REGIONE PUGLIA

Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana

Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio

Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica

ATTO DIRIGENZIALE

Codifica adempimenti L.R. 15/08 (trasparenza)	
Ufficio istruttore	**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**
Tipo materia	**ALTRO**
Materia	**ALTRO**
Sotto Materia	**ALTRO**
Riservato	**NO**
Pubblicazione integrale	**NO**
Obblighi D.Lgs 33/2013	**artt. nn. 23 e 39**
Tipologia	**Nessuno**

Adempimenti di inventariazione	**NO**

N. 00010 del 01/02/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 145

Codice CIFRA (Identificativo Proposta): 145/DIR/2024/00011

OGGETTO: COMUNE DI UGENTO - Parere di Compatibilità Paesaggistica ex art. 96.1.d delle NTA del PPTR Piano di Lottizzazione relativo al settore di intervento n. 52, zona C7 del PRG - Marina di Torre di S. Giovanni.

Il giorno 01/02/2024, in Bari,

IL DIRIGENTE DELLA STRUTTURA PROPONENTE

VISTO:

- gli articoli 4 e 5 della L. R. n. 7/1997;
- gli articoli 4 e 16 del D.lgs. n. 165/2001;
- l'art 18 del D.lgs. n.196/2003 "*Codice in materia di protezione dei dati personali*" in merito ai principi applicabili ai trattamenti effettuati dai soggetti pubblici;
- il D.Lgs 7 marzo 2005, n. 82 "*Codice dell'amministrazione digitale*";
- l'art 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69, che prevede l'obbligo di sostituire la pubblicazione tradizionale all'Albo ufficiale con la pubblicazione sui siti informatici;
- il Regolamento UE n. 679/2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva europea 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati) e il successivo D. Lgs. n.101/2018 recante "*Disposizioni per l'adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016*";
- la DGR n.1974 del 07.12.2020 di adozione della Macrostruttura del Modello Ambidestro della macchina amministrativa regionale denominato "MAIA 2.0";
- la D.G.R. 15 settembre 2021, n. 1466 recante l'approvazione della Strategia regionale per la parità di genere, denominata "Agenda di Genere";
- la D.G.R. del 3/7/2023, n. 938 recante *"D.G.R. n. 302/2022 Valutazione di impatto di genere. Sistema di gestione e di monitoraggio. Revisione degli allegati".*
- il DPGR n. 22 del 22.01.2021 e ss.mm.ii. di adozione dell'atto di Alta Organizzazione denominato Modello Ambidestro per l'Innovazione della macchina amministrativa regionale "MAIA 2.0";
- la DGR n. 1576 del 30.09.2021 di proroga degli incarichi di Dirigente di Sezione;
- le *Linee guida per la gestione degli atti Dirigenziali come documenti originali informatici con il sistema CIFRA1*, trasmesse dal Segretariato Generale della Giunta regionale con nota prot. A00_175 N. 1875 del 28.05.2020.
- la Convenzione Europea del Paesaggio, firmata a Firenze il 20 ottobre 2000;
- la Parte III del D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004 recante "*Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*";
- la LR 07.10.2009, n. 20 "*Norme per la pianificazione paesaggistica*" e s.m.i;
- la LR 14.12.2012, n. 44 "*Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica* e s.m.i e in particolare gli artt. 11 e 12;
- la DGR n. 176 del 16.02.2015 (pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015) con cui è stato approvato il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR);
- la DGR n. 1514 del 27.07.2015 "*Documento di indirizzo – Linee interpretative per l'attuazione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con DGR 176 del 16.02.2015 – Approvazione*";
- la DGR n. 2331 del 28.12.2017 "*Documento di indirizzo – Linee interpretative*

per l'attuazione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con DGR 176 del 16.02.2015 – Approvazione".

PREMESSO che ai sensi dell'art. 96.1.d delle NTA del PPTR il parere regionale di compatibilità paesaggistica è richiesto per l'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

CONSIDERATO che laddove le previsioni di piano interessino beni o aree di cui all'art. 134 del D.Lgs 42/2004 la competenza al rilascio dei pareri di cui all'art. 96.1.d è della Regione.

PREMESSO che con nota prot. n. 25515 del 9.8.2023, acquisita al prot. con il n. 145/6366 del 9.8.2023, il Comune ha trasmesso istanza di parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96 co.1 delle NTA del PPTR per il Piano di Lottizzazione relativo al settore n. 52 - zona C7 del PRG in località Torre S. Giovanni.

VISTO il parere del Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica, (ALLEGATO A) che si intende qui integralmente trascritto e che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

RITENUTO che, alla luce delle risultanze istruttorie di cui al Parere Tecnico allegato (ALLEGATO A), sussistano i presupposti di fatto e di diritto per il rilascio del Parere di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 96 c.1 let. d) delle NTA del PPTR per il Piano di Lottizzazione relativo al settore n. 52 - zona C7 del PRG in località Torre S. Giovannicomposto dagli elaborati elencati, con la relativa impronta informatica secondo l'algoritmo MD5, nel Parere Tecnico allegato.

ACCERTATA la corresponsione degli oneri istruttori dovuti per atti amministrativi in materia di paesaggio di cui all'art. 10 bis della LR n. 20 del 7 ottobre 2009.

PRESO ATTO CHE il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze del Dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio in forza di quanto disposto con D.P.G.R. n. 263 del 10.08.2021.

CONSIDERATO CHE che il presente parere attiene all'aspetto meramente paesaggistico degli interventi previsti ovvero esplica effetti esclusivamente in applicazione dell'art. 96.1.d delle NTA del PPTR 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, l'accertamento dell'ammissibilità dell'intervento ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali.

FATTI SALVI ED IMPREGIUDICATI dal presente provvedimento eventuali diritti di terzi, nonché l'acquisizione di tutte le ulteriori autorizzazioni e/o assensi, qualora necessari, rivenienti dalle vigenti disposizioni in materia sanitaria e/o di tutela ambientale.

Verifica ai sensi del Regolamento UE n. 679/2016 e del D. Lgs n. 196/2003 come modificato dal D. Lgs. n. 101/2018 Garanzie alla riservatezza

La pubblicazione dell'atto, salve le garanzie previste dalla legge 241/90 in tema di accesso ai documenti amministrativi, avviene nel rispetto della tutela della riservatezza dei cittadini secondo quanto disposto dal Regolamento UE n. 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, dal D. Lgs. n. 196/2003 come modificato dal D. lgs. n. 101/2018, nonché dal vigente regolamento regionale n.5/2006 per il trattamento dei dati sensibili e giudiziari. Ai fini della pubblicità legale, l'atto destinato alla pubblicazione è redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari ovvero il riferimento a dati sensibili; qualora tali dati fossero indispensabili per l'adozione dell'atto, essi sono trasferiti in documenti separati, esplicitamente richiamati.

ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI AL D.Lgs 118/2011 E ss.mm.ii.

Il presente provvedimento non comporta alcun mutamento qualitativo e quantitativo di entrata o di spesa a carico del bilancio regionale né a carico degli enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla regione e che è escluso ogni ulteriore onere aggiuntivo rispetto a quelli autorizzati a valere sullo stanziamento previsto dal bilancio regionale.

DETERMINA

Di prendere atto di quanto espresso in narrativa, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto e che qui si intende integralmente riportato.

DI RILASCIARE il parere di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.d delle NTA del PPTR per il "Piano di Lottizzazione relativo al settore di intervento n. 52, zona C7 del PRG - Marina di Torre di S. Giovanni" cosi come modificato e trasmesso con nota prot. n. 25515 del 9.8.2023, acquisita al prot. con il n. 145/6366 del 9.8.2023, con le **modifiche alle NTA** (pec del 15.12.2023, acquisite al protocollo rispettivamente con il n. 145/10407del 15.12.2023) **a cui il piano dovrà essere adeguato prima dell'approvazione definitiva,** al fine di garantire, nella fase attuativa, la qualità paesaggistica del sito:

- sia inserito il seguente **ART. 1 BIS – OBIETTIVI GENERALI**

Gli obiettivi principali da considerare nell'attuazione del Piano di Lottizzazione sono i seguenti:

- *Qualità e permeabilità ambientale ed architettonica;*
- *Risparmio energetico;*
- *Sviluppo sostenibile.*

Nel dettaglio le trasformazioni previste dal Piano di Lottizzazione devono essere coerenti con:

- *i seguenti <u>obiettivi generali e specifici di qualità del PPTR</u>:*

  - *Migliorare la qualità ambientale del territorio;*
  - *Salvaguardare gli spazi rurali e le attività agricole;*
  - *Elevare il gradiente ecologico degli agro ecosistemi.*

- *gli <u>indirizzi di cui alla la normativa d'uso della sezione</u> C2 della scheda d'ambito n. 5.8 del PPTR:*

  - *salvaguardare e migliorare la funzionalità ecologica delle componenti della Struttura Ecosistemiche e Ambientali;*
  - *tutelare la leggibilità del rapporto originario tra i manufatti rurali e il fondo di appartenenza.*

- sia modificato come di seguito, in ***grassetto corsivo*** le disposizioni aggiunte in ~~*barrato*~~ le disposizioni eliminate l'**ART.2) ZONA "C7" AREE PER L'EDIFICAZIONE**:

