



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 93 del 15/07/2014

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 18 giugno 2014, n. 1175

Comune di Maglie (Le) - Piano di Lottizzazione convenzionata Comparti n. 13/A e 13/B del PRG. Parere Paesaggistico (art. 5.03 NTA del PUTT/P).

Assente 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 l'Ass. Minervini.

PREMESSO CHE:

VISTI:

- la Convenzione Europea del Paesaggio, firmata a Firenze il 20 ottobre 2000, Ratificata con Legge 9 gennaio 2006, n. 14;
- il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante il "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
- 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;
- il "Piano Paesaggistico Territoriale Regionale" (PPTR), adottato con DGR n. 1435 del 02/08/2013 e DGR n. 2022 del 29.10.2013 e in particolare l'art. 105 delle NTA.

CONSIDERATO CHE:

(Documentazione agli atti)

Si fa riferimento alla nota protocollo n. 7400 del 02.04.2014 acquisita al protocollo dello scrivente Servizio n. 5422 del 09.04.2014, con la quale, il Comune di Maglie ha trasmesso, per le determinazioni di competenza ai sensi dell'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, gli elaborati tecnici relativi alla proposta progettuale in oggetto costituiti dalla seguente documentazione (in duplice copia):

- DCC n. 12 del 06.02.2013
- Osservazioni pervenute in data 25.07.2013 prot. 15665
- Osservazioni pervenute in data 28.02.2014, prot. 4885
- Osservazioni pervenute in data 11.03.2014, prot. 5755
- All. A Relazione generale

- All. B Relazione di verifica compatibilità con il PUTT/P
- All. D Schema di convenzione
- All. D/1 Relazione di verifica assoggettabilità a VAS
- Tav. 1.1 Inquadramento del Comparto d'intervento su base aerofotogrammetria
- Tav. 1.2 Inquadramento del Comparto d'intervento su base catastale
- Tav. 2.0 Inquadramento del Comparto d'intervento su ortofoto digitale
- Tav. 3.0 Inquadramento del Comparto d'intervento nel PRG vigente
- Tav. 4.0 Zonizzazione
- Tav. 5.1 Settori tipologici omogenei
- Tav. 5.2 Suddivisione in lotti
- Tav. 6.1 Sagome tipologiche
- Tav. 6.2 Planovolumetrico
- Tav. 7.0 Tipologie edilizie
- Tav. 8.0 Sezioni stradali e particolari costruttivi
- Tav. 9.1 Opere di urbanizzazione primaria: fognatura nera
- Tav. 9.2 Opere di urbanizzazione primaria: fognatura bianca
- Tav. 9.3 Opere di urbanizzazione primaria: rete idrica
- Tav. 9.4 Opere di urbanizzazione primaria: fognatura bianca
- Tav. 9.5 Opere di urbanizzazione primaria: rete gas metano
- Tav. 10.1 Verifica di compatibilità con il PUTT/P: Ambiti distinti - geomorfologia
- Tav. 10.2 Verifica di compatibilità con il PUTT/P: Ambiti distinti - copertura botanico vegetazionale e colturale, beni culturali
- Tav. 10.3 Verifica di compatibilità con il PUTT/P: Ambiti distinti - vincoli idrogeologici
- Tav. 10.4 Verifica di compatibilità con il PUTT/P: Ambiti distinti - vincoli faunistici
- Tav. 10.5 Verifica di compatibilità con il PUTT/P: Ambiti estesi
- Relazione di chiarimenti
- Rilievo fotografico delle emergenze
- Copia CD-ROM

(Descrizione intervento proposto)

Come rappresentato nella documentazione in atti, ed in particolare nella Relazione generale il progetto prevede l'attuazione dei comparti nn. 13a e 13b del vigente PRG in località "Fraganite" in continuità con l'adiacente zona 167 e a sud dell'abitato di Maglie. I comparti prevedono funzioni residenziali, attrezzature pubbliche, verde attrezzato, un parco urbano, parcheggi pubblici e privati, piste ciclabili e percorsi pedonali.

(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, si evidenzia quanto segue.

Per quanto attiene agli Ambiti Territoriali Estesi (ATE), dalla documentazione trasmessa, le aree interessate dagli interventi risultano sottoposte a tutela paesaggistica diretta dal PUTT/P (art. 2.01 delle NTA del PUTT/P) essendo le stesse ricadenti prevalentemente in un Ambito Territoriale Esteso di tipo "B valore rilevante" e 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 rilevante "B" 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".

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 agli elementi strutturanti il territorio, Ambiti Territoriali Distinti (ATD) 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 d'intervento 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. Tuttavia, come nel seguito evidenziato, il lotto è interessato dalla presenza del Viale delle Franite, caratterizzato da un doppio filare di pini di rilevante significato paesaggistico. Inoltre, si rileva la presenza di vegetazione arborea e arbustiva sparsa di interesse paesaggistico in alcune zone dei comparti, soprattutto in corrispondenza di preesistenti muretti e costruzioni a secco sottoposti a tutela dall'art. 3.14 delle NTA del PUTT/P;
- Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa: l'area è interessata dalla presenza del “Menhir Crocemuzza” o “Franite” sottoposto alle disposizioni di tutela dell'art. 3.15 delle NTA del PUTT/P.

