



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 160 del 16/12/2015**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 30 novembre 2015, n. 2117

COMUNE DI MANDURIA (TA) - Riqualificazione area di P.R.G. esecuzione Sentenza T.A.R. Lecce n. 1878/09. Resta Vincenza. Approvazione preliminare con prescrizioni e modifiche.

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Ufficio, confermata dal Dirigente della Sezione Urbanistica Regionale, riferisce quanto segue:

Il Comune di Manduria (TA), dotato di P.R.G. approvato definitivamente con D.P.G.R. n.11811 del 30-11-1983, con Delibera del Commissario ad acta n. 1 del 23-06-2010 ha adottato, in esecuzione della sentenza T.A.R. Lecce n. 1878/09, una variante relativa alla ritipizzazione del suolo distinto in catasto al foglio di mappa n. 61 p.lle 35 e 393, di proprietà della ditta Resta Vincenza, da uso pubblico a "Zona C2-espansione semintensiva.

Elenco degli atti trasmessi in duplice copia con nota Prot. 15869 in data 08-07-2011, acquisiti al prot. regionale con n. 9603 del 27-07-2011:

1. delibera n.1 del 23-06-2010 del Commissario ad acta di ritipizzazione area;
2. Tav. 01 - Relazione tecnica
3. Tav. 02 - Planimetrie
4. Tav. 03 - Riporto dell'intervento su stralcio di P.R.G. comunale
5. Tav. 04- Riporto dell'intervento su stralcio catastale
6. Norme Tecniche di Attuazione della zona C2 - espansione semintensiva
7. copia del manifesto murale e avviso sui quotidiani La Gazzetta del Mezzogiorno ed. Regionale; La Gazzetta del Mezzogiorno ed. Taranto, Gazzetta Affari.
8. certificato di destinazione urbanistica del 23-01-2009 rilasciato dal Dirigente dell'Area Tecnica Comunale.

Così come si evince dalla documentazione acquisita, la deliberazione del Commissario ad Acta n.1 del 11-05-2010 risulta essere stata regolarmente pubblicata e per la stessa risulta, altresì, che non è stata proposta alcuna osservazione.

Successivamente il SUR, a seguito di un prima verifica documentale, con nota prot. n. 572 del 24-01-2012, ha richiesto la seguente ulteriore documentazione integrativa:

1. certificazione relativa all'esito delle pubblicazioni;
2. esito della richiesta avanzata alla struttura tecnica regionale (ex Genio civile) per il rilascio parere di competenza ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01;
3. certificazione esito Documento di Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi del D.Lgs n. 152/2006 e ss.mm.ii.;
4. relazione integrativa circa la corrispondenza tra la simbologia, legenda e NTA della Zona C2 -

semintensiva, stante la possibile contraddizione tra gli elaborati Tav. 02- Stralcio planimetrico: PRGC e allegati alla delibera n. 1 del 23-06-2010 del Commissario ad acta.

Il Comune di Manduria, con nota prot. 11824 del 17-06-2014, acquisita al prot. regionale con n. 5101 del 04-07-2014, ha provveduto ad inviare la seguente documentazione:

- Certificazione relativa all'esito delle pubblicazioni;
- Indagini geognostiche del sito;
- Relazione geologico -tecnica e sismica ed indagini geognostiche in sito;
- Parere del Servizio Lavori Pubblici - Ufficio Sismico e Geologico regionale prot. 2179 del 17-01-2013, pervenuto in data 22-01-2013 prot. 1599;
- Determina del Servizio Ecologia - Ufficio Programmazione Politiche Energetiche VIA e VAS n. 211 del 05-08-2013, prot. comunale n. 16157 del 02-10-2013, di esclusione dalla procedura di valutazione ambientale strategica;
- Tav. 01 - Relazione
- Tav. 02 - Planimetrie
- Tav. 03 - Individuazione area su ortofoto
- Stralcio PRG Tav. B

#### Contenuti della proposta di variante

La variante in questione risulta adottata in ottemperanza alla sentenza del TAR/Puglia n. 1878/2009, motivata dalla considerazione che l'Amm.ne Com.le, nell'arco temporale fin qui intercorso dalla approvazione definitiva del vigente P.R.G. (30 anni) non ha mai ritenuto di interessare detto ambito da alcuna ipotesi di interventi pubblici (e, quindi, di acquisire l'area mediante la modalità dell'esproprio per pubblica utilità) ne, tantomeno, ritiene opportuno avvalersi della possibilità di reiterare le previsioni e le destinazioni d'uso previste.

Detta variante, così come evidenziato nella relazione tecnica comunale, riguarda il suolo individuato in catasto al foglio di mappa n. 61 p.lle 35 e 393, di proprietà della ditta Resta Vincenza, tipizzato dal PRG vigente in parte come "Verde Pubblico Attrezzato" con due specifiche previsioni: la prima quale "Zona CS- Centro Sociale", la seconda quale "Zona TI- Attrezzature per il Tempo libero" e per altra parte quale "Strade di P.R.G."

