



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 97 del 04/07/2012

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 12 giugno 2012, n. 1219

Comune di Maglie (LE) - Piano di Lottizzazione Comparto 18. Parere paesaggistico ex art. 5.03 NTA del PUTT/P. Soggetto proponente: Comune di Maglie

L'Assessore alla Qualità del Territorio Prof.ssa Angela BARBANENTE, sulla base dell'istruttoria espletata dalla P.O. Urbanistica e Paesaggio di Lecce e confermata dal Responsabile della stessa P.O. dal Dirigente dell'Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica e dal Dirigente del Servizio Assetto del Territorio riferisce quanto segue.

PREMESSO 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 NTA del PUTT/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 DLgs n. 42/2004 o compresi tra quelli sottoposti a tutela dal PUTT/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.

CONSIDERATO CHE

(Iter procedurale)

Dal Comune di MAGLIE (LE) è pervenuta la sotto elencata domanda per il rilascio del parere di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P.

A tal fine il competente Ufficio dell'Assessorato Qualità del Territorio, 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 NTA del PUTT/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 PUTT/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.

Premesso quanto sopra si riferisce che il Comune di Maglie (LE) ha richiesto alla Regione il rilascio del parere paesaggistico di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P relativo al progetto per l'attuazione del Piano di Lottizzazione in zona C, Comparto 18.

Con nota comunale protocollo n. 2617 del 01.02.2012, il Comune di Maglie (LE), ha trasmesso la documentazione (in duplice copia) relativa al progetto in oggetto, che risulta costituita dai seguenti elaborati:

- D.G.C. n. 316 del 05.12.2011
- All. A Relazione- Relazione finanziaria
- All. B Norme Tecniche di Attuazione
- All. C Schema di convenzione
- Tav. 1 Stralcio PRG - Stralcio catastale
- Tav. 2 Rilievo aerofotogrammetrico - documentazione fotografica
- Tav. 3 Planimetria di progetto - quotizzazione dei lotti - standard edilizi
- Tav. 4 PdL su base orto fotogrammetrica
- Tav. 5 Tipi edilizi
- Tav. 6A Viabilità veicolare - sezioni - elementi di arredo urbano
- Tav. 6B Rete fognante acque bianche e nere
- Tav. 6C Rete elettrica e pubblica illuminazione
- Tav. 6D Rete idrica
- Tav. 6E Rete telefonica e gas metano
- Relazione geologica e geomorfologica
- Descrizione agro-forestale di area boscata del Comune di Maglie
- All. D Relazione paesaggistica
- All. E Relazione ambientale preliminare

Con nota protocollo n. 3327 del 04.04.2012 lo scrivente Servizio rappresentava al Comune di Maglie quanto di seguito testualmente riportato:

“Da un primo esame degli elaborati progettuali, emergono alcune interferenze tra la configurazione planimetrica della proposta progettuale e le essenze arboree e arbustive di significato paesaggistico presenti nell'area d'intervento.

Conseguentemente, si ritiene opportuna una valutazione congiunta del Piano di Lottizzazione presentato da codesto Comune, invitando, a tal fine, l'UTC di Maglie a voler contattare lo scrivente Servizio.”

In data 10.05.2012 si è svolto presso gli uffici dello scrivente Servizio un incontro con il Dirigente dell'UTC del Comune di Maglie e i progettisti, i quali hanno illustrato le motivazioni poste alla base delle scelte progettuali.

(Descrizione dell'intervento proposto)

Il Piano di Lottizzazione interessa un comparto localizzato a est dell'abitato di Maglie in prospicienza della strada Maglie-Otranto, in un contesto caratterizzato dalla presenza di rade edificazioni esistenti e pressoché pianeggiante e incolto. Il progetto prevede la realizzazione di tipologie edilizie residenziali

unifamiliari in aderenza, bifamiliari isolate, plurifamiliari a corte e in linea ed edifici a destinazione mista commerciale e residenziale. Inoltre il PdL prevede aree a verde attrezzato, viali carrabili e pedonali, parcheggi pubblici a attrezzature civili di interesse comune.

(Istruttoria rapporti con il PUTT/P)

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

Preliminarmente occorre evidenziare che il Comune di Maglie ha approvato i Primi Adempimenti al PUTT/P, di cui all'art. 5.05 delle NTA, con DCC n. 20 del 17.05.2004.

