



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 137 del 01/10/2014

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 16 settembre 2014, n. 1874

Comune di Ugento (Le) - Piano di Lottizzazione settore C/4 in località "Ficazzano". 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:

la Convenzione Europea del Paesaggio, firmata a Firenze il 20 ottobre 2000;

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. 7097 del 28.03.2014 acquisita al protocollo dello scrivente Servizio n. 4824 del 31.03.2014, con la quale il Comune di Ugento 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):

- Tav. n. 1 Inquadramento territoriale
- Tav. n. 2 Rilievo celeri metrico
- Tav. n. 3 Zonizzazione e verifica norme urbanistiche
- Tav. n. 4 Lottizzazione - lotti edificatori
- Tav. n. 5 Distanze minime da strade e confini - quote altimetriche - aree pubbliche
- Tav. n. 6 Planovolumetrico
- Tav. n. 7 Superficie fondiaria di progetto, schema delle superfici
- Tav. n. 7a Tipologie edilizie piano terra

- Tav. n. 7b Tipologie edilizie piano primo
- Tav. n. 7c Tipologie edilizie piano secondo
- Tav. n. 8 Profili e sezioni
- Tav. n. 9a Reti di urbanizzazione primaria - illuminazione, telefono, gas metano;
- Tav. n. 9b Reti di urbanizzazione primaria - idrico- fognaria;
- Allegato A: Cartografia con documentazione fotografica
- Allegato B: Relazione tecnico illustrativa
- Allegato C: Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato D: Schema di convenzione
- Allegato E: Relazione economico-finanziaria
- Allegato F: Elenco ditte catastali
- Allegato G: Tabella di ripartizione utili e oneri;
- CD con documentazione digitale (unica copia).

Con nota protocollo n. 6166 del 22.04.2014 lo scrivente Servizio chiedeva integrazioni come di seguito testualmente riportato:

“(…) da un primo esame degli atti trasmessi, per quanto di competenza di questo Servizio, si evince che le opere previste, ricadono in un’area localizzata a ridosso dell’abitato di Ugento e occupata in gran parte da un uliveto, oltre che caratterizzata dalla presenza di un trullo.

Inoltre, per ciò che attiene ai rapporti con il PUTT/P, si rileva che il Piano di Lottizzazione ricade in un ATE “C”, come evidenziato negli atti trasmessi, ma al contempo è interessato dalla presenza di un “ciglio di scarpata” per il quale valgono le prescrizioni di base di cui all’art. 3.09 delle NTA. In merito, nella documentazione agli atti, non si rileva alcun approfondimento. Si ricorda che in presenza di un ciglio di scarpata riveniente dalle tavole tematiche del PUTT/P, di cui è dimostrabile l’inesistenza a seguito dei nuovi rilevamenti operati e/o in corso di verifiche da parte dell’AdB della Puglia, a fronte di una perizia tecnica sottoscritta da un geologo abilitato e di un’attestazione approfonditamente istruita e motivata del tecnico comunale, è possibile svincolare l’area interessata dalle prescrizioni di base di cui sopra.

Infine occorre ricordare che con DGR n. 1435 del 02/08/2013 e DGR n. 2022 del 29.10.2013 è stato adottato il “Piano Paesaggistico Territoriale Regionale” (PPTR). Sebbene fino all’approvazione del PPTR continua a vigere il PUTT/P, con relative perimetrazioni, indirizzi, direttive, prescrizioni e procedure, con l’adozione del PPTR sono scattate le norme di salvaguardia previste dall’art 105 delle NTA del PPTR, in virtù delle quali 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. E’ necessario, quindi, che sia effettuata una puntuale verifica anche in merito alle suddette norme di salvaguardia, atteso che, a seguito di accertamenti d’ufficio, è emerso che l’area d’intervento è interessata dalla presenza di un sito di rilevanza storico-culturale.

Infine, considerato che il Comune di Ugento, per quanto verificabile d’ufficio, ha in corso la formazione dei Primi Adempimenti al PUTT/P, ai sensi dell’art. 1.03 e art. 5.05 delle NTA del PUTT/P, occorre che le suddette verifiche siano operate anche in relazione ai contenuti emersi in tale procedura.