Tutti i lotti o aree edificabili sono definiti nelle loro dimensioni e posizionamento dalle tavv.3-4 e 5 del presente P.diL., essi possono subire piccole variazioni ed adeguamenti in sede di frazionamento senza che ciò costituisca variante al P. di L.. Tali lotti possono essere suddivisi in sublotti, che sono da considerare le unità di riferimento e di minimo intervento, in modo da rendere possibile il frazionamento ed il trasferimento di volumetria a favore dei piccoli proprietari, obbligati comunque alla redazione di un progetto architettonico unitario per l'intero lotto previsto dal P. di L..
Le tipologie edilizie previste nella tav.8 del P.L. rappresentano una delle varie tipologie edilizie possibili, pertanto in fase esecutiva potranno essere adottati altri tipi edilizi purché diano una soluzione organica all'intera maglia urbana ***e fermo restando per tutte le tipologie il posizionamento dei vani scali nella sagoma di massimo ingombro dei corpi di fabbrica*** *e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:*
A) DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE:
- I.F.F. mc/mq 2,35
- Superficie minima del lotto mq 1000,00
- Rapporto di copertura mq/mq 50%
- Numero dei piani fuori terra 2
- Altezza massima mt 8,50
- Distanza dai confini mt 5,00 o sul confine
- Distanza dagli edifici mt 10,00 o in aderenza
- Distanza dalle strade mt 10,00 fronte fabbricato, mt 5,0 laterale
- Per i lotti d'angolo prevalgono le distanze riportate nella tav.5 "sagome di massimo ingombro"
E' ammessa la formazione di chiostrine o pozzi luce interni con superficie libera non inferiore a 1/18 dei muri che la delimitano.
E' consentita l'installazione nelle abitazioni di servizi igienici non direttamente aerati, in tal caso l'aerazione sarà del tipo meccanico-forzata.
B) DESTINAZIONE D'USO RICETTIVA: ALBERGHI OPPURE RESIDENCES
NEI LOTTI INDICATI CON LE LETTERE "A", "B", "C" e "D" DOVRA' ESSERE

RISPETTATA LA SEGUENTE NORMATIVA:
I.f.f mc/mq 2,35
- Rapporto di copertura mq/mq 50%
- Numero dei piani fuori terra 3
- Altezza massima 11,00 ml
- Distanza dai confini 6,00 ml
- Distanza dagli edifici 12,00 ml
- Distanza dalle strade 12,00 ml
La viabilità dei LOTTI INDICATI CON LE LETTERE "A", "B", "C" e "D" dovrà essere realizzata esclusivamente con materiali drenanti o in masselli autobloccanti dalle coloriture tenue. Sono escluse pavimentazioni asfaltate e/o sintetiche.
Per le recinzioni vigono le disposizioni di cui al successivo punto C).
C) RECINZIONE DEI LOTTI
Le ***sole*** *recinzioni dei lotti sul fronte stradale dovranno essere realizzate con muretto avente altezza massima di mt.1,00 sormontato da ringhiera a giorno per un'altezza complessiva massima non superiore a mt.2,00****. In particolare dovrà essere assicurata l'uniformità del modello, dei materiali e delle coloriture pertanto:***

- ***la parte sottostante deve essere esclusivamente intonacata e non deve essere rivestita in alcun modo da materiali ceramici e simili, lignei, pietra, travertino e simili;***
- ***la parte sovrastante deve essere realizzata con una ringhiera metallica dalle linee semplici.***

Sono da escludersi ad ogni modo recinzioni in cls a vista, in cemento prefabbricati, in grigliati o rete metallica in ferro zincato, nonché pannelli in lamiera.
Le recinzioni possono essere affiancate da siepi e cespugli.
Per *gli altri confini non prospicienti su strada ~~è consentita una recinzione in muratura avente altezza massima non superiore a mt.2,25~~.* ***dovranno essere realizzate recinzioni esclusivamente con la piantumazione di essenze arbustive (siepi o simili) ed è consentita la sola posa in opera di recinzione con paletti e rete metallica a maglie larghe.***
La posa di eventuali cancelli sulle recinzioni è consentita avendo cura di installare manufatti con un'altezza non superiore a quelle delle recinzioni adiacenti, in forme semplici e con lo stesso colore della recinzione. Sono da escludersi ad ogni modo cancelli opachi con pannelli in lamiera anche traforata.
I lati dei lotti confinanti con spazi destinati a verde pubblico e nelle parti in cui tali lotti si affacciano verso il prospiciente contesto rurale, le recinzioni dovranno essere realizzate con muratura in pietrame a secco avente altezza di ml. 1 dal piano campagna ~~con sovrastante ringhiera metallica semplice~~ affiancata da siepi, cespugli e/o alberature priva di qualsiasi apertura di accesso sugli spazi pubblici. ***E' consentita la sola posa in opera di recinzione con paletti e rete metallica a maglie larghe a 50 cm dal muretto a secco.***
D) AREE E SPAZI DI PERTINENZA DEI LOTTI
Le aree e gli spazi di pertinenza delle residenze e dei residences dovranno essere sistemate a verde piantumato con l'obiettivo di minimizzare

l'impermeabilizzazione dei suoli. In particolare nelle aree di pertinenza dei fabbricati, ad eccezione delle eventuali aree destinate a parcheggi privati secondo le norme vigenti o di eventuali percorsi di accesso e di collegamento, non sono ammissibili attività di trasformazione del terreno comprese pavimentazioni, coperture asfaltate e/o sintetiche.
Sono ammissibili esclusivamente percorsi di sezione non superiore a 1,20 m, per il collegamento degli ingressi, escludendo ogni opera comportante la impermeabilizzazione dei suoli. In dette aree devono essere piantumate specie arboree autoctone coerenti con le caratteristiche del contesto paesaggistico di riferimento, previo specifico progetto botanico da allegare alla richiesta del titolo edilizio.
Sul fronte stradale nell'area di pertinenza delle residenze e dei residences dovrà essere prevista obbligatoriamente, compatibilmente con il sistema di accessi, una fascia della profondità non inferiore a 5 m a partire dal fronte finalizzata alla piantumazione di alberature ad alto fusto. Detta fascia dovrà essere parte integrante del progetto botanico da allegare alla richiesta del titolo edilizio.
E) PARCHEGGI
L'attuazione del P. di L. comporta l'incremento delle superfici impermeabili. Per ridurre tale impatto negativo è imposto l'impiego di materiali permeabili per gli spazi di sosta delle aree a parcheggio pubblico e la previsione di sistemi di re-infiltrazione in loco delle acque meteoriche (non di prima pioggia).
Le superfici destinate a parcheggio private e pubbliche dovranno essere realizzate con pavimentazione a sistema tipo prato carrabile e dotate di piantumazioni autoctone di nuovo impianto nella misura minima di una unità arborea per ogni posto macchina.
F) EDIFICI
Per la finitura esterna degli edifici è prescritto l'uso dell'intonaco, possibilmente bianco o coloriture dai toni tenui evitando forti contrasti e privilegiando l'utilizzo di colori
prevalenti dei luoghi con pigmenti possibilmente naturali; è escluso l'uso di rivestimenti in maioliche, grés, legno o cemento armato a vista. Si dovrà privilegiare l'uso di materiali rinnovabili e soluzioni ecologiche e bioclimatiche.

- sia modificato come di seguito, in ***grassetto corsivo*** le disposizioni aggiunte in ~~*barrato*~~ le disposizioni eliminate l'**ART.4) SPAZI PUBBLICI**:

Le aree a spazi pubblici ***come individuate nell'elaborato TAV. 5.a LOTTIZZAZIONE CON SAGOME DI MASSIMO INGOMBRO (dicembre 2023)*** *saranno sistemate, così come previsto dal P.R.G, a verde pubblico attrezzato a parco con alberatura ad alto fusto e prato per almeno il 50% della superficie e la restante parte sarà destinata ad attività ricreative e sportive per bambini e ragazzi. In tali aree è vietata qualsiasi edificazione ad eccezione di costruzioni precarie occorrenti per ripostiglio di attrezzi per giardinaggio, piccoli locali per servizi igienici e spogliatoi, chioschi per ristoro e ad uso bar. Le costruzioni non potranno impegnare una superficie coperta maggiore del 3% dell'area disponibile con tale destinazione. La pavimentazione di tutti i percorsi e viabilità ricadenti all'interno del parco dovrà essere realizzata rigorosamente con materiali drenanti* ***come ghiaino o terra battuta escludendo ogni opera comportante la impermeabilizzazione dei suoli. le sezioni di tali percorsi***

potranno prevedere aree attrezzate di sosta per la relativa fruizione. Sono escluse pavimentazioni asfaltate e/o sintetiche.
Per il previsto Parco dovrà essere eseguito un progetto botanico-vegetazionale asseverato da un tecnico competente (agronomo, forestale, architetto paesaggista, ecc.) che assicuri il corretto inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico di riferimento. In particolare il progetto dovrà assicurare il mantenimento del carattere rurale dell'area e la salvaguardia delle aree con roccia affiorante e dovrà garantire un collegamento fisico e funzionale in chiave ecologica tra l'insediamento e la retrostante campagna. E' comunque escluso l'uso di specie esotiche e di conifere in genere.
La viabilità ed i parcheggi indicati di massima nel P.L. saranno realizzati mediante progetto esecutivo, a cura e spese dei lottizzanti nel rispetto, in linea generale, di quanto stabilito dal P.L; sono comunque ammessi adeguamenti al tracciato per migliorarne la funzionalità nel progetto esecutivo. La pavimentazione delle aree a parcheggio dovrà essere realizzata rigorosamente ~~con materiali drenanti~~ ***con sistema a prato carrabile.***
La rete idrica elettrica e fognante saranno realizzate mediante progetto esecutivo a cura dei lottizzanti nel rispetto, in linea generale, di quanto previsto dal P.L., fatta salva la possibilità della monetizzazione delle varie voci secondo quanto stabilito dall'art.28 della L.R.56/80 e dell'art.35 della L.R. 6/79 e successive modificazioni e integrazioni.