Dai soli elaborati progettuali si evince, altresì, che detta variante riguarda anche le p.lle n. 1967, 1968 e 36 per le quali sussiste, in parte, la specifica destinazione di "Zona Sm - Scuola materna";

Per l'area, così come complessivamente individuata, si propone la ritipizzazione quale "Zona Omogenea di tipo C2 - Espansione Semintensiva", con i seguenti indici e parametri:

- Superficie Territoriale 12.500 mq
- Superficie minima del lotto 250 mq
- Indice di Fabbricabilità Fondiaria 4,00mc/mq
- Indice di copertura 60% del lotto
- numero di piani: PT + 2 piani superiori
- Altezza massima 10 m
- Distanza confini 5 m
- Distanza fabbricati 10 m

L'area in questione risulta essere prospiciente la "Via per Uggiano-Montefusco" (Via degli Imperiali, denominazione da Google Maps).

Le aree immediatamente limitrofe presentano la seguente tipizzazione urbanistica:

- a nord zone destinate a standard urbanistici (verde pubblico attrezzato);
- ad est Zona omogenea di tipo C2 - Espansione Semintensiva;
- a sud Zona omogenea di tipo CI - Espansione intensiva.

Nel provvedimento comunale, nonché nella allegata relazione tecnica, si evidenzia che nella limitrofa “Zona C1-Espansione Intensiva”, su un’area di proprietà comunale, pari a mq. 6.519, è stato realizzato un nuovo distretto socio-sanitario.

#### Vincolistica

L’ambito territoriale di variante risulta interessato dalla vincolista in appresso indicata:

- Sismico: risulta acquisito parere favorevole del Servizio Lavori Pubblici - Ufficio Sismico e Geologico regionale giusta nota prot. 2179 del 17-01-2013;
- PUTT/P: l’area risulta individuata come ATE di tipo E;
- Id rogeologico: assente;
- PAI: assente;
- P.T.A.: all’interno del procedimento VAS, risulta acquisito parere favorevole con prescrizioni del Servizio Tutela delle Acque giusta nota prot. n. 1297 del 08-03-2013.

#### Istruttoria Regionale

##### ASPETTI AMBIENTALI

In relazione agli aspetti ambientali la variante di cui sopra, previa applicazione di specifiche misure di mitigazioni degli impatti, giusta Determinazione Dirigenziale n. 211 del 05-08-2013 del Servizio Ecologia-Ufficio VAS, risulta essere stata esclusa dal procedimento VAS di cui agli adempimenti del D.Lgs n. 152/2006 e ss.mm.ii.

##### ASPETTI PAESAGGISTICI

Per quanto riguarda inoltre gli aspetti paesaggistici, il Servizio Urbanistica regionale ha richiesto, con nota prot. n. 3766 del 12-05-2015, all’Ufficio Attuazione e Pianificazione Paesaggistica, Parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell’Art. 96 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, approvato con D.G.R. n. 176 del 16-02-2015.

Il competente Ufficio, con nota prot. n. 6563 del 06-07-2015, si è così espresso:

##### “(VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA)”

Entrando nel merito della valutazione paesaggistica, sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta che l’area interessata da/la pro pasta di variante ricade nell’ambito territoriale del “Tavoliere Salentino” ed in particolare nella Figura Territoriale denominata “Le Murgie Tarantine”. In particolare il contesto in cui l’intervento andrà a collocarsi, risulta posizionato a sud-est del nucleo urbano del Comune di Manduria in una zona periurbana.

Il valore paesaggistico - ambientale del contesto in esame è rilevabile nelle componenti strutturanti il tipico paesaggio rurale del tavoliere salentino pasta sul versante ionico dominato dalla coltura della vite, sviluppata sui terreni argillosi dell’entroterra e che si intensifica presso i centri abitati. La coltivazione è organizzata secondo le tecniche dei moderni impianti, inframmezzati dai vecchi vigneti ad alberello. L’oliveto è invece presente sui rilievi calcarei che degradano verso il mare e lasciano il pasta alla macchia nei territori impervi o nei pressi della costa. Il suddetto valore paesaggistico riconoscibile nel can testa di riferimento e in parte compromesso dall’edificazione lineare di tipo produttivo lungo le infrastrutture, mentre i margini urbani costituiti da tessuti a maglie larghe, tendono a frammentare il mosaico rurale periurbano.

