



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 8 del 20/01/2015

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 16 dicembre 2014, n. 2672

Comune di Alezio (Le) - Piano di Lottizzazione aree comprese nel Comparto D del PRG.

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.

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)

Con nota protocollo n. 14387 del 16.12.2011 acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio n. 570 del 13.01.2012 il Servizio Urbanistica della Regione trasmetteva, per l'istruttoria 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):

- D.C.C. n. 58 del 30.11.2010
- Scheda di controllo urbanistico
- All. A Relazione illustrativa e finanziaria
- All. B Norme Tecniche di Attuazione, elenco ditte, tabella unità minima di intervento, standard edilizi
- All. C Schema di convenzione comparto "D"
- All. D Relazione geotecnica
- All. E Documentazione fotografica
- All. F PUTT: Piano Urbanistico Territoriale Tematico
- Tav. 01 Stralci: Aerofotogrammetria; PRG; Catastale; Rilievo celeri metrico
- Tav. 02 Stato dei luoghi

- Tav. 03 Planimetria generale con zonizzazione, standard edilizi - aree da cedere
- Tav. 04 Sagoma di massimo ingombro distacco dai confini
- Tav. 05 Individuazione dei lotti e unità minime di intervento
- Tav. 06 Planivolumetria, studi compositivi e tipologici
- Tav. 07 Calcolo sommario di spesa -opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- Tav. 8.1 Viabilità - planimetria sezione tipo
- Tav. 8.2 Tronco idrico particolare sezione
- Tav. 8.3 Tronco fogna nera - particolare sezioni
- Tav. 8.4 Tronco fogna bianca - particolari sezioni
- Tav. 8.5 Tronco gas metano planimetria
- Tav. 8.6 Pubblica illuminazione - planimetria - particolari
- Tav. 8.7 Relazione tecnica impianti
- Tav. 8.8 Studio di fattibilità ambientale
- Tav. 8.9 Indagini geologiche, idrogeologiche e archeologiche preliminari
- Tav. 8.10 Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza
- Tav. 8.11 Progetto preliminare della zona F4 da destinare a verde pubblico
- Tav. 09 Sovrapposizione catastale con piano di lottizzazione

Con nota protocollo n. 3147 del 30.03.2012 il Servizio Assetto del Territorio trasmetteva alla Segreteria del CUR la propria relazione istruttoria in merito al PdL del Comparto D.

Con nota protocollo n. 9290 del 13.09.2012 acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio n. 10067 del 22.10.2012, il Servizio Urbanistica della Regione trasmetteva, a seguito della soppressione del Comitato Urbanistico Regionale avvenuta con L.R. n. 22/2012, per le determinazioni di competenza ai sensi dell'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, gli atti tecnico-amministrativi del progetto in oggetto, sollecitando il Comune di Alezio ad ottemperare alle richieste del Servizio Urbanistica Regionale di cui alla nota protocollo n. 14387 del 16.12.2011.

Con nota protocollo n. 13371 del 17.11.2014 lo scrivente Servizio ha chiesto ai sensi dell'art. 10 bis della L.R. 20/2009 come modificata dalla L.R. 19/2010, la certificazione di avvenuto versamento della relativa tariffa in merito agli oneri istruttori.

Con nota acquisita al protocollo regionale n. 13780 del 27.11.2014, il Comune di Alezio ha trasmesso la copia della certificazione di avvenuto pagamento della tariffa ai fini del rilascio del parere paesaggistico eseguito dai soggetti proponenti.

(Descrizione intervento proposto)

Come rappresentato nella documentazione in atti, il progetto prevede l'attuazione del comparto D del PRG vigente, con la realizzazione unità abitative duplex, simplex e duplex e a schiera. Nel Piano di Lottizzazione vengono individuate le aree a servizi e la viabilità di collegamento con il limitrofo abitato di Alezio.

(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 nella nota protocollo n. 3147 del 30.03.2012, si evidenzia quanto segue.

Per quanto attiene agli Ambiti Territoriali Estesi (ATE), al contrario di quanto rappresentato nello Studio di fattibilità ambientale trasmesso che include le aree d'intervento in un ATE di tipo "C", da approfondimenti d'ufficio si è potuto verificare che le aree interessate dalla proposta progettuale in oggetto risultano sottoposte a tutela paesaggistica diretta dal PUTT/P (art. 2.01 delle NTA del PUTT/P) essendo le stesse ricadenti in un Ambito Territoriale Esteso classificato "D - valore relativo". Gli indirizzi di tutela (art. 2.02 punto 1.4 delle NTA del PUTT/P) per gli ambiti di valore relativo "D" prevedono la

“valorizzazione degli aspetti rilevanti con salvaguardia delle visuali panoramiche”.

Per quanto attiene agli elementi strutturanti il territorio, Ambiti Territoriali Distinti (ATD) si evince quanto segue:

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: l'area 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 botanico-vegetazionale.