- sia inserito il seguente **ART.4)bis STRADINE RURALI ESISTENTI**

Le stradine rurali esistenti come cartografate nell'elaborato TAV. 5.a LOTTIZZAZIONE CON SAGOME DI MASSIMO INGOMBRO (dicembre 2023) dovranno mantenere il carattere rurale, pertanto è vietata qualsiasi opera comportante la impermeabilizzazione dei suoli.
Per dette potranno essere realizzati esclusivamente interventi con:

- *materiali drenanti (battuto) da posare a secco senza l'impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti al fine di aumentare la capacità drenante delle stesse superfici. Sono escluse coperture asfaltate e/o sintetiche;*
- *specie arboree ed arbustive forestali autoctone ombreggianti in modo da garantire e favorire la mobilità ciclistica e pedonale nelle ore calde;*
- *muretti a secco in pietra locale costruiti su entrambi i lati, secondo le tecniche tradizionali, senza fare ricorso a sigillature dei giunti dei paramenti murari o a strutture murarie con nuclei in calcestruzzo o in laterizi, rivestiti da paramenti in pietra a faccia vista;*

Gli interventi relativi alla strada rurale esistente posta a nord est dell'area d'intervento in affaccio su Corso Uxentum dovranno assicurare la salvaguardia delle alberature esistenti sul bordo della stessa.

- sia inserito il seguente **ART.4)ter FASCE ARBORATE**

Per le fasce arborate l'interasse tra un esemplare e il successivo andrà adeguatamente individuato in relazione alle essenze scelte e alle specifiche

condizioni del sito, ma comunque secondo i seguenti sesti orientativi: -

- *per gli alberi di prima grandezza: circa 10 m;*
- *per gli alberi di seconda grandezza: circa 6 m;*
- *per gli alberi di terza grandezza: circa 4 m;*

Siano inoltre assicurate al piede degli esemplari arborei un'adeguata superficie libera non pavimentata della larghezza non inferiore a m 1,50.
Inoltre, al momento della loro messa a dimora abbiano un fusto di circonferenza non inferiore a:

- *> cm 20 – 24 per esemplari di prima grandezza;*
- *> cm 18 – 20 per esemplari di seconda grandezza;*
- *> cm 16 – 18 per esemplari di terza grandezza.*

- sia modificato come di seguito, in ***grassetto corsivo*** le disposizioni aggiunte in ~~*barrato*~~ le disposizioni eliminate l'articolo **Misure di mitigazione/compensazione.**

*Al fine di rendere il Piano di Lottizzazione compatibile con quanto prescritto dagli artt. 47, 66 e 79 delle Nome Tecniche di Attuazione del ~~Piano~~ **PPTR**, nonché dalla Scheda di Ambito, dalle Direttive di Tutela e dalle Linee Guida (art. 79 comma 1.3 delle NTA del PPTR) si ~~propone~~ **prescrive quanto segue:***

- *l'area ricadente nella fascia di rispetto della Rete Ecologica Regionale, non interessata da strutture destinate ad edifici civili, sia libera da qualsiasi struttura permanente e interessata da interventi di messa a dimora di specie tipiche dei corridoi ecologici ripariali;*
- *l'area perimetrata quale Prati e Pascoli naturali, non interessata – anche a seguito delle recenti modifiche al P.di L. – da strutture da destinare ad edifici civili, sia destinata in parte alla messa a dimora di specie arbustive ed arboree che creino una schermatura lungo i coni visivi sull'edificato ed in parte libera per instaurare le successioni naturali in evoluzione;*
- *siano, in fase di progettazione esecutiva, ~~valorizzati~~ **salvaguardati** gli elementi della tradizione rurale esistente secondo quanto riportato nelle Linee guida 4.4.4 e 4.4.6 del PPTR;*
- *siano, in fase di progettazione esecutiva, scelte delle tipologie edilizie compatibili con il contesto paesaggistico di riferimento.*

*Con particolare riferimento al Documento Regionale di Assetto Generale (DRAG) – criteri per la formazione e la localizzazione dei piani urbanistici esecutivi (PUE) – parte II – criteri per perseguire la qualità dell'assetto urbano a fine di garantire migliori condizioni microclimatiche degli ambienti insediativi, i piani e i programmi devono contenere norme, parametri, indicazioni progettuali e tipologiche che garantiscano il migliore utilizzo delle risorse naturali e dei fattori climatici, nonché la prevenzione dei rischi ambientali, ~~si riporta~~ **i progetti devono seguire i successivi indirizzi e raccomandazioni:***

- *le sistemazioni esterne agli interventi con copertura naturale in grado di*

mitigare l'effetto noto come "isola di calore", nonché di conservare quanto possibile la naturalità e permeabilità del sito;

- *le sistemazioni esterne delle aree a destinazione monofunzionale o mista industriale, artigianale, commerciale, direzionale e residenziale, con piantumazione di masse boschive lineari (barriere) lungo le sorgenti inquinanti lineari (specie strade), per assorbire le emissioni inquinanti in atmosfera e il rumore;*
- *gli indici di permeabilità dei suoli, limitando la presenza di manufatti interrati e favorendo la previsione di pavimentazioni realizzate con materiali drenanti e autobloccanti cavi;*
- *il "minimo deflusso vitale" per il bilancio idrico del territorio oggetto di intervento;*
- *gli indici di densità arborea e arbustiva, indicando specie autoctone e coerenti con le caratteristiche dei contesti;*
- *indicazioni progettuali e tipologiche che tengano conto dei coefficienti di albedo medio del paesaggio, ossia che considerino la riflessione della radiazione solare verso l'edificio, usino materiali da costruzione con coefficienti di riflessione finalizzati al miglioramento del microclima , considerino la geometria degli ostacoli fisici (altri edifici, elementi del paesaggio) che influiscono sui guadagni solari per effetto di ombreggiamento o riflessione della radiazione, privilegino forme compatte e condizioni di esposizione e orientamento degli edifici tali da migliorarne l'efficienza energetica.*

~~*Altri temi molto importanti nella progettazione dei PUE sono rappresentati*~~ ***Il progetto*** *della vegetazione,* ~~*non più intesa*~~ ***non deve considerare la stessa*** *come mero standard urbanistico, ma come contributo fattivo al controllo ambientale, climatico, dell'inquinamento (…), dalla gestione sostenibile dell'energia e dei rifiuti, dalla gestione delle acque reflue.*

~~*Al fine di rendere il Piano di Lottizzazione compatibile con quanto prescritto dal Patto città - Campagna si propone:*~~

- ~~*promuovere la qualità dell'ambiente urbano periferico definendo i margini urbani e i confini dell'urbanizzazione per migliorare la transizione tra il paesaggio urbano e quello della campagna aperta;*~~
- ~~*contrastare il consumo di suolo, come già modificato nell'ultima versione del Piano;*~~
- ~~*riqualificare gli elementi della tradizione rurale esistente secondo quanto riportato nelle Linee guida 4.4.4 e 4.4.6 del PPTR;*~~
- ~~*riqualificare gli spazi periurbani interclusi;*~~
- ~~*riprogettare nelle urbanizzazioni contemporanee, gli spazi pubblici di prossimità e quelli comuni;*~~
- ~~*Promuovere la sostenibilità urbana e rurale attraverso il miglioramento della qualità dell'ambiente costruendo cinture verdi urbane utilizzando lo spazio agro forestale di prossimità, come meglio individuato al paragrafo precedente;*~~
- ~~*costruire i corridoi ecologici e la rete della naturalità nella prossimità*~~

~~*urbana.*~~

Per gli interventi sui muretti a secco, parietoni o specchie, si rimanda anche a quanto contenuto nella DGR 5 luglio 2010, n. 1554 "Indicazioni tecniche per gli interventi di muretti a secco nelle aree naturali protette e nei Siti Natura 2000". Considerata l'importanza dei muretti a secco, parietoni o specchie, dal punto di vista paesaggistico, idrogeologico, della conservazione della natura, nel mantenimento delle connessioni biotiche e nell'aumento della biodiversità, gli interventi su questi manufatti sono assimilabili a quelli necessari al mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente delle specie e degli habitat presenti nel sito. Pertanto, è necessario rispettare l'originale tipologia costruttiva dei manufatti senza apportare elementi estranei come reti, malta cementizia, ecc.
Negli interventi di recupero dei muri secco, quindi, è ~~necessario~~ ***obbligatorio rispettare le raccomandazioni di cui alle Linee guida 4.4.4 e 4.4.6 del PPTR ovvero:***

