



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 184 del 19/12/2012

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 27 novembre 2012, n. 2489

Comune di Lecce - Piano di Lottizzazione Convenzionata Comparto Zona C6 - SS Lecce - San Cataldo.
Parere Paesaggistico (art. 5.03 NTA del PUTT/P).

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:

VISTI:

- l'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, il quale 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 prevedano 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.vo n.490/1999, o compresi tra quelli sottoposti a tutela dal Piano (ancorché compresi nei piani di cui al punto 6 dell'art. 2.05 e/o nelle aree di cui agli artt. 2.06, 2.07, 2.08, 2.09) non possano essere approvati senza il preliminare rilascio del parere paesaggistico;
- l'art. 5.01 delle NTA del PUTT/P "Autorizzazione paesaggistica";
- l'art. 146 del D. Lgs. n. 42/2004;

A tal fine il competente Ufficio del Servizio Assetto 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.

CONSIDERATO CHE:

(Documentazione agli atti)

Al Servizio Assetto del Territorio, con nota protocollo n. 8788 del 06.09.2, acquisita al protocollo n. 8954 del 21.09.2012, sono pervenuti, da parte del Servizio Urbanistica della Regione a seguito di soppressione del Comitato Urbanistico Regionale ai sensi della L.R. n. 22/2012, gli atti tecnico-amministrativi del Piano Urbanistico Esecutivo di Lido Conchiglie, per le determinazioni di competenza ai sensi dell'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, costituiti dalla seguente documentazione (in duplice copia):

- Tavola 1 Relazione illustrativa e finanziaria
- Tavola 2 Stralcio del PRG vigente con relativa variante C6- Stralcio aerofotogrammetrico e rilievo dello stato di fatto - Stralcio catastale ed elenco particelle - Planimetria del PdL ridotta alla scala del PRG

- Tavola 3 Viabilità su catastale e piano quotato - sezioni stradali tipo - interventi sulle alberature esistenti
- Tavola 4 Zonizzazione e dimensionamento
- Tavola 5 Lottizzazione
- Tavola 6 Schema delle reti idrica, fognante, pubblica illuminazione e telefonica
- Tavola 7 Tipologie edilizie
- Tavola 8 Progettazione di massima opera urbanizzazione secondaria e specificazione arredo urbano
- Tavola 9 Planovolumetria e profili
- Tavola 10 Norme tecniche di attuazione
- Tavola 11 Schema di convenzione
- Tavola 12 Compatibilità del PLC con il PUTT/Paesaggio
- Allegato 1 Relazione geologica

Con nota protocollo n. 9716 del 11.10.2012, il Servizio Assetto del Territorio della Regione, a seguito dell'esame preliminare degli atti trasmessi, comunicava all'Amministrazione Comunale di Lecce e al soggetto proponente, i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza ritenendo la localizzazione dell'intervento di cui trattasi non idonea dal punto di vista paesaggistico in quanto in contrasto con le NTA del PUTT/P.

Nei dieci giorni successivi dalla ricezione della comunicazione del preavviso di rigetto, non sono pervenute osservazioni.

(Descrizione intervento proposto)

Come rappresentato nella documentazione in atti, ed in particolare nella Tavola 1-Relazione Illustrativa e finanziaria, il progetto prevede l'attuazione di 17 lotti edificatori entro cui realizzare edifici residenziali con tipologie differenziate, quali unifamiliari con un piano fuori terra, unifamiliari duplex e bifamiliari sovrapposte con due piani fuori terra. In uno dei lotti è prevista la realizzazione di attrezzature commerciali a servizio della residenza. Sono previsti due accessi dalla strada Lecce-San Cataldo, viabilità interna di distribuzione tra i lotti, parcheggi e aree a standard nella parte sud dell'area. Il PdL inoltre prevede (Tavola 10 Norme Tecniche di Attuazione) la possibilità di realizzare anche piani interrati e/o seminterrati da destinare a garage e cantine e fornisce indicazioni sulla recinzione dei singoli lotti (muretto sormontato da inferriata metallica). Nelle NTA (art. 9) si evidenzia anche la necessità di dover provvedere allo spostamento degli alberi di ulivo esistenti da reimpiantare nelle pertinenze delle abitazioni e nelle aree a verde pubblico.

(Istruttoria rapporti con il PUTT/P)

Esaminati gli atti, per quanto attiene ai rapporti dell'intervento con il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio, come già rappresentato nel citato preavviso di diniego regionale di cui alla citata nota protocollo n. 9716 del 11.10.2012, si evidenzia quanto segue.

Per quanto attiene agli Ambiti Territoriali Estesi l'area di intervento, ricade 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:

- Per il sistema "assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico", va perseguita la tutela delle componenti geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche (definiti gli ambiti distinti di cui all'art.3.02), di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo negli assetti paesistico-ambientali del territorio

regionale. 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; le nuove localizzazioni di attività estrattive vanno limitate ai materiali di inderogabile necessità e di difficile reperibilità.

