



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 74 del 11/06/2014**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 20 maggio 2014, n. 1098

Comune di Cisternino (Br) - Piano di recupero di un borgo di trulli a fini turistico-ricettivi in contrada Canonica. Rilascio parere paesaggistico art. 5.03 della N.T.A. del P.U.T.T./P. Proponente: Valcanonica srl.

L'Assessore Regionale alla Qualità del Territorio Prof.ssa Angela Barbanente sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica e confermata dal Dirigente del Servizio Assetto del Territorio riferisce quanto segue.

Vista:

- La Delibera di Giunta Regionale 15 dicembre 2000 n. 1748, pubblicata sul BURP n. 6 dell'11.01.2001 di approvazione del Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio ed in particolare l'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P;
- La Delibera di Giunta Regionale 02 agosto 2013 n. 1435 e la Delibera di Giunta Regionale 29 ottobre 2013 n. 2022 di adozione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale ed in particolare l'art. 105 e 106 delle NTA del PPTR;
- La DGR n. 1926 del 20.12.2006 per l'Approvazione definitiva e rilascio parere paesaggistico del Piano Regolatore Generale.

(Documentazione agli atti)

Considerato che:

Con nota protocollo n. 6863 del 29.04.2014, acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n. 6697 del 05.05.2014, il Comune di Cisternino ha trasmesso la richiesta di "parere paesaggistico" ai sensi dell'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, per la realizzazione del "Piano di recupero di un borgo di trulli a fini turistico - ricettivi in c.da Canonica". La documentazione trasmessa risulta costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica;
- Relazione Paesaggistica;
- NTA Piano di Recupero
- Schema di Convenzione
- Verifica di assoggettabilità a VAS - Rapporto preliminare
- Relazione di verifica compatibilità paesaggistica
- Scheda conoscitiva dei manufatti
- Tav. 01- Corografia;
- Tav. 02 - Elaborati PUTT/p scala 1:10.000
- Tav. 03 - Planimetria Stato di Fatto scala 1:200

- Tav. 04 - Rilievo fotografico
- Tav. 05 - Patologie Pianta Prospetti e sezioni scala 1:100
- Tav. 06 - Interventi Pianta Coperture scala 1:100
- Tav.07 - Interventi Ampliamento e distribuzione degli interni pianta prospetti e sezioni 1:1000
- Tav. 08 - Planimetria di progetto scala 1:200 - Schema opere di urbanizzazione
- Tav. 09 - Interventi ampliamento e distribuzione degli interni pianta prospetti e sezioni con specifiche igienico sanitarie 1:100;
- Copia delibera di GC n. 83 del 24.04.2014;
- Copia della determinazione n. 583 del 18.04.2014 relativa al procedimento di Verifica VAS;
- Copia del parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 dell'Ufficio Sismico Geologico

(Descrizione intervento proposto)

Evidenziato che:

Il programma urbanistico in parola, prevede il recupero di un borgo di trulli a fini turistico-ricettivo sito nel Comune di Cisternino in c.da Canonica. mediante un piano di recupero di iniziativa privata, redatto ai sensi dell'art. 28 e 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457, degli artt. 18 e 22 della L.R.56/80 e dell'art. 17 del vigente PRG approvato dalla GR con delibera n. 1926/2006.

Il Piano interessa un'area di circa 4,00 ha, caratterizzata dalla presenza di un complesso di trulli e lamie ricadente interamente in "zona E1 - Aree a destinate ad usi agricoli" nonché in "zona (D3.2)- masserie e nuclei di trulli" del vigente PRG per le quali le NTA prevedono a fini produttivi, il restauro, l'ampliamento e la ristrutturazione (con esclusione dell'intervento di demolizione e ricostruzione) delle masserie e dei nuclei di trulli, presenti, previa redazione di piano di recupero.

Gli interventi previsti dal piano riguardano in particolare:

- la rifunzionalizzazione degli immobili esistenti a fini turistico-ricettivi, nonché adeguamento igienico sanitario consistente nella realizzazione dei servizi necessari alla funzionalità della prevista struttura ricettiva;
- interventi di manutenzione straordinaria dei conici dei trulli con l'impiego di chiancarelle, lastre di pietra calcarea, reperibili in sito o presso cave specializzate della zona, e del basamento con pietra calcarea tipo conci regolari con tinteggiatura in latte di calce;
- il recupero dei muretti a secco esistenti e la costruzione di nuovi secondo i metodi tradizionali costruttivi e con l'utilizzo di pietre calcaree grezze raccolte in situ;
- la sistemazione dei piazzali antistanti il villaggio con lastre di chianche esistenti, sostituite e/o aggiunte con nuove dello stesso materiale o con materiali similari;
- la realizzazione di una piscina della superficie dello specchio d'acqua di 72,00 mq a servizio della prevista struttura ricettiva;
- la realizzazione sia di aree a parcheggio (pubblico e privato), a ridosso dell'accesso del lotto, che di percorsi pedonali con materiale inerte, tipo brecciolino o pisellino;