- *nella realizzare di nuovi muretti a secco,* ***è obbligatorio*** *conservare la stessa sezione, forma, acconciatura muraria, materiali, ecc. di quelli adiacenti;*
- *nella ricostruzione parziale o totale di muri a secco,* ***dovranno essere garantite*** ~~*garantire*~~ *le loro capacità di drenaggio;*
- *in caso di ripristino totale dei muri crollati,* ***si dovrà*** *conservare la tipologia e le dimensioni originarie;*
- *utilizzare per i materiali di riempimento degli spazi centrali dei muretti a secco esclusivamente pietrame di ridotte dimensioni;*
- *operare il ripristino dei muretti a secco senza l'ausilio di mezzi meccanici ed esclusivamente con strumenti manuali;*
- *non eliminare la vegetazione ormai consolidata sulla traiettoria del muro o di fianco ad esso; le specie arboree potranno essere esclusivamente potate alla base per consentire agli operai di lavorare al ripristino del muro, quelle arbustive e rampicanti (ad es.: biancospino, caprifoglio, prugno), presenti sui lati, potranno solo essere contenute mediante taglio raso dei polloni con diametro inferiore a 3 cm, lasciando almeno trecinque polloni per pianta; gli alberelli di perastro (Pyrus amygdaliformis) e mandorlo di Webb (Prunus webbii) vanno salvaguardati e soltanto moderatamente potati se interferiscono con i lavori.*

Tali interventi dovranno tener conto delle specificità locali tipologiche dei muretti a secco e dei parietoni nelle diverse tipologie (muri di divisione interpoderale, muri fronteggianti strade, muri di delimitazione iazzi, ecc.). In particolare dovranno essere tutelate le seguenti caratteristiche costruttive:

- *tipo di pietra;*
- *pezzatura e forma degli elementi costitutivi, in particolare del cordolo terminale di chiusura, costituito da una serie di conci disposti di traverso e a volte aggettanti (detto "ghirlanda" o "coperta");*
- *composizione della muratura (nucleo in materiale sciolto, ecc.);*

- *altezze;*
- *spessori e inclinazione del "muro a scarpa".*

- sia inserito il seguente l'articolo **Fase di cantiere: interventi di mitigazione**

Nella redazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e delle opere edilizie si dovranno prevedere specifici interventi di mitigazione anche per la fase di cantiere: in particolare si dovrà prevedere la redazione di un programma dettagliato dell'organizzazione del cantiere che razionalizzi la realizzazione di opere complementari, quali le piste di accesso, i depositi di materiale o i locali di servizio, al fine di ridurre gli impatti diretti e/o indiretti sull'ambiente circostante.
Per rendere il cantiere a bassissimo impatto ambientale, si dovranno adottare ulteriori misure di mitigazione di seguito descritte:

- *l'adozione di accorgimenti tecnici tali da diminuire l'entità delle polveri sospese nelle fasi di scavo e di movimentazione del terreno, quali l'irrorazione di acqua nebulizzata durante gli scavi e lungo i tracciati di accesso al cantiere;*
- *le macchine operatrici, per le quali dovrà essere garantita la corretta manutenzione, saranno dotate di opportuni silenziatori che mitigheranno l'entità dell'impatto sonoro;*
- *dovrà essere privilegiato l'utilizzo di macchine alimentate con combustibili meno inquinanti (metano, gpl, biodiesel);*
- *al fine di implementare un insieme di corrette regole per la mitigazione degli impatti sulla qualità dell'aria e sulla qualità acustica e per la gestione del traffico di cantiere potrà essere utile la redazione di un Regolamento di cantiere, che preveda l'adozione sistematica di accorgimenti e dispositivi per il contenimento delle emissioni atmosferiche, per la riduzione dei rumori e per la regolazione degli spostamenti dei mezzi all'interno del cantiere e tra questo e l'esterno;*
- *per quanto non si preveda la rimozione di materiali pericolosi, è opportuno che venga rispettato il principio del minimo stazionamento presso il cantiere dei rifiuti, al fine di evitare inquinamento potenziale della componente idrica;*

- sia inserito il seguente l'articolo **Relazione tecnica**

Nella "Relazione Tecnica" redatta al fine del rilascio dei relativi titoli abilitativi per i singoli interventi previsti dal PdiL, dovranno essere dimostrate puntualmente le modalità e i criteri progettuali con i quali i suddetti interventi siano compatibili e conformi con le presenti NTA.
DI TRASMETTERE TELEMATICAMENTE copia del presente provvedimento a:
Comune di Ugento - urbanistica.comune.ugento@pec.rupar.puglia.it
I proponenti - c/o ingvincenzo.ozza@pec.it

Il presente provvedimento, firmato digitalmente ai sensi del Testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e del D.Lgs. 7 maarzo 2005, n. 82:

- è composto da n. 13 facciate e da un allegato composto da n. 22 facciate;

- è reso pubblico per 10 giorni lavorativi sul sito www.regione.puglia.it nella sezione Pubblicità legale - Albo pretorio on-line, ai sensi della L.R. n. 15/2008 e per gli effetti di cui al comma 3 art. 20 Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 22 del 22 gennaio 2021;
- è pubblicato sul sito www.regione.puglia.it nella sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione di I livello “Provvedimenti dirigenti”, sottosezione di II livello “Provvedimenti dirigenti amministrativi”, ai sensi del Dgls 33/2013;
- è pubblicato sul sito www.regione.puglia.it, nella sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione di I livello “Pianificazione e governo del territorio”, ai sensi dell'art. 39 c. 1 lett. a) del D.Lgs. 33/2013;
- è depositato nel sistema regionale di archiviazione Diogene, secondo le modalità di cui al punto 10 delle Linee guida per la gestione degli atti Dirigenziali come documenti originali informatici con il sistema CIFRA;
- è trasmesso, ai sensi dell'art. 6 comma quinto della L.R. n.7/97 e del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 22/2021, al Segretariato Generale della Giunta Regionale.

Il presente provvedimento può essere impugnato con ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale (TAR) della Puglia entro 60 giorni, ovvero con ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, dalla data della sua comunicazione.

Il presente Provvedimento è direttamente esecutivo.

Firmato digitalmente da:

Il Funzionario Istruttore
Giuseppe Volpe

P.O. Autorizzazioni Paesaggistiche e Pareri
Luigi Guastamacchia

Il Dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio
Vincenzo Lasorella

REGIONE PUGLIA

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica

ALLEGATO A

PARERE TECNICO

COMUNE DI UGENTO (LE)
PARERE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA ex art. 96.1.d delle NTA del PPTR
Piano di Lottizzazione relativo al settore di intervento n. 52, zona C7 del PRG - Marina di Torre di S. Giovanni. PROPONENTI: *Omissis*

DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Premesso che con atto dirigenziale n. 145/222 del 28.11.2019 è stato determinato, il diniego al parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96 delle NTA del PPT relativo al Piano di Lottizzazione (d'ora in poi P.diL.) - Settore n. 52 - zona C7 del PRG località Torre S. Giovanni.

Con successiva nota prot. n. 25515 del 9.8.2023, acquisita al prot. con il n. 145/6366 del 9.8.2023, il Comune ha richiesto il Parere di Compatibilità Paesaggistica ex art. 96.1.d per P.diL. come rimodulato a seguito della Determina Dirigenziale n. 222 del 28.11.2019 e ha contestualmente trasmesso i seguenti elaborati scrittografici in formato p7m:

File	Impronta MD5
ELABORATI DA TRASMETTERE\PC_modello_art 96 nta PPTR_maggio2023(1).pdf.p7m.p7m	88a5648a75a638c991b9f1264205935f
ELABORATI DA TRASMETTERE\TAV(1). 1 Lott.nellaScala del P.R.G..pdf.p7m	2f2733eb3693e5f67ab6e06ba8af8776
ELABORATI DA TRASMETTERE\TAV(1). 1.1 PERIMETRAZIONE PARCO NATURALE REGIONALE.pdf.p7m	8d60c934acc112ea30e2924ee6edf4a5
ELABORATI DA TRASMETTERE\TAV(1). 10 SCHEMA IMPIANTO ELETTRICO E TELEFONICO.pdf.p7m	1651087464ded1f5b1d4398f4b6752ff
ELABORATI DA TRASMETTERE\TAV(1). 11 TABELLA RIPARTIZIONE UTILI-ONERI .pdf.p7m	23887a65ed19896abe5879f9da4d1c86
ELABORATI DA TRASMETTERE\TAV(1). 12 RELAZ. GENERALE aggionata 2019.pdf.p7m	8f4bc1d91661cf9b712a093ae39d833c
ELABORATI DA TRASMETTERE\TAV(1). 12.1 Relazione Integrativa.pdf.p7m	94588702bb3c191550d8037a3f917591
ELABORATI DA TRASMETTERE\TAV(1). 14 Relazione finanziaria (aggiornamenti costi opere di urbanizzazione 2023).pdf.p7m	93e6db1490b1027ca286aceac2383420
ELABORATI DA TRASMETTERE\TAV(1). 15 Schema di convenzione (aggiornato 2023).pdf.p7m	26635197f644e1664dc5808134a0f827
ELABORATI DA TRASMETTERE\TAV(1). 16 Verifica di conformita al P.U.T.T. -P (aggiornata 2023).pdf.p7m	de39a634243c12a1dc3536da26d91c56
ELABORATI DA TRASMETTERE\TAV(1). 17 Relazione paesaggistica (aggiornta).pdf.p7m	500a031533896de83f44899934b8f85b
ELABORATI DA TRASMETTERE\TAV(1). 17.1 Interventi Mitigazione.pdf.p7m	4a26c3628af4837a76e27522d1cdd962
ELABORATI DA TRASMETTERE\TAV(1). 17.2 Documentazione fotografica.pdf.p7m	0d1e89f2cdfee2fe472cb31f545890b9
ELABORATI DA TRASMETTERE\TAV(1). 17.3 Documentazione fotografica integrativa .pdf.p7m	b8ca659ba76b2e857ea815f206b08f4c
ELABORATI DA TRASMETTERE\TAV(1). 18 STRALCIO SATELLITARE CON P.L. .pdf.p7m	b623b10b326e26601d4e11b5ea0fee3a