La documentazione presentata evidenzia altresì che l'intervento progettuale nel suo complesso interviene su aree il cui regime giuridico non risulta interessato da ulteriori specifici ordinamenti vincolistici.

(Conformità con le norme di salvaguardia del Piano Paesistico Territoriale adottato) PPTR

Considerato che con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1435 del 02 Agosto 2013 e la DGR n. 2022 del 29.10.2013 è stato adottato il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR), si rappresenta che, ai sensi dell'art. 105 delle NTA del PPTR “Misure 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”.

Dalla consultazione degli elaborati del Piano Paesaggistico Territoriali Regionale (PPTR) si rileva che:

- l'area d'intervento non è interessata da immobili e aree di cui all'art. 134 del Codice ovvero “immobili e aree di notevole interesse pubblico” di cui all'art. 136 del Codice (art. 38, comma 2.1 delle NTA del PPTR);
- l'area d'intervento non è interessata da immobili e aree di cui all'art. 134 del Codice ovvero: “aree tutelate per legge” di cui all'art. 142 del Codice (art. 38 comma 2.2 delle NTA del PPTR).

(Valutazione della compatibilità paesaggistica)

Entrando nel merito della valutazione paesaggistica, questo Servizio, a seguito dell'esame della proposta di intervento, ritiene di 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 oggetto interviene in un'area, che pur affiancata ad ovest dell'attuale zona 167, è caratterizzata da un contesto prettamente rurale con evidenti tracce di organizzazione, orientamento e modellamento del paesaggio agrario di valore identitario, come si evince dagli atti trasmessi e dalla documentazione fotografica. Ciò è rilevabile nella presenza sia di manufatti in pietre a secco, quali muretti di divisione dei campi, costruzioni a servizio delle storiche attività agricole, ora in stato di abbandono, ma presenze testimoniali di tali attività, sia del Viale delle Franite, il cui significato paesaggistico, come testimoniato anche nelle osservazioni trasmesse, è molto avvertito dalla comunità locale oltre che assumere significato paesaggistico in quanto caratterizzato dalla presenza di pini secolari inframezzati da piantumazioni di ginestre tipiche della macchia mediterranea. Il viale è segno storico e identitario inequivocabile della

suddivisione delle proprietà e dei percorsi storici di accesso alle settecentesche dimore signorili della zona. Peraltro, ulteriore e riconosciuta componente che sugella la rilevanza paesaggistica della zona è rappresentata dal Menhir Crocemuzza, collocato all'inizio del suddetto viale. Tale complessità di valori paesaggistici, ha indotto il PUTT/P, per primo, a riconoscerne il significato, estendendo l'ATE B per una buona parte dei comparti interessati e comportato, inoltre, nel PPTR, l'identificazione del Viale delle Franite, quale "strada a valenza paesaggistica" al fine di sottolinearne il valore oltre che la funzione di percorso dal quale percepire panorami e scorci ravvicinati di elevato valore paesaggistico.

Premesso quanto sopra, si ritiene che le trasformazioni proposte, di fatto comportano significative modificazioni dell'attuale contesto paesaggistico dei luoghi interessati, e, per come predisposte e planimetricamente configurate, appaiono particolarmente impattanti rispetto al contesto in cui si collocano, prospettando in parte un sostanziale ridisegno dell'organizzazione rurale del suolo come sopra illustrato, modificandone gli assetti e la percezione visiva. Soprattutto laddove i volumi previsti si collocano nell'ATE B, in posizione avulsa dal disegno di paesaggio prodotto dalla presenza delle tracce sopra indicate (muretti e manufatti a secco) di valore paesaggistico, l'impatto appare maggiormente percepibile, anche perché più prossimi al Viale delle Franite e al Menhir Crocemuzza. Altresì, la collocazione delle attrezzature pubbliche (asilo) in prossimità del citato menhir e alcuni tracciati stradali carrabili risultano pregiudizievoli alla qualificazione paesaggistica dell'ambito di riferimento.

Infine il progetto proposto non contrasta con le disposizioni di cui al comma 1 dell'art. 105 delle NTA del PPTR adottato, in quanto l'area non è interessata dalla presenza di immobili e aree di cui all'art. 134 del Codice né da "aree tutelate per legge" di cui all'art. 142 del Codice.

(Indirizzi e prescrizioni)

In relazione al parere paesaggistico previsto dall'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, sulla scorta di quanto nel merito evidenziato, si ritiene di poter esprimere parere favorevole, con le sottoindicate prescrizioni e i seguenti indirizzi, la cui ottemperanza deve essere verificata in sede di rilascio di autorizzazione paesaggistica da parte del Comune, in quanto le opere in progetto risultano potenzialmente compatibili con gli indirizzi e le direttive di tutela individuate per gli ATE interessati.