Con riferimento all’area d’intervento pasta a ridosso del nucleo urbano di Maruggio, sebbene non sono rilevabili elementi tipici del paesaggio rurale periurbano di Maruggio (ad eccezione di alcuni muretti a secco) si caratterizza per la condizione di transizione tra l’abitato e la campagna, con un significativo potenziale valore ecologico e paesaggistico.

Con riferimento all’area d’intervento, della consultazione degli elaborati del PPTR approvato con DGR n.

176 del 16/02/2015, si rileva che l'intervento ricade in un'area non interessata da "Beni Paesaggistici" e "Ulteriori Contesti Paesaggistici" di cui all'art 38 delle NTA.

Tutto ciò premesso in relazione al parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.c. 1 lett. C delle NTA del PPTR, per la Variante pro posta, non si rilevano motivi ostativi al rilascio del predetto parere, a condizione che, nelle successive fasi di progettazione siano rispettate, le prescrizioni ed indirizzi di cui al paragrafo seguente, il rispetto delle quali deve essere verificato in sede di rilascio di permessi e autorizzazioni degli interventi.

Ciò al fine di assicurare il miglior inserimento del progetto nel contesto paesaggistico di riferimento e di non contrastare con gli obiettivi di cui alla sezione C2 della scheda di ambito con particolare riferimento ai seguenti obiettivi:

1. Migliorare la qualità ambientale del territorio;
2. Riquilibrare i paesaggi degradati delle urbanizzazioni contemporanee;
3. Garantire la qualità edilizia, urbana e territoriale negli insediamenti residenziali urbani e rurali.

(PRESCRIZIONI E INDIRIZZI)

Nelle successive fasi di progettazione si provveda a:

- garantire una qualità paesaggistica e continuità ecologica degli spazi aperti (pubblici e privati) con:
- elementi di connessione quali filari di alberi, quinte arborate/arbustive, lungo la viabilità di piano e disegnando il sistema del verde in maniere possibile continua;
- 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 a parcheggio queste devono comunque essere dotate di piantumazioni autoctone di nuovo impianto nella misura minima di una unità arborea per ogni posto macchina. In ogni caso sono vietate le piantumazioni di specie esotiche e di conifere in genere;
- materiali drenanti o semimpermeabili, autobloccanti cavi, da posare a secco senza l'impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti al fine di aumentare la capacità drenante delle stesse superfici;
- configurare la pendenza dei tracciati viari (viabilità di piano, percorsi pedonali) seguendo pass/bile le pendenze naturali del terreno, al fine di evitare rilevanti movimenti di terra a danno dell'attuale assetto orografico;
- recuperare e salvaguardare, compatibilmente con il prolungamento di via Aldo Moro i muretti a secco presenti nell'area d'intervento ripristinando lo stato originale e conservando gli aspetti formali e materici;
- realizzare le nuove recinzioni evitando l'impiego di elementi prefabbricati in cemento, privilegiando le murature eventualmente sovrastate da recinzioni metalliche semplici e affiancate da siepi, cespugli e o alberature. In generale sono da privilegiare recinzioni che permettano la permeabilità visiva al fine di consentire le relazioni di rapporti fisici e visivi con l'ambiente circostante;
- prevedere soluzioni tipologiche e modalità aggregative, che assicurino la continuità e la permeabilità fisica e funzionale tra il nuovo intervento e gli insediamenti contermini (attraverso l'allineamento dell'edifici, la cura dei rapporti dimensionali e materici del costruito, l'accessibilità, la fruibilità, ecc.);
- realizzare per la pubblica illuminazione (su viabilità di piano, giardini, parcheggi, ecc), impianti a basso consumo e/o ad energie rinnovabili anche in applicazione della LR n 15/2005 "Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico";

Indirizzi:

- al fine di migliorare le condizioni di sostenibilità complessiva e anche in applicazione della L.R. n. 13/2008 si reputa necessario prevedere:
- sistemi di raccolta delle acque meteoriche e eventuali reti idrico-fognarie duali e impianti che riutilizzino acque reflue e tecniche irrigue mirate al risparmio idrico e alla gestione sostenibile delle acque

meteoriche;

- sistemi per migliorare microclima esterno e quindi la vivibilità negli spazi esterni mediante la riduzione del fenomeno di "isola di calore", attraverso:
  - la realizzazione e organizzazione degli involucri edilizi (soprattutto per le cortine rivolte ad Ovest) che diano ombra per ridurre l'esposizione alla radiazione solare delle superfici circostanti mediante elementi architettonici, aggetti, schermature verticali integrate con la facciata esterna, schermature orizzontali, pergole, pensiline, coperture fisse a lame/le, pareti verdi, tetti verdi e coperture vegetalizzate ecc;
  - l'impiego di adeguati materiali da costruzione con bassi coefficienti di riflessione;
  - la realizzazione di percorsi pedonali in sede propria con pavimentazione costituite da materiali a basso coefficiente di riflessione per ridurre la temperatura superficiale ed ombreggiate da opportune schermature arbustive/arboree (selezionate per forma e dimensione della chioma) in modo da garantire e favorire la mobilità ciclabile e pedonale nelle ore calde.
- nel caso di utilizzo di "Fonti Energetiche Rinnovabili" per gli edifici di nuova costruzione si potrà inoltre fare riferimento alla Circolare Regionale n.2/2011 (DGR n. 416 del 10/03/2011). [...]"