ELABORATI DA TRASMETTERE\TAV(1). 18.1 Stralcio satellitare con rilievo fotografico.pdf.p7m	7b86fcb20f0c137954af841adff2ee5b
ELABORATI DA TRASMETTERE\TAV(1). 19 Elenco ditte proponenti il piano di lottizzazione.pdf.p7m	7e67dc9605386bec0b966c155ff38be6
ELABORATI DA TRASMETTERE\TAV(1). 2 Planimetria catastale - Aereofotogrammetrico.pdf.p7m	32704174890921e4f93a8d7480b067b9
ELABORATI DA TRASMETTERE\TAV(1). 2.1 LOTTIZZAZIONE SU STRALCIO AEREOFOTOGRAMMETRIA.pdf.p7m	c973486e71b0a626c4386d986659c33f
ELABORATI DA TRASMETTERE\TAV(1). 3 Zonizzazione .pdf.p7m	5f36deda4c8b23523b8e511304654513
ELABORATI DA TRASMETTERE\TAV(1). 4 LOTTIZZAZIONE CON RIPORTI CATASTALI.pdf.p7m	64104336cf422ccf286537e2a98c7c77
ELABORATI DA TRASMETTERE\TAV(1). 5 LOTTIZZAZIONE CON SAGOME DI MASSIMO INGOMBRO.pdf.p7m	d65f4f6a1708a6293fcc34c6904244cd
ELABORATI DA TRASMETTERE\TAV(1). 6 PLANOVOLUMETRICO.pdf.p7m	40a881b54d074e9cddd3b7f92e44c2b4
ELABORATI DA TRASMETTERE\TAV(1). 7 Profili e Sezioni.pdf.p7m	b4d1b16c0cd45c53fdc256df538a2b4f
ELABORATI DA TRASMETTERE\TAV(1). 8 Tipologie Edilzie .pdf.p7m	ce2af0c31ade4a8852d185b99736caf0
ELABORATI DA TRASMETTERE\TAV(1). 9 SCHEMA IMPIANTI IDRICO-FOGNANTE .pdf.p7m	d65b9ce91104b37101a1fa310a053e97
ELABORATI DA TRASMETTERE\TAV(1). 9.1 PIANO QUOTATO.pdf.p7m	0d54a8ce54fc2ff3badde265b81c41b4
ELABORATI DA TRASMETTERE\TAV. 13 Norme Tecniche di Attuazione.pdf.p7m.p7m.p7m	faf11f69894be58f51bb075c650a3391

Con nota prot. 145/6410 del 11.8.2023 al fine di avviare l'iter istruttorio, ai sensi dall'art. 10 bis della L.R. 20/2009, è stato richiesto il pagamento degli oneri istruttori e contestualmente l'istanza di richiesta del parere di compatibilità paesaggistica secondo il modello approvato con DGR n. 985/2015. Detta documentazione è stata trasmessa con con successiva nota prot. n. 31183 del 4.10.2023 acquisita al prot. col n. 145/7989 del 4.10.2023.

Con nota prot. n. 145/8783 del 31.10.2023, in considerazione di quanto già valutato con precedente Determina Dirigenziale n.145/222 del 22.11.2019, verificata la carenza degli elaborati trasmessi, è stata richiesta la seguente documentazione integrativa:

- "[…] *Relazione Paesaggistica al fine di chiarire la compatibilità del PdiL al vigente PPTR, nonché riportare la soluzione progettuale sugli elaborati con la rappresentazione dei Ben Paesaggistici (BP) e degli Ulteriori Contesti Paesaggistici (UCP) ricadenti nell'area d'intervento*[…]";
- integrazione dell'elaborato *TAV. 12.1* con cui si specifichi "*come la proposta progettuale sia stata aggiornata rispetto alle indicazioni progettuali di cui ai richiamati punti* [7 e 8] *e inoltre, al fine di verificare il superamento dei motivi ostativi di cui alla DD n. 145/222 del 22.11.2019* […] *un elaborato con l'ortofoto e la sovrapposizione a fildiferro (senza campiture) della proposta di PdiL aggiornata (con linee blu) con la soluzione del PdiL (con linee rosse) oggetto di diniego in modo da meglio comprendere le modifiche progettuali apportate";*
- l'aggiornamento, alle indicazioni fornite con la citata Determina Dirigenziale, delle *"*[…] *NTA del PdiL introducendo una disciplina finalizzata ad assicurare la qualità paesaggistica del sito con particolare riferimento agli spazi aperti agli spazi di pertinenza dei lotti, alla qualità architettonica degli interventi, alle recinzioni, ai materiali urbani, ecc. nonché delle modalità attuative dei richiamati interventi di mitigazione."*

– *"elaborati planimetrici riportanti le quote dei richiamati spazi".*

Con PEC del 14.12.2023 e del 15.12.2023, acquisite al protocollo rispettivamente con il n. 145/10380 del 15.12.2023 e n. 145/10407 del 18.12.2023, è stata trasmessa la seguente documentazione integrativa in formato p7m :

File	Impronta MD5
Relazione paesaggistica.pdf.p7m.p7m.p7m	64f4e7e959423bd0435f87a7e8a4f7d3
TAV. 13 Norme Tecniche di Attuazione aggiornate Dicembre 2023.pdf.	467f4d54298e81ad03c52abbcbad3926
TAV.UNICA PdiL -Aggiornato 2023 e PdiL.Diniego-Model.pdf.p7m.p7m.p7m	2129270dd186fc9c0cd28bc8cdfc7adb

Con nota prot. n. 145/10446 del 18.12.2023, accertata la carenza degli elaborati integrativi trasmessi, sono stati richiesti gli "*elaborati planimetrici riportanti le quote dei richiamati spazi* [Verde pubblico attrezzato a parco]" e con PEC del 20.12.2023 acquisita al prot. col n. 145/10506, è stato trasmesso il seguente elaborato in formato p7m:

File	MD5
TAV(1). 5.a Sagome-max.ingombro agg.Dicembre2023-Model.pdf.p7m.p7m	647433fa1492639048c804f3966a5e9b

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Premesso che il Comune è dotato di Piano Regolatore Generale (d'ora in poi PRG) approvato con DGR n. 3846 del 1.8.1990 ai sensi della L.R. 56/1980, il P.diL. in esame interessa il settore di intervento n. 52 della zona C7 e parte della zona F4. Detto settore si estende per una complessiva superficie territoriale di 172000 m^2 ed un'ulteriore area di 2900 m^2 destinati dal vigente PRG, alla viabilità.

Inserita nella periferia nord-est del centro abitato di Torre San Giovanni, l'area d'intervento, di forma irregolare, è caratterizzata da una cospicua estensione che si sviluppa attestandosi al nuovo asse stradale previsto dal PRG di collegamento tra via Isole Tremiti e corso Uxentum attraverso una bretella viaria diagonale.

I suoli sono attualmente coltivati a seminativo e in parte tenuti a pascolo naturale e, orograficamente, l'intera area si presenta prevalentemente pianeggiante con un lieve declivio in prossimità della zona F4 prevista dal PRG.



Figura 1 - stralcio del PRG di Ugento

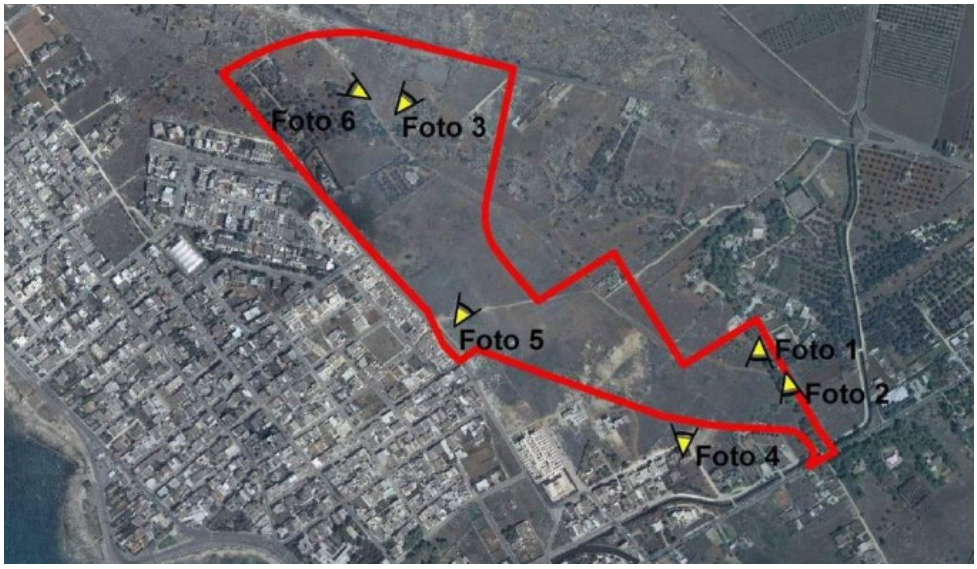


Figura 2 - stralcio area d'intervento sovrapposta ad ortofoto

L'area oggetto del P.diL. è interessata da episodiche costruzioni per civile abitazione e da locali deposito.