Il progetto ricade su aree individuate su in catasto al Fg. n. 41 p.lle 52, 54, 55, 56, 58, 60, 65, 66, 67, 84, 328 40, 41, 50, 51, 53, 59, 61, 63, 64, 69, 70, 71, 82, 83, 85, 91, 93, 94, 95, 114, 118, 281, 329, 332, 3351, 336, 397, 484.

La soluzione progettuale proposta si articola secondo i seguenti parametri urbanistico -edilizi più significativi:

- Posti letti previsti n. 948
- Superficie per attrezzature gioco e sport mq 1.300
- Superficie a parcheggio pubblico mq 374,90
- Superficie a parcheggi privati mq 280,00

(Tutele di cui al Dlgs 42/2004 - parte terza)

La documentazione presentata evidenzia che l'intervento progettuale ricade su aree tutelate ex lege art. 142 D.Lgs. n. 42/2004. Lettera G (Boschi e Foreste).

(Istruttoria rapporti con il PUTT/P)

Per quanto attiene agli Ambiti Territoriali Estesi, così come rilevabile negli Atlanti della documentazione cartografica del PUTT/P e nella Tavola 8 "Adeguamento al PUTT/P - Ambiti territoriali estesi" del PRG, come approvato con DGR n. 1926 del 20.12.2006, si evince che l'intervento ricade in un Ambito Territoriale Esteso di tipo 8 (art. 2.01 delle NTA del PUTT/P).

Gli indirizzi di tutela (art. 2.02 punto 1.3 delle NTA del PUTT/P) per gli ambiti di valore distinguibile "13" prevedono la "conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale; recupero delle situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori e/o la mitigazione degli effetti negativi; massima cautela negli interventi di trasformazione del territorio".

Per quanto attiene gli Ambiti Territoriali Distinti, e le componenti di paesaggio presenti nell'area, dalla documentazione trasmessa, si evince quanto segue:

- Sistema geologico, geomorfologico e idrogeologico: l'area d'intervento così come rilevabile negli Atlanti della documentazione cartografica del PUTT/P e nelle Tavole 7a e 7b "Adeguamento al PUTT/P - Carta Geomorfologica" del PRG, risulta direttamente interessata da componenti del suddetto sistema, nel dettaglio dall'area di pertinenza e dall'area annessa dell' ATD "versanti e crinali" e dall'area annessa delle "piane alluvionali". Da accertamenti d'ufficio si rileva inoltre che la carta geomorfologica del PUTT/P individua un'asta del "Reticolo Fluviale" di cui all'art. 3.08 delle NTA del PUTT/P confermata, seppur con differente andamento, dalla Carta Idrogeomorfologica dell'AdB (approvata Puglia con delibera del Comitato Istituzionale n. 48 del 30.11.2009).

- Sistema della copertura botanico-vegetazionale e colturale: l'area d'intervento così come rilevabile negli Atlanti della documentazione cartografica del PUTT/P e nella Tavola 3a "Adeguamento al PUTT/P - Boschi e macchie" del PRG, non risulta direttamente interessata da componenti del suddetto sistema. Tuttavia dalla verifica delle ortofoto regionali e dalla documentazione allegata alla richiesta di parere paesaggistico, l'area d'intervento risulta interessata in punto di fatto dalla compagine boschiva con relativa area annessa come cartografata dall'adottato PPTR, nonché da pareti a secco, siepi e alberature componenti ascrivibili alla categoria "Beni diffusi nel paesaggio agrario" sottoposti a tutela dall'art. 3.14 delle NTA del PUTT/P.

- Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa: l'area d'intervento così come rilevabile negli Atlanti della documentazione cartografica del PUTT/P e nella Tavola 5a "Adeguamento al PUTT/P - Zone archeologiche e beni architettonici extraurbani" risulta direttamente interessata dall'ATD "zona dei trulli". Tuttavia dalla verifica delle ortofoto regionali e dalla documentazione allegata alla richiesta di parere paesaggistico, l'area d'intervento risulta interessata da "trulli e lamie" segni della stratificazione storica, insediativa e delle tecniche di conduzione agricola.