In base a quanto sopra rappresentato, si ritiene che i suddetti aspetti dovranno essere opportunamente approfonditi e chiariti, per consentire allo scrivente Servizio un’adeguata valutazione degli interventi per quanto di competenza.”“

Con nota protocollo n. 11875 del 29.05.2014 acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio regionale n. 8026 del 04.06.2014, il Comune di Ugento ha trasmesso in duplice copia la seguente documentazione:

- Studio geo-idro-morfologico per la realizzazione del Piano di Lottizzazione in località “Ficazzano”
- Relazione di compatibilità dell’intervento con il PUTT e il PPTR

Con nota protocollo n. 9374 del 11.07.2014, il Servizio Assetto del Territorio della Regione, a seguito dell'esame preliminare degli atti trasmessi, comunicava al Responsabile del Settore Urbanistica del Comune e ai soggetti proponenti, i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza, ai sensi dell'art. 10/bis della Legge n. 241/90 e ss.mm.ii., ritenendo la localizzazione e la configurazione dell'intervento di cui trattasi non idonea dal punto di vista paesaggistico in quanto in contrasto con le NTA del PUTT/P. Nei termini di legge, non sono pervenute osservazioni da parte dei soggetti proponenti.

(Descrizione intervento proposto)

Come rappresentato nella documentazione in atti, ed in particolare nella Relazione tecnico- illustrativa, il progetto prevede l'attuazione del comparto C4 del vigente PRG localizzato a ovest dell'abitato di Ugento. La proposta progettuale prevede la suddivisione della superficie fondiaria in quattro lotti edificatori, della superficie minima non inferiore a 2000 mq, all'interno dei quali distribuire le tipologie edilizie a destinazione residenziale, direzionale e commerciale oltre che la localizzazione dell'area tipizzata "F4 - verde pubblico attrezzato a parco" ubicata in prossimità dell'esistente trullo.

(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. 9374 del 11.07.2014, 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 "C valore distinguibile".

Gli indirizzi di tutela (art. 2.02 delle NTA del PUTT/P) per gli ambiti di valore rilevante "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, così come riportato nelle tavole tematiche del PUTT/P, è attraversata dall'ATD "ciglio di scarpata" interessando con la propria area di pertinenza e area annessa gran parte del lotto d'intervento, per il quale valgono le prescrizioni di base di cui all'art. 3.09 delle NTA del PUTT/P. In merito a ciò, con gli atti integrativi trasmessi, i proponenti hanno dimostrato l'inesistenza di tale ciglio, avvalorata dalla Carta Idrogeomorfologica dell'AdB della Puglia;

- 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. Nell'area d'intervento si rileva la presenza di alberature di ulivo disposte a maglia regolare;

- Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa: come esplicitato negli atti trasmessi e come già evidenziato nel citato preavviso di diniego regionale di cui alla citata nota protocollo n. 9374 del 11.07.2014, nell'area d'intervento si rileva la presenza di tracce della cinta muraria messapica, la cui tutela è stata recepita nel vigente PRG adeguandolo alle precisazioni della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Puglia (nota protocollo n. 15493 del 12.07.2005), che dispone una fascia di tutela della larghezza media di 20 metri del suddetto tracciato. Tuttavia, considerato che il Comune di Ugento non ha provveduto ad adeguare il proprio strumento urbanistico alle disposizioni di tutela del PUTT/P (ai sensi dell'art. 5.06 delle NTA del PUTT/P) e rilevato che tale

componente paesaggistica è assimilabile all'ATD "segnalazione archeologica", per la stessa valgono le prescrizioni di base di cui all'art. 3.15 delle NTA del PUTT/P che dispone un'area annessa al bene pari a 100 m.

Si rileva, infine, la presenza di una "pagghiara" dai caratteri ancora integri, per la quale valgono le prescrizioni di base di cui all'art. 3.14 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 Territoriale Regionale (PPTR) si rileva che:

- il comparto edificatorio "non è interessato da immobili e aree di cui all'art. 134 del Codice ovvero:
- "immobili aree di notevole interesse pubblico" di cui all'art. 136 del Codice (art. 38, comma 2.1 delle NTA del PPTR);
- "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, come già rappresentato nel citato preavviso di diniego regionale di cui alla nota protocollo n. 9374 del 11.07.2014, 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 in cui permane una chiara vocazione rurale, testimoniata peraltro dalla presenza di una pagghiara dai caratteri ancora integri, in un'area cioè che presenta evidenti tracce e segni della ruralità salentina e dell'organizzazione del suolo agricolo, con particolare riferimento alla significativa presenza di uliveti disposti a maglia regolare, che rappresentano elementi peculiari della storia, della cultura e dell'identità del paesaggio agrario pugliese e salentino.