Il Piano come rimodulato a seguito del diniego di cui alla determina dirigenziale n. 222/2019 è organizzato in n. 10 lotti edificatori per lo sviluppo di edifici destinati alla residenza della tipologia a schiera ed edifici ricettivi costituiti da strutture alberghiere e/o *residence*; questi ultimi distinti alle lettere A, B, C e D.



Figura 3 - Stralcio della TAV (1). 5.a Sagome - max ingombro agg. Dicembre 2023

Dalla ***Relazione generale*** (aggiornata Maggio 2023) si legge che:

"Lo studio è stato impostato dopo una accurata ricognizione per il rilevamento dello stato di fatto con l'individuazione di tutti quei punti essenziali per consentire il riporto sul terreno dei riferimenti catastali con particolare attenzione per i fabbricati esistenti. Il criterio seguito nella progettazione

è stato quello di individuare, con uno schema viario molto semplice, delle maglie urbane facilmente divisibili in lotti nel rispetto delle norme del R.E e con la possibilità di soddisfare anche particolari esigenze con l'accorpamento di più lotti contigui o con la divisione in sub-lotti.

La tipologia edilizia adottata, che può anche essere variata in fase attuativa purché abbia carattere unitario per l'intero isolato, è quella di casa a schiera con due alloggi sovrapposti aventi ingressi ed area pertinenziale separati. L'edilizia destinata a strutture alberghiere o residences è stata ubicata su lotti autonomi distinti con le lettere A, B, C e D così come riportato nelle tavole 3, 4 e 5 del presente P.di L. La volumetria di progetto risulta pari a mc. 137.600 di cui mc.44.022 destinati ad attività ricettiva (alberghi e residences).
Tale volumetria, è stata suddivisa sui diversi lotti edificabili secondo la tabella allegata alla tav.4. Le aree destinate a verde pubblico attrezzato a parco sono state mantenute prevalentemente accorpate per una superficie complessiva di mq.82.987, mentre le aree destinate a parcheggio sono state ubicate lungo la rete viaria e prevalentemente in corrispondenza delle attrezzature pubbliche."

Il piano si sviluppa secondo i seguenti parametri urbanistico – edilizi:

Parametro	**Da P.R.G.**	**Di Progetto**
Sup. territoriale	172000,00 m^2	172000,00 m^2
Indice di fabbricabilità fondiaria	0,80 m^3/m^2	0,80 m^3/m^2
Volume	137600,00 m^3	137600,00 m^3
Verde pubblico attrezzato	51600,00 m^2	82987,00 m^2
Parcheggi pubblici	8600,00 m^2	4300,00 m^2
Superficie fondiaria	86000,00 m^2	58402,00 m^2

Le aree oggetto del PdiL, sono individuate al catasto al fg. 75 p.lle nn. 283, 316, 321,315, 317, 28, 266, 274, 325, 323, 276, 273, 277, 268, 649, 658, 647, 102, 267, 265, 677, 18, 46, 16, 439, 452, 257, 29, 395, 685, 687,263, 318, 320, 26, 340, 349, 285, 94, 45, 258, 259, 183, 459, 208, 55 e al fg. 71 p.lle nn. 812, 813, 979, 818, 819, 1609, 1610, 149, 1696, 1697, 146, 150, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 147, 144, 914, 915, 916, 498, 494, 495, 496, 497, 499, 17, 1099, 1875.

TUTELE DEFINITE DAL PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE - PPTR

Premesso che il PRG, come approvato ai sensi della L.R. 56/1980 con DGR n. 3846 del 1.08.1990, non risulta adeguato al PPTR approvato con DGR n. 176 del 16.2.2015, ai sensi dell'art. 97 delle NTA, dalla consultazione degli elaborati del PPTR si rileva quanto segue:

<u>Struttura Idro - geomorfologica:</u>

- *Ulteriori contesti paesaggistici (art. 143, co. 1, lett. e DLgs 42/2004*):
  i. L'area è interessata, per una porzione ridotta posta a ridosso di Corso Uxentum dall'**UCP - Reticolo idrografico di connessione della Rete Ecologica Regionale (RER),** sottoposto agli indirizzi di cui all'art. 43, alle direttive di cui all'art. 44 e alle misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'art. 47 delle NTA del PPTR;

ii. L'area è interamente interessata dall'**UCP - Vincolo idrogeologico** sottoposto agli indirizzi di cui all'art. 43 e alle direttive di cui all'art. 44 delle NTA del PPTR;

Struttura antropica e storico-culturale

- *Beni paesaggistici:*
  i. L'area è interamente interessata dal **BP - Immobili e aree di notevole interesse pubblico** *(art. 136 DLgs 42/2004*) relativo alla dichiarazione di interesse pubblico ai sensi della L 1497/1939 denominata "*Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera e di parte del territorio comunale di Ugento*" decretata il 26.03.1970 con le seguenti motivazioni: "*La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, costituita nella parte centrale e in piano da un'area sabbiosa e dunale, nelle estremità nord-est e sud-ovest da rocce lievemente in pendio e nella parte alta e degradante verso il mare da territori coltivati prevalentemente a ulivi e vite, forma un complesso paesistico di grande importanza, nonché un suggestivo quadro naturale e - per i suoi resti antichi e monumenti - un insieme di cose immobili avente valore estetico e tradizionale" (Scheda PAE 0081).* Detto bene paesaggistico è soggetto agli Indirizzi di cui all'art. 77, alle Direttive di cui all'art. 78, nonché alle Prescrizioni di cui all'art. 79 delle NTA del PPTR;

VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

Il PdiL ricade nell'**Ambito Territoriale** del "***Salento delle Serre***" ed in particolare nella **Figura Territoriale** denominata "***Le Serre ioniche***"**.** Fermo restando le analisi paesaggistiche relative alla figura territoriale di paesaggio e del contesto paesaggistico di riferimento di cui alla determina dirigenziale n. 145/222 del 28.11.2019, e che in questa sede si intendono integralmente riportate, nella richiamata determina si è **ritenuto**:

"*che la soluzione progettuale proposta, prevedendo la costruzione di un cospicuo insediamento a ridosso della marina, determina un rilevante incremento della pressione antropica e urbanizzazione (elemento indicato dal PPTR come fattore di rischio che dequalifica il paesaggio costiero) non compatibile con il contesto paesaggistico oggetto di intervento, in quanto contribuisce ad incrementare i fenomeni di espansione e di densificazione delle marine con la progressiva aggiunta di edilizia privata, nonché a causare la perdita e l'estinzione di lembi di paesaggio rurale costiero, caratteristico della Figura Territoriale "Le Serre ioniche" e che, pertanto detta soluzione progettuale proposta risulti in forte contrasto con le previsioni del PPTR di tutela e valorizzazione degli ampi lembi di paesaggio naturale e rurale finalizzate ad inibire l'ulteriore indurimento ed inurbamento del paesaggio costiero*."

e si è concluso che:

"per quanto innanzi, considerato che il Piano Regolatore Generale (PRG) vigente del Comune di UGENTO non risulta adeguato al vigente Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) ai sensi dell'art. 97 delle NTA, stante il regime normativo gravante sull'area d'intervento, nonché considerate le peculiarità paesaggistiche dell'area d'intervento, si ritiene, in merito agli aspetti paesaggistici, e per le motivazioni suddette, di non poter rilasciare il parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96 delle NTA del PPTR per il PdL relativo al Settore n. 52 - zona C7/F4 del PRG località Torre S. Giovanni."

In particolare in detta determina richiamando:

- il **preavviso di diniego di cui alla nota prot. n. 145/1223 del 14.02.2019**, è stato rappresentato che *"potrà essere rivalutata una differente soluzione progettuale che in accordo con gli indirizzi del DRAG-PUE, e con le "Linee guida per il patto città-campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane (Elaborato del PPTR 4.4.3)" garantisca un migliore inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento, eviti la frammentazione delle reti ecologiche e insediative esistenti e valorizzi le relazioni paesaggistiche, ambientali, funzionali tra la Marina e la retrostante campagna, migliori la qualità paesaggistica dell'insediamento di Torre San Giovanni, pertanto a tal fine si ritiene di:*
  - *non prevedere alcuna trasformazione edilizia nella porzione nord-ovest dell'area d'intervento, stralciando pertanto i lotti n. 8, 7, 10, 11, 12, e la relativa viabilità ciò al fine di assicurare la salvaguardia delle componenti paesaggistiche presenti in detta area;*
  - *riorganizzare l'insediamento a ridosso della prevista viabilità di PRG a contatto con il nucleo di Torre San Giovanni utilizzando modalità aggregative delle tipologie edilizie e un disegno della viabilità che assicuri:*
    - *la permeabilità tra lo spazio urbano di Torre San Giovanni e quello della retrostante campagna, attraverso la previsione di varchi per la costruzione di infrastrutture ecologiche ovvero corridoi e connessioni (ad es. cunei verdi, viali alberati, spazi a verde, percorsi di attraversamento, ecc.), al fine di garantire un collegamento fisico e funzionale in chiave ecologica tra l'insediamento e la retrostante campagna;*
    - *la realizzazione sul bordo a Nord dell'area d'intervento verso la campagna, in sostituzione delle previste infrastrutture viarie, spazi filtro di connessione o di transizione (ad es. fasce alberate, orti, fasce tampone, green front....) al fine di garantire oltre il benessere climatico urbano, acustico dell'insediamento, anche la connessione ecologica dei sistemi ambientali";*
- **la nota prot. n. 145/1461 del 22.02.2018** è stato rappresentato che la soluzione progettuale risulta essere *"in contrasto anche con alcune prescrizioni riportate nella, nota prot. n. 145/1461 del 22.02.2018 ovvero, nello specifico, quelle riportate in precedenza ai punti 7 e 8*;

  (…)

  7. *siano salvaguardate le componenti arboree e arbustive esistenti e lungo i margini del comparto, prevedendo altresì nuove piantumazioni nell'area di pertinenza dei volumi previsti e nelle zone pubbliche da attuare (verde e parcheggi);*
  8. *si provveda a recuperare e salvaguardare i manufatti esistenti di pietra a secco secondo le "Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia" (elaborato 4.4.4 del PPTR) ciò con riferimento ai muri a secco presenti nell'area d'intervento ripristinando, pertanto, lo stato originale e conservando gli aspetti formali e materici;*

  (…)"

Pertanto il proponente ha provveduto, al fine di superare le criticità ridevate nella richiamata determina n. 145/222 del 28.11.2019 a modificare la soluzione progettuale del P.diL..