- Per il sistema "copertura botanico-vegetazionale e colturale", va perseguita 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, presenti sul territorio regionale, prescrivendo per tutti gli ambiti territoriali (art.2.01) sia la protezione e la conservazione di ogni ambiente di particolare interesse biologico-vegetazionale e delle specie floristiche rare o in via di estinzione, sia lo sviluppo del patrimonio botanico e vegetazionale autoctono. Va inoltre prescritto 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 il 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. Va, inoltre, prescritto 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 riutilizzo e valorizzazione.

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 della copertura botanico-vegetazionale e colturale: l'area oggetto d'intervento risulta completamente ricadente nel perimetro di un "biotopo e sito di interesse naturalistico", di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica, per il quale valgono i regimi di tutela dell'art. 3.11.3 e le prescrizioni di base dell'art. 3.11.4 delle NTA del PUTT/P. Peraltro, da approfondimenti d'ufficio emerge che l'area ricade, per circa il 90% della sua estensione, nell'area annessa di "aree bosco-macchia" le quali, pur non cartografate dal PUTT/P sono sottoposte a tutela dal Dlgs 42/2004 ss.mm.ii. e in quanto tali soggette alle prescrizioni di base di cui ai punti 4.1 e 4.2 dell'articolo 3.10 delle NTA stesse del PUTT/P. Esse sono cartografate nella ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 142 lettera "g" Dlgs 22 gennaio 2004, n. 42), validata in data 18 novembre 2010 dalla Direzione Regionale dei Beni Culturali e Paesaggistici della Puglia e dal Servizio Assetto del Territorio della Regione Puglia nell'ambito dell'accordo di copianificazione per l'approvazione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.

Da approfondimenti d'ufficio, infine, risulta che l'area è caratterizzata dalla presenza di alberature di ulivo oltre che di filari di pino, lungo i lati est e nord del lotto d'intervento.

- Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa: l'area d'intervento non risulta interessata da particolari beni storico-culturali di riconosciuto valore o ruolo nell'assetto paesaggistico nè 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 risulta interessato dai seguenti ordinamenti vincolistici: Dichiarazione di interesse pubblico art. 134 D.Lgs. n. 42/2004. Decreto del 16.09.1975 denominato "Dichiarazione di notevole interesse pubblico di alcune zone nel Comune di Lecce", motivato come segue:

"La zona ha notevole interesse pubblico per le sue caratteristiche climatiche paesistiche e geomorfologiche che hanno consentito una intensa opera di umanizzazione sì che e' possibile ammirare

il felice connubio del lavoro umano con le bellezze della natura che i vasti litorali; le estese fasce verdi interrotte da bianche masserie dal '600 e '700 da antiche chiese, da torri e guardiole con fortilizi costituiscono una mirabile fusione ed una spontanea ed armoniosa conciliazione del lavoro umano con le bellezze profuse della natura e che interesse precipuo riveste, inoltre, in località "specchio del basso" una specchia, tipico monumento preistorico, che va ormai scomparendo nel comune di Lecce".

(Valutazione della compatibilità paesaggistica)

Entrando nel merito della valutazione paesaggistica della proposta in oggetto, questo Servizio, come già rappresentato nel citato preavviso di diniego regionale di cui alla citata nota protocollo n. 9716 del 11.10.2012, ritiene di non accogliere la richiesta di rilascio del parere paesaggistico di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, secondo quanto di seguito motivato e rappresentato. L'intervento in progetto, prevede la realizzazione di volumi edilizi e opere annesse su aree che, da approfondimenti d'ufficio sul reale stato dei luoghi, risultano insistere in un contesto rurale caratterizzato dalla significativa presenza di alberature di ulivo oltre che di filari di pino, lungo i lati est e nord del lotto d'intervento, significativi per età, dimensione e testimonianza storica, che rappresentano elementi peculiari della storia, della cultura e dell'identità del paesaggio agrario pugliese e salentino.

Inoltre, l'intervento appare impattante rispetto al contesto di riferimento in quanto la consistenza delle opere previste inevitabilmente comporta lo stravolgimento dell'assetto botanico-vegetazionale esistente con espunti delle alberature ivi presenti modificando significativamente i luoghi e interrompendo il rapporto di continuità naturalistico-ambientale con le aree rurali adiacenti.

