 27.10.2009 acquisita al prot. regionale n. 12127 del 28.10.2009 del Servizio Urbanistica Regionale, il Comune di CORIGLIANO D'OTRANTO (LE) ha trasmesso la documentazione scritto-grafica relativa all'attuazione del Piano di Lottizzazione ricadente in zona tipizzata "C - zona di espansione" dal vigente PdF, progetto che, nello specifico, riguarda la realizzazione di edilizia residenziale privata, nel rispetto degli indici e parametri del medesimo PdF (il cui accertamento è di competenza comunale), in un'area ubicata nelle immediate adiacenze del centro abitato e ricadente in un Ambito Territoriale Esteso classificato "C".

Entrando nello specifico si precisa che il Piano di Lottizzazione è stato adottato con deliberazione C.C.

n. 29 del 24.08.09. La documentazione scritto-grafica trasmessa (in duplice copia), con la nota comunale sopra richiamata, risulta costituita dai seguenti elaborati:

- D.C.C. n. 29 del 24.08.2009
- Relazione - parere del responsabile dell'U.T.C.
- Tav. n. 0 Aree da permutare
- Tav. n. 1 PdL su PdF - Planimetria catastale
- Tav. n. 2 Destinazione aree
- Tav. n. 3 Viabilità e parcheggi
- Tav. n. 4 Marciapiedi
- Tav. n. 5 Quotizzazione
- Tav. n. 6 Sagome d'ingombro
- Tav. n. 7 Tipologie edilizie
- Tav. n. 8 Planovolumetria
- Tav. n. 9a Pubblica illuminazione
- Tav. n. 9b Rete telefonica
- Tav. n. 9c Rete gas metano
- Tav. n. 9d Rete idrica
- Tav. n. 9e Fognatura nera
- Tav. n. 9f Fognatura bianca
- Relazione
- All. A Relazione Tecnica Illustrativa
- All. B Norme tecniche di attuazione
- All. C Schema di convenzione
- Schema di controllo urbanistico
- Allegato 1 Documentazione fotografica
- Allegato 2 Atlanti documentazione cartografico
- Norme Tecniche di Attuazione del PdFi

A seguito dell'esame degli atti e della documentazione scritto-grafica prodotta, la P.O. di Lecce del Servizio Urbanistica della Regione, rappresenta che il progetto in parola, da realizzare in adiacenza al centro abitato di Corigliano d'Otranto, ricade in un'area tipizzata dal PdF vigente "zona C - espansione edilizia" e individuata al catasto al Fg. n. 23 p.lle nn. 989, 991, 537, 129. Nella Relazione Tecnico - Illustrativa si precisa che "l'area interessata alla realizzazione del Piano di Lottizzazione... fa parte di un comparto del PdF previsto come zona d'espansione (C)" la cui superficie complessiva è pari a 23.344 mq. Il Piano di Lottizzazione in questione si sviluppa all'interno di detto comparto per una superficie territoriale pari a 12.000 mq (superiore alla metà dell'intera estensione) suddivisi in:

- superficie fondiaria = 6870 mq
- sedi viarie = 3153 mq
- standard = 1977 mq

La soluzione progettuale prevede la realizzazione delle seguenti tipologie edilizie:

- case ad angolo (inizio tipologia a schiera) di due piani fuori terra;
- case a schiera di due piani fuori terra;
- case a palazzina (unico lotto) di tre piani fuori terra.

L'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 3 mc/mq, (I.F.T. = 1,77 mc/mq) mentre per quanto riguarda i distacchi dai confini e le distanze tra fabbricati, la normativa del PdF all'art. 9 consente la deroga a quanto ivi stabilito quando la lottizzazione comprenda uno studio plano volumetrico, previsto nella proposta progettuale in oggetto. Gli ulteriori parametri urbanistici previsti sono:

- volumetria massima insediabile mc 20.610
- abitanti insediabili 128
- viabilità mq 2790
- standard mq 1977 (15,45 mq/ab) di cui:
 - attività collettive e sociali mq 756
 - verde attrezzato mq 930
 - parcheggi mq 291

Il comparto interessato dall'intervento è diviso in 15 lotti di superficie compresa tra 375 mq e 1164 mq. 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 culturale 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 (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" 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".

Ciò premesso, 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;

- 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., dalla documentazione fotografica (peraltro non molto chiara), da sopralluoghi e verifica delle ortofoto regionali, emerge che nell'area d'intervento insistono alcuni muretti a secco nonché alcuni alberi di ulivo dei quali non si fa menzione negli atti trasmessi.

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 sud - est dell'abitato di Corigliano d'Otranto in prossimità di aree già urbanizzate e antropizzate. L'area d'intervento stessa risulta caratterizzata in parte da aree incolte e in parte, come sopra richiamato, dalla presenza di alcuni alberi di ulivo, con andamento pianeggiante (fatta salva la presenza di alcuni fabbricati) e non presenta al suo interno, né a ridosso dell'area oggetto d'intervento, alcuna peculiarità paesaggistica soggetta a specifica tutela da parte del P.U.T.T./P. e, in particolare, non risulta interessata 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 trasmessa, si rileva la presenza di alcuni tratti di pareti a secco esistenti nell'area d'intervento, i quali rappresentano comunque beni tutelati dal P.U.T.T./P. che verrebbero direttamente interessati dall'attuazione del progetto e per i quali valgono le disposizioni di tutela previsti dall'art. 3.14 delle N.T.A. del PUTT. Riguardo alla presenza di alberi di ulivo presenti nell'area interessata dall'intervento, 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, mentre per quelli a carattere monumentale valgono le disposizioni della L.R. n. 14/07..

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, colturale", "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, nonostante le stesse siano state evidentemente modificate a giudicare dall'intorno pressoché urbanizzato ed edificato.

Con riferimento poi alla specifica soluzione progettuale adottata 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 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" 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 con particolare riferimento agli uliveti già presenti nell'area interessata dal progetto;
- e) siano salvaguardati gli esistenti muretti a secco e in generale 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., attraverso il loro mantenimento e/o ricostituzione nelle immediate vicinanze dell'area d'intervento.

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'ad. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

Si ritiene di precisare che in mancanza del presente parere paesaggistico non era possibile procedere alla approvazione del Piano di Lottizzazione ai sensi dell'ad. 21 della L.R. n. 56/1980 e, pertanto, il Comune di Corigliano d'Otranto 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 Corigliano d'Otranto 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 funzionario istruttore, 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 Corigliano d'Otranto (LE), relativamente al Piano di Lottizzazione "Gallizze" - zona "C" di espansione di cui alla delibera C.C. n. 29 del 24.08.2009, il 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 Avv. Loredana Capone