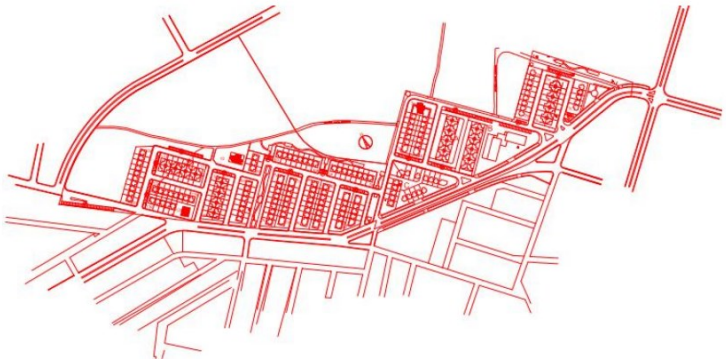
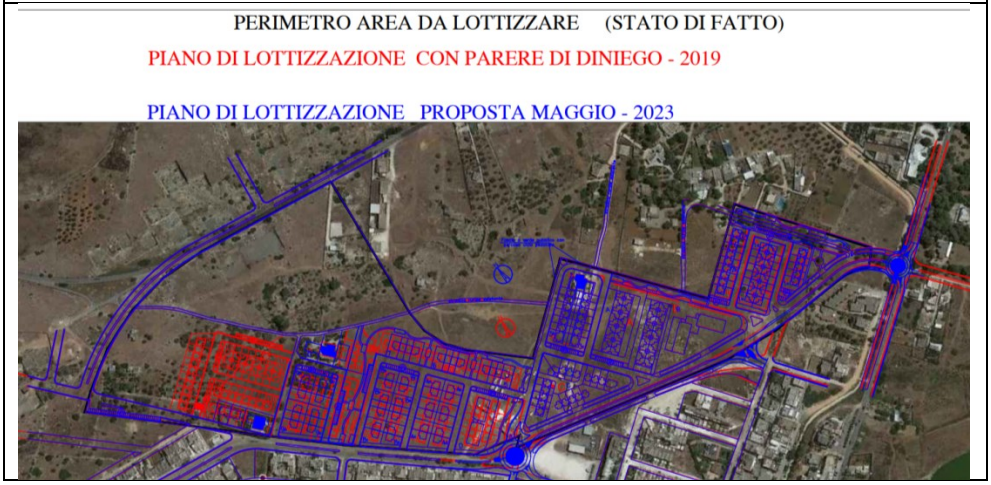


Figura 4 – Proposta di PdiL oggetto di diniego di compatibilità paesaggistica ex art. 96



Figura 5 – Proposta di PdiL rimodulato a seguito della determina dirigenziale n. 145/222/2019



Nel dettaglio il proponente ha provveduto come chiarito nella "*TAV. 12.1 Relazione Integrativa aggiornata maggio 2023*" a **modificare il progetto** come segue:

<table>
<tr><td colspan="2">01</td></tr>
<tr><td colspan="2">Proposta di PdiL oggetto di diniego di compatibilità paesaggistica ex art. 96</td></tr>
<tr><td colspan="2">
lotti da stralciare</td></tr>
<tr><td colspan="2">Proposta di PdiL rimodulato a seguito della determina dirigenziale n. 145/222/2019</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>INDICAZIONE PROGETTUALE DI CUI ALLA determina dirigenziale n. 145/222 del 28.11.2019</td><td>OSSERVAZIONI di cui alla “TAV. 12.1 Relazione Integrativa aggiornata maggio 2023”</td></tr>
<tr><td>“non prevedere alcuna trasformazione edilizia nella porzione nord-ovest dell’area d’intervento, stralciando pertanto i lotti n. 8, 7, 10, 11, 12, e la relativa viabilità ciò al fine di assicurare la salvaguardia delle componenti paesaggistiche presenti in detta area;”</td><td>1) sono stati eliminati i lotti 8,7,10,11,12 e la relativa viabilità, inoltre a ridosso di tale zona è stata variata la tipologia edilizia da case a schiera a case binate con conseguente aumento della superficie a verde privato parte del quale utilizzabile come orto urbano a collegamento con il paesaggio rurale circostante;
2) per tener conto dei fabbricati esistenti posti a ridosso delle strade esistenti sono stati previsti dei lotti edificabili per integrare tali fabbricati alla restante lottizzazione;</td></tr>
</table>

02	
Proposta di PdiL oggetto di diniego di compatibilità paesaggistica ex art. 96	
	
Proposta di PdiL rimodulato a seguito della determina dirigenziale n. 145/222/2019	
	
INDICAZIONE PROGETTUALE DI CUI ALLA determina dirigenziale n. 145/222 del 28.11.2019	***OSSERVAZIONI di cui alla "TAV. 12.1 Relazione Integrativa aggiornata maggio 2023"***
riorganizzare l'insediamento a ridosso della prevista viabilità di PRG a contatto con il nucleo di Torre San Giovanni utilizzando modalità aggregative delle tipologie edilizie e un disegno della viabilità che assicuri: ○ *la permeabilità tra lo spazio urbano di Torre San Giovanni e quello della retrostante campagna, attraverso la previsione di varchi per la costruzione di infrastrutture*	*3) per la permeabilità tra lo spazio urbano di Torre san Giovanni e quello della retrostante campagna sono stati previsti ampi spazi a verde con percorsi di attraversamento che vanno a creare un collegamento fisico e funzionale in chiave ecologica tra l'insediamento urbano esistente e di progetto con la retrostante campagna, si fa notare, inoltre, che tutte le*

ecologiche ovvero corridoi e connessioni (ad es. cunei verdi, viali alberati, spazi a verde, percorsi di attraversamento, ecc.), al fine di garantire un collegamento fisico e funzionale in chiave ecologica tra l'insediamento e la retrostante campagna; ○ *la realizzazione sul bordo a Nord dell'area d'intervento verso la campagna, in sostituzione delle previste infrastrutture viarie, spazi filtro di connessione o di transizione (ad es. fasce alberate, orti, fasce tampone, green front....) al fine di garantire oltre il benessere climatico urbano, acustico dell'insediamento, anche la connessione ecologica dei sistemi ambientali*	*strade che costituiscono lo schema viario del P.L. risultano delimitate su entrambi i lati da ampie fasce di verde privato della larghezza di 10 mt. che vanno a costituire un collegamento visuale con la viabilità esistente del nucleo urbano di Torre San Giovanni sia verso la campagna che verso il mare;* *4) nel rispetto delle indicazioni avute durante l'incontro informale con codesto Ufficio sono state previste a nord dell'area d'intervento delle fasce alberate con percorsi ciclopedonali che oltre a fungere da filtro tra la campagna ed il nuovo insediamento, consentono il collegamento al limitrofo contesto rurale prevedendo adeguati innesti con la viabilità rurale esistente che va a collegarsi con l'ampia area destinata a verde pubblico.*

Ancora sempre nella "*TAV. 12.1 Relazione Integrativa aggiornata maggio 2023*" il proponente ha chiarito quanto segue:

"Si fa presente, inoltre, che il presente Piano di Lottizzazione comprende anche le modifiche richieste da codesto Ufficio con il precedente parere del 22/03/2018 prot.AOO-145 ed in particolare sono state apportate le seguenti modifiche:

1) "… siano stralciati i volumi di progetto ricadenti nella parte del comparto interessata dalla presenza dell'UCP "RER" …

sono stati modificati alcuni lotti del P.L. e sono stati stralciati i volumi di progetto ricadenti nella parte del comparto interessata dalla presenza dell'UCP "RER" prevedendo un'ampia area di rispetto destinata a verde pubblico;

2) " …al fine di assicurare la salvaguardia del viale alberato …."