(Istruttoria rapporti con il PPTR)

Considerato che con Delibere della GR n. 1435 del 02 agosto 2013 e n. 2022 del 29 ottobre 2013 è stato adottato il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR), si rappresenta che, ai sensi dell'art. 105 delle NTA del PPTR - Norme di Salvaguardia - "a far data dalla adozione del PPTR sugli immobili e sulle aree di cui all'art. 134 del Codice non sono consentiti interventi in contrasto con le disposizioni normative del PPTR aventi valore di prescrizione, a norma di quanto previsto dall'art. 143 comma 9, del Codice".

Dall'analisi delle Tavole dell'adottato PPTR si evince che:

#### Struttura Idro-geomorfologica:

- Beni paesaggistici: l'area d'intervento non è interessata da un beni paesaggistici della suddetta struttura;
- Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): l'area d'intervento è interessata da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura nel dettaglio da "versanti".

#### Struttura ecosistemica e ambientale

- Beni paesaggistici: l'area d'intervento è interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura nel dettaglio da "Boschi" sottoposto alle prescrizioni di cui all'art. 62 delle NTA del PPTR;
- Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): l'area d'intervento è interessata da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura, nel dettaglio dall' area di rispetto dei boschi";

#### Struttura antropica e storico-culturale

- Beni paesaggistici: l'area d'intervento non è interessata da un beni paesaggistici della suddetta struttura;
- Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): l'area d'intervento è interessata da un ulteriore contesto paesaggistico della suddetta struttura, nel dettaglio dalla "Testimonianza della Stratificazione Insediativa" e dalla relativa area di rispetto, nonché dal "paesaggio rurale".

#### (Valutazione della compatibilità paesaggistica)

Entrando nel merito della valutazione paesaggistica dell'intervento in progetto, sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta che l'ambito di riferimento, in cui l'intervento andrà a collocarsi, ricade in località Canonica nel quadrante orientale del nucleo urbano di Cisternino lungo la strada provinciale Cisternino-Ceglie Messapica.

Il valore paesaggistico-ambientale del contesto in esame, è rilevabile nella struttura insediativa che caratterizza il sistema dei centri collinari della Murgia Sud-Est, con gli storici nuclei urbani e la fitta rete di viabilità rurale che collega le numerose contrade, tra cui anche la Contrada Canonica e i piccoli borghi di trulli, testimonianze di un forte rapporto tra insediamenti e territorio agricolo.

In particolare nel territorio aperto della Valle d'Itria, l'unicità delle relazioni tra le componenti fisico-morfologiche del territorio, lievemente ondulato in cui si alternano avvallamenti, colline e poggi, le componenti botanico-vegetazionale con le compagini boschive di quercia e i beni diffusi nel paesaggio agrario e le componenti storico-insediative con le tipiche costruzioni a trullo, rappresenta l'elemento identitario del paesaggio della cosiddetta "Murgia dei Trulli".

Con riferimento all'area d'intervento in Contrada Canonica essa si caratterizza, per la presenza di un borgo di trulli in stato di abbandono, delimitato a Nord da un versante coperto da una formazione boschiva e a Sud da un ambito vallivo strutturato dai tradizionali segni della conduzione agricola.

Il Piano di Recupero del Borgo così come indicato nella documentazione trasmessa dal Comune di Cisternino ha quale finalità il recupero del nucleo dei trulli destinandolo ad una struttura a carattere ricettivo. In particolare l'intervento prevede, così rappresentato nella "Tavola 08 - Planimetria di Progetto" e indicato nella Relazione Paesaggistica :

- la ristrutturazione e riqualificazione dei trulli e della lamie esistenti con opere di restauro e consolidamento;
- l'ampliamento interrato di rifunzionalizzazione dei trulli attraverso la realizzazione dei vani interrati in adiacenza al trullo e con coperture a volta a botte ribassate, anch'esse realizzate in pietra;
- la realizzazione di attrezzature per il gioco e lo sport, di area a parcheggi pubblici e privati, aree a spazi pubblici e di percorsi pedonali e di viabilità carrabile;

Tutto ciò premesso in relazione al parere paesaggistico previsto dall'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, per il progetto proposto, si ritiene di poter esprimere parere favorevole, con le sottoindicate prescrizioni, il cui

rispetto deve essere verificato in sede di rilascio di autorizzazione paesaggistica.