Da accertamenti d'ufficio si rileva la presenza di un uliveto a maglia regolare nella parte centrale della lottizzazione, di due filari di alberi di ulivo prospicienti l'uliveto a destra dello stesso, e di una stradina alberata (ulivi) nella porzione est di accesso alla lottizzazione, i quali presentano peculiari valori paesaggistici;

- 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 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:

- l'area d'intervento:

- è interessata da “immobili e aree di notevole interesse pubblico” di cui all'art. 136 del Codice (art. 38, comma 2.1 delle NTA del PPTR); D.M. 08.06.1973 Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona sita nel comune di Alezio Istituito ai sensi della L. 1497 G. U. n. 254 del 01.10.1973, che dispone: “La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché “rappresenta un quadro panoramico di non comune bellezza. Si tratta infatti di una ampia vallata di circa 4 chilometri, dolcemente degradante nei comuni circoscrizioni, ricca di punti di vista accessibili al pubblico dai quali si godono le libere e suggestive visioni dell'alternarsi del verde degli oliveti con quello dei vigneti”;

- non è interessata da “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.

In base alla documentazione trasmessa, si rileva che l'area di intervento risulta posizionata in un contesto localizzato a ovest dell'abitato di Alezio e compresa tra aree già edificate e la circoscrizione

del paese, entro cui sono ancora riconoscibili alcune tracce residue di ruralità quali quelle sopra rappresentate.

L'Ambito Territoriale Esteso "D" interessato, non risulta caratterizzato in generale da un elevato grado di naturalità attesa la prossimità del centro abitato e la presenza di edificazioni e viabilità preesistenti, e non appare interessato dalla presenza di alcun ATD e/o elemento strutturante il territorio come identificati e definiti dall'art. 3.01 e seguenti del titolo III delle NTA del PUTT/P.

Premesso quanto sopra, si ritiene che le trasformazioni proposte, con riferimento specifico alla loro localizzazione e configurazione, risultano sostanzialmente compatibili con gli obiettivi generali di tutela e con le direttive proprie dell'ATE "D", fissate dalle NTA del PUTT/P e non essenzialmente pregiudizievoli alla qualificazione paesaggistica dell'ambito di riferimento.

Tuttavia, la prossimità dell'intervento ad un contesto rurale (interrotta dalla circonvallazione esistente) caratterizzato dalla presenza di uliveti diffusi, suggerisce una particolare attenzione nella salvaguardia di alcuni elementi di particolare pregio paesaggistico quali, in primis, i due filari di ulivi collocati trasversalmente nella zona est del lotto, a cui si aggiunge la presenza di un uliveto a maglia regolare nella parte centrale, e di un filare lungo il margine; inoltre nell'ultimo lembo ovest del lotto, si rileva la presenza di un agrumeto.

Infine, in merito alla localizzazione periurbana delle zone interessate è auspicabile il perseguimento degli obiettivi del progetto territoriale del paesaggio regionale denominato "Patto città-campagna" il quale risponde all'esigenza di elevare la qualità dell'abitare sia urbana che rurale attraverso la riqualificazione dei paesaggi degradati delle periferie e delle urbanizzazioni diffuse, la ricostruzione dei margini urbani, la realizzazione di cinture verdi periurbane e di parchi agricoli multifunzionali, nonché la riforestazione urbana anche al fine di ridefinire con chiarezza il reticolo urbano, i suoi confini verdi le sue relazioni di reciprocità con il territorio rurale.

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 l'ATE interessato.

Prescrizioni:

- al fine di assicurare un'adeguata integrazione dell'intervento in un contesto con le caratteristiche sopra indicate, è necessario prevedere una riconfigurazione dell'impianto planimetrico del piano di lottizzazione, che preveda la salvaguardia degli elementi di particolare pregio paesaggistico quali i due filari di ulivi collocati trasversalmente nella zona est del lotto, l'uliveto a maglia regolare nella parte centrale, il filare lungo il margine e l'agrumeto esistente nell'ultimo lembo ovest del lotto;
- sia escluso l'espianto delle alberature esistenti nelle parti restanti del comparto; laddove strettamente necessario per l'attuazione delle volumetrie previste, qualora per le stesse non fosse possibile individuare una comprovata localizzazione alternativa, le alberature siano ricollocate nelle aree verdi pubbliche e/o private previste;
- al fine di ridurre il consumo di suolo, per la viabilità interna di accesso ai lotti d'intervento, siano privilegiati i tracciati viari già esistenti limitando la realizzazione e l'estensione di nuova viabilità esclusivamente per consentire l'ingresso ai medesimi lotti;
- 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 finalizzate a ridurre l'effetto barriera e contestualmente a incrementare i complessi vegetazionali;

- 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 anche con misure di trattamento e accumulo delle acque piovane;
- 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 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 e 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 dell'Assessore Qualità del Territorio, nelle premesse riportata;

DI RILASCIARE al Comune di Alezio (Le) per il Piano di Lottizzazione comparto D 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 Alezio (Le)

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul BURP.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Dott.ssa Antonella Bisceglia Dott. Nichi Vendola