Prescrizioni:

- al fine di ridurre l'impatto delle opere, e tutelare i segni del paesaggio agrario (alberi, muri a secco, trama poderale, ecc.) sia stralciato il blocco D (Tavola 5.1 Settori tipologici omogenei);
- al fine di incrementare la percezione visiva e la tutela del Viale delle Franite e del Menhir Crocemuzza, riducendo nel contempo il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo, sia stralciato l'asse viario carrabile che corre da nord a sud dei comparti e che lambisce i settori A-B-C-D, così come il prolungamento che da Via Prof. V. Consiglio raggiunge il Viale delle Franite; l'accesso ai settori A-B-C-E-F sia previsto esclusivamente attraverso i prolungamenti della viabilità esistente nella zona 167 limitandone l'estensione esclusivamente per consentire l'ingresso ai lotti;
- sia prevista una nuova localizzazione delle attrezzature pubbliche in quanto collocate nell'area annessa della "segnalazione archeologica -Menhir Crocemuzza", in contrasto, quindi, con le prescrizioni di base di cui all'art. 3.15 delle NTA del PUTT/P; In detta area sia esteso il parco urbano fino a lambire l'esistente strada collocata a sud dei comparti. Le attrezzature pubbliche potranno essere localizzate nell'area destinata al settore tipologico omogeneo D, a condizione che l'impianto planimetrico sia organizzato nel rispetto delle trame del territorio e dei beni diffusi (murature e manufatti in pietra a secco);
- lungo il bordo est dei lotti, in luogo del previsto asse viario, a ridosso del parco urbano, sia prevista la piantumazione di vegetazione arborea/arbustiva di essenze locali, tali da limitare al minimo la percezione visiva dei nuovi volumi;
- sia assicurata la salvaguardia dei muretti e dei manufatti a secco esistenti garantendone la valorizzazione;

- le nuove recinzioni siano preferibilmente 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 di vegetazione arbustiva di essenze locali finalizzate a ridurre l'effetto barriera e contestualmente a incrementare i complessi vegetazionali;
- sia escluso l'espianto delle alberature esistenti;
- non siano previste aree asfaltate o pavimentate, articolando i materiali costruttivi di progetto, al fine di favorire la massima permeabilità dei suoli e l'approvvigionamento della falda superficiale;
- siano operate scelte cromatiche dei fabbricati e di tutti gli elementi che concorrono all'immagine complessiva dell'area, al fine di armonizzare le opere con le dominanti cromatiche che caratterizzano il paesaggio circostante;
- 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.

Indirizzi:

Nei successivi livelli di progettazione:

- per la progettazione esecutiva delle opere e per il loro adeguato inserimento nel contesto di riferimento siano fatte proprie le indicazioni contenute nell'Elaborato del PPTR "4.4.3 Linee guida per il patto città campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane";

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

- la fascia di lavoro, in prossimità delle aree caratterizzate dalla presenza di componenti paesaggistiche significative, dovrà essere contenuta, in termini dimensionali, al minimo indispensabile. In particolare non dovranno essere localizzate opere complementari (quali piste di servizio, depositi di materiale, aree di stoccaggio, accessi e/o altre opere provvisorie) al fine di non realizzare alcun impatto diretto e/o indiretto con i predetti elementi paesaggistici caratterizzanti.
- il corretto scorrimento e smaltimento delle acque meteoriche superficiali per non compromettere la consistenza del suolo;
- l'allontanamento e il deposito dei materiali di risulta rivenienti dalle operazioni di scavo nelle pubbliche discariche; gli eventuali materiali di risulta, rivenienti dalle operazioni di scavo, laddove non riutilizzati in loco, siano allontanati e depositati a pubblica discarica con ripristino totale dello stato dei luoghi al fine di agevolare la ricomposizione dei valori paesaggistici del sito.
- 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, prevedendo anche la predisposizione di opportuni sistemi di schermature;
- 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 paesaggistici del sito.

Tutto ciò premesso, si propone alla Giunta il rilascio il rilascio del Parere Paesaggistico con prescrizioni, di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, in merito alla realizzazione del progetto in esame.

Si fa presente, infine, che permane l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica di cui al titolo V art. 5.01 delle NTA del PUTT/P e/o secondo le procedure dell'art. 146 del D.L.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii. 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.

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 e Paesaggio 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, nelle premesse riportata;

DI RILASCIARE al Comune di Maglie (Le) per il Piano di Lottizzazione convenzionata Comparti n. 13/A e 13/B del PRG, il Parere Paesaggistico ex art. 5.03 delle NTA del PUTT/P con le prescrizioni riportate in narrativa al punto “Indirizzi e Prescrizioni” del presente provvedimento parte integrante e 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 Maglie (Le)

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul BURP.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta

Avv. Davide F. Pellegrino Alba Sasso