(Prescrizioni e Indirizzi)

- in relazione alla formazione boschiva cartografata dal PPTR e ricadente nell'area interessata dal piano gli interventi sono soggetti alle prescrizioni di cui all'art. 62 delle NTA del PPTR:

- sia prevista per le aree per attrezzature e per il gioco e lo sport indicate nella Tavola 8 e ricadenti nell'area annessa del bosco:

- la salvaguardia di tutte le essenze arboree e arbustive presenti;

- la realizzazione di nuovi percorsi pedonali, garantendo comunque la permeabilità degli stessi;

- sistemare le aree per attrezzature per il gioco e lo sport, parcheggi privati, per parcheggi pubblici indicati nella Tavola 08 - "Planimetria di Progetto" esclusivamente con:

- materiali drenanti di tipo tradizionale, (ghiaino, pietrisco, pietra locale a giunto aperto) al fine di aumentare la capacità drenante delle stesse superfici. In particolare con riferimento all'area destinata a attrezzature per il gioco e lo sport, sia ridotta al minimo indispensabile la superficie pavimentata, lasciando ove possibile terreno vegetale;

- specie arboree ed arbustive forestali autoctone al fine di consentire lo sviluppo e/o la ricostituzione del patrimonio botanico-vegetazionale autoctono. In riferimento alle aree destinate a parcheggio esse dovranno comunque essere dotate di piantumazioni autoctone di nuovo impianto nella misura minima di una unità arborea per ogni posto macchina;

- sistemare la piscina con forma semplice e fondo realizzato con materiali di colore terrigeno;

- sia previsto il generale mantenimento delle alberature autoctone e il loro relativo reimpianto nella stessa area d'intervento qualora queste ricadano in corrispondenza dei manufatti in progetto;

- realizzare i muretti di delimitazione dei piazzali e dei confini del lotto esclusivamente in pietra a secco, secondo le tecniche tradizionali e senza l'utilizzo di leganti; la sommità non dovrà essere rifinita con mappette in cls, pietra e/o cotto ma con cordolo terminale, costituito da una serie di conci disposti di traverso e a volte aggettanti (detto "ghirlanda" o "coperta"); è da evitare la posa di reti metalliche e paletti in ferro che alterino l'estetica del manufatto a secco; ove presenti, è da preferire il recupero delle murature a secco esistenti secondo le indicazioni di cui all'elaborato del PPTR 4.4.4 "Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia";

Indirizzi:

In fase di cantiere al fine di evitare impatti diretti e/o indiretti sul contesto paesaggistico esistente e sulle sue componenti dovrà essere garantito:

- il corretto scorrimento e smaltimento delle acque meteoriche superficiali per non compromettere la consistenza del suolo;

- la limitazione dei movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) per non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme e conservare nel contempo l'assetto idrogeologico complessivo delle aree oggetto d'intervento;

- l'allontanamento e il deposito dei materiali di risulta rivenienti dalle operazioni di scavo nelle pubbliche discariche;

- l'uso di mezzi di cantiere e la realizzazione di opere complementari (piste di accesso, deposito di materiali, recinzioni, ecc.) che non compromettano le aree attigue a quelle d'intervento;

- al termine dei lavori lo smantellamento delle opere provvisorie (piste carrabili, accessi ecc...) e il ripristino dello stato dei luoghi al fine di agevolare la ricomposizione dei valori paesistici del sito.

(Adempimenti finali)

Il presente provvedimento attiene all'aspetto meramente paesaggistico degli interventi previsti ovvero esplica effetti esclusivamente in applicazione dell'art. 5.03 delle NTA del PUTT/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 in progetto 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 ivi compresa la procedura VAS di cui D.Lgs n° 152 del 2006 e s.m.i.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4 - lettera d) della LR 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 Dirigente Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica e dal Dirigente del Servizio;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

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

DI RILASCIARE alla Amministrazione Comunale di CISTERNINO (BR), relativamente al Piano di recupero di un borgo di trulli a fini turistico - ricettivi in c.da Canonica” il parere paesaggistico con prescrizioni, di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/Paesaggio, nei termini e con le prescrizioni e indirizzi riportati al punto “Prescrizioni e Indirizzi “ fermo restando, per gli interventi esecutivi delle opere previste, l'obbligo di dotarsi di eventuale autorizzazione paesaggistica e ciò prima del rilascio del permesso a costruire stante il regime di tutela diretta gravante sull'area interessata dall'intervento in questione;

DI TRASMETTERE a cura del Servizio Assetto del Territorio in copia il presente provvedimento completo degli elaborati grafici al Sig. Sindaco del Comune di CISTERNINO (BR);

DI TRASMETTERE a cura del Servizio Assetto del Territorio in copia il presente provvedimento alla Ditta Valcanonica srl;

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul BURP.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta  
Avv. Davide F. Pellegrino Dott. Nichi Vendola