Inoltre con DGR n. 1426 del 04.08.2009, pubblicata sul BURP n. 142 del 09.09.2009, è stato approvato il PRG del Comune. La citata deliberazione regionale, in merito ai rapporti con il PUTT/P prescriveva quanto di seguito testualmente riportato:

“...fermo restando che il Comune ha provveduto a “cartografare” gli A.T.D. e gli A.T.E. secondo quanto prescritto dal C.U.R. al punto 5.7 della propria Relazione-parere, si ritiene, in questa sede, anche in considerazione delle carenze strutturali sopra rilevate, che il Comune di MAGLIE dovrà comunque provvedere all'adeguamento del proprio strumento urbanistico al P.U.T.T./P. ai sensi dell'art. 5.07 delle N.T.A. motivando in tale sede anche le scelte relative ai c.d territori costruiti che includono A.T.D. senza fornire motivazioni valide a sostegno, secondo quanto prescritto dalle N.T.A. del P.U.T.T./P. (art. 1.03).”

Infine, secondo quanto emerge dalla D.G.C. n. 219 del 19.09.2011, la Conferenza di Servizi sui vincoli boschivi derivanti dal P.U.T.T./P., tenutasi presso l'Assessorato Regionale Qualità del Territorio in data 27.05.2011 e di cui è stato preso atto con D.C.C. n. 61 del 30.07.2011, ha stabilito quanto di seguito testualmente riportato:

“Si ribadisce la necessità dell'adeguamento del P.R.G. al P.U.T.T./P. secondo quanto previsto dall'art. 5.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. stesso. In ogni caso, nelle more del predetto adeguamento complessivo del P.R.G., in sede di richiesta del parere paesaggistico sugli eventuali singoli Piani di Lottizzazione dei nuovi comparti di P.R.G., si dovrà redigere apposito studio e relazione agro-forestale, oltre che paesaggistica, sulla reale consistenza delle aree boscate, in punto di fatto e in punto di diritto, e sull'eventuale interferenza con i piani stessi, sotto l'aspetto della tutela del paesaggio”.

Ciò premesso, si rappresenta che le aree interessate Piano di Lottizzazione in oggetto risultano sottoposte a tutela paesaggistica diretta dal PUTT/P (art. 2.01 delle NTA del PUTT/P) essendo le stesse ricadenti in parte in un Ambito Territoriale Esteso classificato “C - valore distinguibile”.

Gli indirizzi di tutela (art. 2.02 punto 1.3 delle NTA del PUTT/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 NTA del PUTT/P) relative agli ATE di tipo “C” e con riferimento ai tre sistemi identificati dalle NTA del PUTT/P si rappresenta quanto segue:

- con riferimento al sistema “assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico” le direttive di tutela prescrivono che “va perseguita la tutela delle componenti geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche (definiti gli ATD 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 botanico-

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 insediati- vi 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”.

Per quanto attiene agli elementi strutturanti il territorio dal punto di vista paesaggistico (Ambiti Territoriali Distinti) si rappresenta 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: da approfondimenti d’ufficio emerge che la zona interessata ricade nei pressi di un giardino privato piantumato a pino, cartografato e tutelato dal PRG;

- 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.

La documentazione presentata evidenzia altresì che l’intervento progettuale interviene su aree il cui regime giuridico non risulta interessato da specifici ordinamenti vincolistici (vincolo paesaggistico ex art 136 e 142 del DLgs 42/2004, vincolo idrogeologico).

(Valutazione della compatibilità paesaggistica)

Entrando nel merito della valutazione paesaggistica della proposta progettuale in oggetto, sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta che l’area di intervento risulta posizionata in un contesto, a ridosso di aree urbanizzate, localizzato a est dell’abitato di Maglie, lungo la strada che conduce a Otranto.

Dall’esame della documentazione trasmessa, si rappresenta che, in riferimento ai sistemi “assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico”, “copertura botanico-vegetazionale, colturale”, “stratificazione storica dell’organizzazione insediativa”, le aree d’intervento ricadono in prossimità di un giardino privato a pineta che sia pure localizzato al di là della strada per Otranto, rappresenta una peculiarità paesaggistica da tutelare e salvaguardare.

Inoltre, l’Ambito Territoriale Esteso “C” interessato non appare caratterizzato da un elevato grado di naturalità, salvo rilevare la presenza di alcuni muretti a secco residuali, ultime testimonianze di una ruralità prevalentemente compromessa, attesa la prossimità del centro abitato, dell’asse viario prospiciente, di nuova viabilità sia pure sterrata e di edificazioni sparse.

Premesso quanto sopra, si ritiene che le trasformazioni proposte, con riferimento specifico alla loro localizzazione e configurazione, non comportano significative interferenze con gli indirizzi di tutela previsti per gli ambiti estesi interessati né con l’assetto paesaggistico del contesto di riferimento, risultando sostanzialmente compatibili con gli obiettivi generali di tutela e con le direttive proprie dell’ATE

“C”, fissate dalle NTA del PUTT/P, e non pregiudizievoli alla qualificazione paesaggistica dell’ambito di riferimento.