Il progetto proposto, risulta, quindi, in contrasto con gli Indirizzi e le Direttive di Tutela per gli ATE "C", sopra richiamate, in quanto tende a modificare sostanzialmente la qualificazione paesaggistica esistente nel contesto di riferimento, oltre a modificare l'andamento orografico del terreno, la morfologia dei luoghi, l'assetto idrogeomorfologico d'insieme, essendo, la tipologia stessa dell'intervento particolarmente impattante e fundamentalmente incompatibile con la natura stessa dei luoghi e con gli obiettivi di salvaguardia dell'assetto attuale, di per sé già altamente qualificato. Infine, ad ulteriore specificazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza, in merito alla valutazione paesaggistica sul progetto proposto, si precisa quanto di seguito riportato:

- l'incompatibilità e il contrasto con le NTA del PUTT/P dell'insediamento residenziale prospettato, rilevati dallo scrivente ufficio, derivano dall'art. 2.02 delle NTA del PUTT/P, laddove si dispone, per gli ATE di tipo "C", 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". Come sopra già rappresentato, ritenendo, per quanto di competenza, che il contesto paesaggistico in cui si è proposto di localizzare il progetto in oggetto risulta di per sé già qualificato, per lo stesso il PUTT/P dispone la salvaguardia e valorizzazione. Tali concetti (che non hanno significato astratto) implicano che qualunque intervento proposto deve salvaguardare il carattere e la qualità del paesaggio non comportando trasformazioni dei luoghi che ne compromettano la conservazione ma, al contrario, tali da mantenere inalterati gli aspetti significativi dello stesso contesto paesaggistico. A ciò si aggiunge che l'intervento di trasformazione proposto, non contribuisce alla qualificazione paesaggistica in quanto introduce una diversa modalità di uso e modifica del territorio rurale che stride fortemente con la tutela dei beni riconosciuti dal PUTT/P in quello specifico contesto paesaggistico al quale ha attribuito un preciso livello di valore paesaggistico, "distinguibile di tipo C" (art. 2.01 delle NTA);

- il disegno planimetrico complessivo dell'intervento non risulta compatibile con la conservazione degli elementi caratterizzanti il sistema botanico/vegetazionale, la sua ricostituzione, le attività agricole coerenti con la conservazione del suolo, contrastando quindi con le disposizioni dell'art. 3.05, punto 3.3 delle NTA del PUTT/P;

- le previste recinzioni dei singoli lotti d'intervento, che prevedono una muratura piena e pannelli grigliati metallici, non risultano, per tecniche costruttive e tipologie di materiali, compatibili con i caratteri di

ruralità diffusa del contesto di riferimento;

- il progetto, producendo un significativo impatto sull'ambiente e sul paesaggio, non prevede adeguate forme di compensazione ambientale e/o un adeguato progetto di mitigazione degli impatti e/o non introduce elementi di miglioramento che possono in qualche modo influenzare la qualità complessiva del paesaggio (ambientale, paesaggistica e di vita).

- le pavimentazioni previste per i tracciati viari interni, i parcheggi e i marciapiedi introducono l'uso di materiali (quali cemento e conglomerato bituminoso) che inevitabilmente comportano l'impermeabilizzazione del terreno risultando, quindi, incompatibili con la conservazione dell'assetto idrogeologico delle relative aree (art. 3.05 delle NTA);

- l'intervento, nel suo complesso, non rispetta le caratteristiche orografiche e morfologiche dei luoghi, prevedendo anche la realizzazione di locali interrati e seminterrati, producendo quindi, movimenti di terra e variazioni del naturale andamento dei rilievi non conformi ai caratteri ambientali e naturali dei siti.

Premesso quanto sopra, si ritiene che le trasformazioni proposte, con riferimento specifico alla loro localizzazione e configurazione, risultano pregiudizievoli alla qualificazione paesaggistica dell'ambito di riferimento comportando significative interferenze con gli indirizzi di tutela previsti per l'ambito esteso interessato nonché con l'assetto paesaggistico del contesto, risultando incompatibili con gli obiettivi generali di tutela e con le direttive proprie dell'ATE "C", fissate dalle NTA del PUTT/P.

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 esprimere parere non favorevole.

Tutto ciò premesso, si propone alla Giunta di non rilasciare al Comune di Lecce il Parere Paesaggistico di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, in merito alla realizzazione del progetto in esame.

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. n° 28/01”

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;

Vista la sottoscrizione posta 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 Qualità del Territorio, nelle premesse riportata;

DI NON RILASCIARE al Comune di Lecce per il Piano di Lottizzazione convenzionata comparto zona

C6, il Parere Paesaggistico ex art. 5.03 delle NTA del PUTT/P per le motivazioni e nei termini precisati nel paragrafo Valutazione della compatibilità paesaggistica 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 a cura del servizio Assetto del Territorio il presente provvedimento, completo degli elaborati progettuali:

- al Sig. Sindaco del Comune di Lecce

DI TRASMETTERE in copia a cura del servizio Assetto del Territorio il presente provvedimento:

- alla Sig.ra Teresa Palmarini

- al progettista Arch. Raffaele Guido

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul BURP.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta

Avv.Davide F.Pellegrino Dott.Nichi Vendola