## ASPETTI URBANISTICI

In via preliminare si rappresenta che l'esame della proposta di variante è operata in ottemperanza alla Sentenza n. 1878 del TAR/Puglia-Lecce-Sez. 1° stante il passaggio in giudicato della stessa, pur evidenziando, così come si rileva dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'UTC, che per le "aree ad uso pubblico" il vigente P.R.G. del Comune di Manduria, impone il cd "vincolo conformativo" e non già il cd "vincolo espropriativo".

Nel merito degli aspetti urbanistici si evidenzia che:

- il tessuto urbano immediatamente circostante è caratterizzato dalla presenza di edifici aventi per la gran parte un solo piano fuori terra ed in minima parte n. 2 piani fuori terra, ossia è contraddistinto da una ridotta utilizzazione degli indici e parametri consentiti dal PRG vigente.
- la variante non tiene in opportuno conto il fatto che la tipizzazione decaduta, ad opera del passaggio in giudicato della sentenza innanzi citata, era riferita alla dotazione di "Aree ad uso pubblico ex art. 3 D.M. n. 1444/68" - individuate in sede di P.R.G. al fine di sopperire al soddisfacimento del fabbisogno pregresso determinato dalla assenza o scarsità di standard urbanistici nelle Zone "A" e "B" del Comune di Manduria;
- la variante così come proposta, comporta l'insediamento di un numero considerevole di abitanti pari a n. 262, nonché costituisce un sensibile incremento del bilancio urbanistico previsto dal vigente P.R.G.;

Si ritiene di poter condividere la proposta avanzata alle condizioni sotto riportate, le quali permettono di pervenire ad una contemperanza tra i diversi interessi pubblici e privati coinvolti:

- la tipizzazione della superficie in questione, coerentemente con le caratteristiche insediative dell'immediato intorno, sia rideterminata in "Zona C3", con i parametri urbanistici già vigenti, ossia:

Sup. lotto minima mq 1.000

I.f.f. mc/mq 1,50

H max m 9,00

RC (rapporto copertura) % 50

Distanza confini m 6,00

Distanza fabbricati m 10,00

- detta area, così come già previsto dal vigente PRG, dovrà essere oggetto di specifico Piano Urbanistico Esecutivo, all'interno della quale dovranno essere indicate le aree di cessione gratuita da destinare a spazi pubblici sia per le urbanizzazioni primarie che per quelle secondarie;
- in particolare:
  - per quanto riguarda le urbanizzazioni primarie dovrà essere mantenuta la previsione della

realizzazione del prolungamento di: "Viale Aldo Moro"; prolungamento di "Via Pasanisi Gaetani" parallelo a "Via Rodi"; "Via Pasanisi Gaetani" parallelo alla "Via per Uggiano", così come, peraltro, già indicato nella proposta comunale;

- per quanto riguarda gli standard urbanistici, ex art. 3 del D.M. n. 1444/1968 (urbanizzazioni secondarie), la loro superficie dovrà essere pari al 50% di quella complessiva, nell'intesa che la stessa possa intendersi comprensiva anche degli standard relativi ai nuovi abitanti insediabili.

Tutto ciò premesso e considerato, Si propone alla Giunta di approvare con prescrizioni la variante adottata dal Comune di Manduria (TA), giusta Delibera del Commissario ad acta n. del 23-06-2010.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della giunta regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4° della l.r. 7/97, punto d).

Copertura finanziaria di cui alla l.r. n.28/2001:

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 scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone pertanto alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento, dal funzionario istruttore, dal Dirigente di Servizio e dal Dirigente di Sezione;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

DI APPROVARE la relazione dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale, nelle premesse riportate;

DI APPROVARE, in via preliminare, al sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/1980, la variante del Comune di Manduria (TA), adottata con Delibera del Commissario ad acta n. 1 del 23-06-2010 con prescrizioni e modifiche per le motivazioni riportate in narrativa e qui in toto condivise;

DI RICHIEDERE, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/1980, al Comune di Manduria (TA) in relazione alle modifiche introdotte negli atti, specifico provvedimento di adeguamento e/o controdeduzioni;

DI DEMANDARE al competente SUR la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Manduria (TA), per gli ulteriori adempimenti di competenza;

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta  
Dott. Bernardo Notarangelo Dott. Michele Emiliano

---