(Conclusioni e prescrizioni)

In relazione al parere paesaggistico di competenza previsto dall’art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, relativamente agli interventi previsti, ricadenti in un ATE classificato “C”, sulla scorta di quanto nel merito evidenziato, si ritiene di poter esprimere parere favorevole a condizione che vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1) siano stralciati i volumi previsti nei lotti denominati 1, 3a e 5 in quanto ricadenti in prossimità dell’area boscata esistente e le loro volumetrie siano trasferite nelle parti del comparto in cui non sono previste edificazioni; i suddetti lotti siano piantumati con essenze arboree/arbustive autoctone sia al fine di garantire continuità naturalistico-ambientale con il bosco esistente, sia per creare un’area naturalistica di sicurezza e tutela della futura residenza rispetto alla strada per Otranto a traffico intenso;
- 2) siano conservate, laddove esistenti, le essenze arboree/arbustive autoctone;
- 3) nei pressi degli edifici, nelle aree a verde pubblico e/o pertinenziale, lungo il perimetro del comparto edilizio e lungo la viabilità, dovrà essere prevista la piantumazione di essenze arboree e/o arbustive autoctone, sia al fine di costituire viali alberati e aree di ombreggiamento sia per migliorare il microclima locale;
- 4) siano salvaguardate le pareti a secco laddove esistenti;
- 5) le nuove recinzioni, non siano realizzate con strutture metalliche, ma siano costituite da materiali lapidei locali e realizzati con tecniche tradizionali; qualora sia verificata la necessità di ricorrere a recinzioni metalliche, sulle stesse, si prevedano piantumazioni finalizzate a ridurre l’effetto barriera e contestualmente a integrare i complessi vegetazionali naturali presenti;
- 6) per le finiture esterne degli edifici si utilizzino materiali e tecniche simili o compatibili con quelle tradizionali dei luoghi, preferendo per le superfici verticali esterne degli edifici, delle recinzioni e dei manufatti edilizi in generale, l’uso del colore bianco;
- 7) le aree scoperte pertinentenziali pavimentate, le aree di sosta, i parcheggi e la viabilità interna siano realizzati con materiale drenante e permeabile (es. pietra locale a giunto aperto, ghiaino, ecc.);
- 8) ai fini del miglioramento delle condizioni di sostenibilità complessiva e in applicazione della L.R. n. 13/2008: siano previsti per la pubblica illuminazione impianti a basso consumo e/o ad energie rinnovabili; sistemi di raccolta delle acque meteoriche ed eventuale realizzazione di reti duali; la viabilità preveda possibilmente la realizzazione di percorsi pedonali e/o ciclabili in sede propria con opportune schermature arbustive/arboree;
- 9) nella realizzazione degli edifici sia privilegiato l’uso di tipologie costruttive della tradizione storica locale prevedendo coperture piane e materiali lapidei locali;
- 10) siano limitati al minimo indispensabile i movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) al fine di non modificare in maniera significativa l’attuale assetto geomorfologico d’insieme e conservare nel contempo l’assetto idrogeologico complessivo delle aree oggetto d’intervento;
- 11) l’andamento orografico delle aree interessate dagli interventi sia per quanto possibile coincidente con la morfologia del terreno esistente;
- 12) non sia consentita l’eliminazione delle essenze vegetali eventualmente esistenti, assicurando la conservazione e/o il reimpianto nel lotto d’intervento dei complessi vegetazionali naturali presenti;
- 13) i materiali di risulta provenienti dagli scavi dovranno essere allontanati e posti in discarica.

Il presente provvedimento attiene all’aspetto meramente paesaggistico relativamente agli interventi in oggetto ricadenti in un A.T.E. classificato “C” ovvero esplica effetti esclusivamente in applicazione dell’art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, fermo restando, che rimane 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 in progetto alla strumentazione urbanistica generale

vigente.

Si fa presente, infine, che permane l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica a seguito di parere della Commissione paesaggistica locale 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 NTA del PUTT/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 Maglie del parere paesaggistico favorevole di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P con prescrizioni nei termini precisati nel paragrafo Conclusioni e prescrizioni.

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, dal Dirigente dell'Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica e dal Dirigente del Servizio Assetto del Territorio;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

DI APPROVARE la relazione dell'Assessore alla Qualità del Territorio, nelle premesse riportata;

DI RILASCIARE al Comune di Maglie (LE), relativamente agli interventi previsti, il parere paesaggistico favorevole di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P con le prescrizioni riportate nel paragrafo Conclusioni e prescrizioni, fermo restando, per gli interventi esecutivi delle opere previste, l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica a seguito di parere della Commissione paesaggistica locale 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 NTA del PUTT/P;

DI TRASMETTERE al Comune di Maglie (LE) copia autentica del presente provvedimento unitamente a copia vidimata degli elaborati di progetto a cura del Servizio proponente;

DI DISPORRE la pubblicazione del presente provvedimento sul BUR.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Teresa Scaringi Dott. Nichi Vendola