Inoltre, l'intervento, pur collocato ai margini dell'abitato di Ugento, appare particolarmente impattante rispetto al contesto di riferimento in cui è rinvenibile, come esplicitato negli atti trasmessi, la presenza di tracce della cinta muraria messapica, la cui tutela è stata recepita nel vigente PRG adeguandolo alle precisazioni della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Puglia (nota protocollo n. 15493 del 12.07.2005), che dispone una fascia di tutela della larghezza media di 20 metri del suddetto tracciato. Tuttavia, come sopra evidenziato, considerato che il Comune di Ugento non ha provveduto ad adeguare il proprio strumento urbanistico alle disposizioni di tutela del PUTT/P (ai sensi dell'art. 5.06 delle NTA del PUTT/P) e rilevato che tale componente paesaggistica è assimilabile all'ATD "segnalazione archeologica", per la stessa valgono le prescrizioni di base di cui all'art. 3.15 delle NTA del PUTT/P che dispone un'area annessa al bene pari a 100 m.

Peraltro la configurazione planimetrica dell'intervento e la consistenza delle opere previste inevitabilmente comporta lo stravolgimento dell'assetto botanico-vegetazionale esistente con espianzi di alberature di ulivo presenti modificando significativamente i luoghi e interrompendo il rapporto di continuità naturalistico-ambientale con le aree agricole adiacenti.

Inoltre la localizzazione del progetto, risulta in contrasto con gli Indirizzi e le Direttive di Tutela per gli

ATE "C" e con le prescrizioni di base, sopra richiamati, 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 e la consistenza 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.

In particolare, in merito alla valutazione paesaggistica del progetto proposto, si precisa che preliminarmente l'incompatibilità e il contrasto con le NTA del PUTT/P dell'insediamento 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 e intensiva 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).

Posto quanto sopra, e ad integrazione di quanto in premessa evidenziato è risultato che:

- la proposta progettuale nella definizione dell'impianto planimetrico, nella distribuzione dei volumi e delle opere da realizzare, non ha tenuto conto delle disposizioni di tutela e delle prescrizioni di base di cui all'art. 3.15 delle NTA del PUTT/P relativamente all'esistenza del tracciato delle mura messapiche, attribuendo una fascia di tutela delle stesse pari a 20 metri prevista dal PRG di Ugento non adeguato al PUTT/P. L'area annessa prevista dal suddetto articolo (pari a 100 metri) inficia l'attuazione di gran parte del comparto, la cui localizzazione appare quindi inidonea;
- la proposta progettuale risulta incompatibile con le tracce e i segni della ruralità esistente con particolare riferimento alle formazioni botanico-vegetazionali (uliveti), alle trame fondiari, ai bordi, ai valori percettivi, ai preesistenti assetti viari limitrofi, ecc., proponendosi come impianto insediativo completamente avulso dal contesto e dall'assetto fisico- spaziale dei luoghi;
- l'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 le disposizioni dell'art.

3.05, punto 3.3;

- le consistenti opere edilizie, nonché le previste reti viarie comportano inevitabilmente una significativa impermeabilizzazione del terreno risultando 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, inevitabilmente, movimenti di terra e variazioni del naturale andamento dei rilevati non conformi ai caratteri ambientali e naturali dei siti;
- l'intervento, comporta una elevata incidenza visiva rispetto ai caratteri tuttora rurali dei luoghi, pur collocandosi ai margini dell'abitato di Ugento.

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 come sopra rappresentato e risultando incompatibili con gli obiettivi generali di tutela e con le direttive proprie degli 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 Ugento (Le) 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 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 dell'Assessore Qualità del Territorio, nelle premesse riportata;

DI NON RILASCIARE al Comune di Ugento (Le) per il Piano di Lottizzazione settore C/4 in località "Ficazzano", 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 Ugento (Le)

DI TRASMETTERE in copia a cura del Servizio Assetto del Territorio il presente provvedimento ai lottizzanti:

- Sig. Adolfo Colosso, via Messapica n. 28 Ugento (Le)

- Sig.ra Vittoria Pasqualina Orsi, via Cap. Ugo Giannuzzi - Ugento (Le)
DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul BURP.

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