è stata conservata la stradina alberata esistente mediante l'arretramento dei lotti edificabili ad una distanza di 10 m. a partire dal ciglio di detta stradina salvaguardando le alberature esistenti su entrambi i lati; (cfr immagine di seguito)



Figura 6 – Stralcio Proposta di PdiL rimodulato a seguito della determina dirigenziale n. 145/222/2019

3) " .... Si provveda a salvaguardare la viabilità rurale storicamente consolidata "
sono stati previsti, in prossimità della zona agricola parallelamente ad alcune strade di lottizzazione, dei percorsi ciclopedonali di accesso al limitrofo contesto rurale prevedendo adeguati innesti di detti percorsi con la viabilità rurale esistente che va a collegarsi con l'ampia area destinata a verde pubblico attrezzato a parco; (cfr immagine di seguito)



Figura 7 – Stralcio Proposta di PdiL rimodulato a seguito della determina dirigenziale n. 145/222/2019

4) "…il sistema della viabilità sia caratterizzato dall'uso di materiali drenanti .." è stato previsto nelle N.T.A. che la pavimentazione delle aree a parcheggio dovrà essere realizzata con materiali drenanti;
5) "…le nuove recinzioni siano realizzate evitando l'impiego di elementi prefabbricati .."
è stato previsto nelle N.T.A. che le nuove recinzioni dei lotti dovranno essere realizzate evitando l'impiego di elementi prefabbricati in cemento, privilegiando le murature in pietra naturale eventualmente sovrastate da recinzioni metalliche semplici affiancate da siepi, cespugli e/o alberature;
Per quanto riguarda la prevista viabilità a quattro corsie posta ad ovest del comparto si fa presente che detta strada costituisce, per l'Amministrazione Comunale, un intervento strategico di completamento di un importante arteria urbana in parte già realizzata. Tale strada consente, infatti, di decongestionare il traffico che interessa il lungomare di Torre San Giovanni nel tratto di Corso Annibale e Corso Uxentum, principali arterie di accesso a Torre S. Giovanni, facendolo defluire verso la zona periferica dell'abitato e nel contempo consente di realizzare un'ampia isola pedonale nella zona centrale della marina. Il progetto stradale prevede anche la realizzazione di ampie superfici a parcheggio attigue alla strada, che risultano molto importanti sia per l'attuazione del Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) che del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS). Inoltre la realizzazione di detta strada consente la effettiva attuazione dell'ampia isola pedonale che interessa già il lungomare di Torre San Giovanni e consentire lo sviluppo di una pianificazione della mobilità eco-sostenibile per la stessa marina.
Il progetto esecutivo, di detta strada è stato già approvato dall'Amministrazione Comunale di Ugento avendo ottenuto i seguenti pareri favorevoli: (…)

La realizzazione di detta strada, così come prevista dal progetto esecutivo, sarà un vero e proprio viale alberato con ampie fasce di verde lungo i lati che garantirà un benessere climatico urbano e consentirà un miglioramento della qualità ambientale sia per l'abitato esistente che per quello di futura realizzazione creando un collegamento fisico e funzionale anche in chiave ecologica tra le direttrici viarie più importanti costituite da Corso Uxentum e la litoranea per Gallipoli.

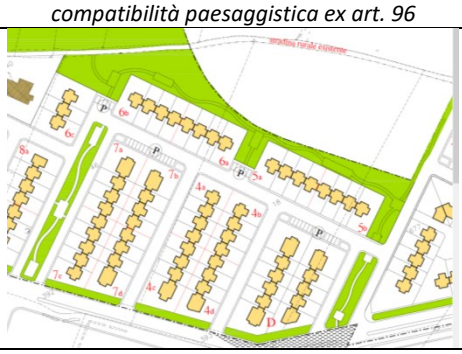
6) In merito alla richiesta di modifica: "riorganizzare l'insediamento a ridosso della prevista viabilità di PRG a contatto con il nucleo di Torre San Giovanni utilizzando modalità aggregative delle tipologie edilizie e un disegno della viabilità che assicuri: la permeabilità tra lo spazio urbano di Torre san Giovanni e quello della retrostante campagna, attraverso la previsione di varchi per la costruzione di infrastrutture ecologiche ovvero corridoi e connessioni (ad es. cunei verdi, viali alberati, spazi a verde percorsi di attraversamento, ecc.), al fine di garantire un collegamento fisico e funzionale in chiave ecologica tra l'insediamento e la retrostante campagna; la realizzazione sul bordo a nord dell'area d'intervento verso la campagna, in sostituzione delle previste infrastrutture viarie, spazi filtro di connessione o di transizione (ad es. fasce alberate, orti, fasce tampone, green front …) al fine di garantire oltre il benessere climatico urbano, acustico dell'insediamento, anche la connessione ecologica dei sistemi ambientali."

si osserva che la viabilità prevista dal P.L. risulta conforme alla viabilità presente nel centro abitato di Torre San Giovanni il cui schema viario ha un andamento est ovest e nord-sud.

Del resto il suddetto schema viario risulta essere, tra le varie soluzioni possibili, il più idoneo sia dal punto di vista urbanistico che sotto l'aspetto altimetrico in quanto segue l'andamento morfologico della zona d'intervento, leggermente in declivio, così come si evince chiaramente dall'esame del piano quotato Tav. 9.1 del P.L..

Tale schema viario consente inoltre di poter realizzare le opere di urbanizzazione primaria (strade, rete fognante, rete idrica, ecc.) riducendo al minimo la movimentazione del terreno.

Tuttavia con il presente progetto è stata rimodulata in parte la distribuzione della rete viaria, in particolare nella zona a nord a confine con la zona destinata a verde pubblico attrezzato, e di conseguenza sono stati modificati i lotti edificabili ivi prospicienti seguendo la soluzione suggerita da codesto Ufficio e cioè: è stata conservata la stradina rurale esistente, è stato esteso il verde pubblico fino al confine nord del comparto, sono stati conservati gli assi viari di penetrazione che ora risultano allineati ai tre assi viari del nucleo urbano esistente e nel contempo sono stati creati dei coni visuali di verde in corrispondenza sempre degli stessi viari di penetrazione. (cfr immagine di seguito)

Proposta di PdiL oggetto di diniego di compatibilità paesaggistica ex art. 96	*Proposta di PdiL rimodulato a seguito della determina dirigenziale n. 145/222/2019*
	

La presente soluzione prevede, altresì, così come concordato con codesto Ufficio, la realizzazione di una barriera di verde inserita lungo le strade poste a confine con la zona agricola tale da consentire un collegamento fisico e funzionale in chiave ecologica tra l'insediamento urbano e la retrostante campagna, il tutto con l'eliminazione della strada di lottizzazione che costeggiava i lotti "A" e "B". (cfr immagine di seguito)

Proposta di PdiL oggetto di diniego di compatibilità paesaggistica ex art. 96	*Proposta di PdiL rimodulato a seguito della determina dirigenziale n. 145/222/2019*
	

In adiacenza a detta viabilità perimetrale è stata prevista anche la realizzazione di percorsi ciclopedonali che consentono un collegamento con i percorsi rurali esistenti nella zona.
Tali percorsi pedonali e/o ciclabili saranno realizzati con materiali del tipo drenanti a basso coefficiente di riflessione e per ridurre la temperatura superficiale saranno ombreggiati da opportune schermature arbustive/arboree in modo da garantire e favorire la mobilità ciclabile e pedonale nelle ore calde del giorno.
La realizzazione del verde perimetrale al comparto consente, in ogni caso, di conservare l'idea di creare un collegamento delle varie aree a verde previste dal P. di L..
Si fa notare, inoltre, che tutte le strade che costituiscono lo schema viario del piano di lottizzazione risultano delimitate su entrambi i lati da ampie fasce di rispetto di verde privato, della larghezza di 10 meri, che vanno a costituire delle vere e proprie strade alberate che garantiscono il richiesto collegamento fisico e funzionale in chiave ecologica tra l'insediamento urbano e la retrostante campagna. Infatti percorrendo dette strade di lottizzazione con direzione est-ovest, e viceversa, consente di avere un collegamento visuale sia verso il mare che verso la campagna.
Si osserva, inoltre, che l'intero P.L. prevede ampi spazi a verde per una superficie complessiva tra verde pubblico e verde privato di circa 90.000 mq pari ad oltre la metà dell'intero comparto n.52, ciò consente di creare un gradevole collegamento tra centro urbano e campagna ottenendo un notevole benessere climatico nella zona d'intervento.
Inoltre si fa notare che, con riferimento agli standars urbanistici ex art.3 del D.M. n.1444/1968, il piano di lottizzazione prevede un notevole aumento della superficie a spazi pubblici pari a 63,43 mq./ab. contro i 18 mq./ab. stabiliti dallo stesso D.M.."

Infine il proponente in relazione al "verde pubblico attrezzato" **al fine di meglio disciplinarne l'attuazione, ha trasmesso,** vista la nota prot. n. 145/10446 del 18.12.2023, l'elaborato *TAV(1). 5.a Sagome-max.ingombro agg.Dicembre2023-Model.pdf.p7m.p7m* con le quote planimetriche dei richiamati spazi.



Figura 8 – TAV(1). 5.a Sagome-max.ingombro agg.Dicembre2023-Model.pdf.p7m.p7m

CONCLUSIONI

Si ritiene di **POTER RILASCIARE il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.d.1 delle NTA del PPTR** per il "Piano di Lottizzazione relativo al settore di intervento n. 52, zona C7 del PRG - Marina di Torre di S. Giovanni" cosi come modificato e trasmesso con nota prot. n. 25515 del 9.8.2023, acquisita al prot. con il n. 145/6366 del 9.8.2023, con le **modifiche alle NTA** (pec del 15.12.2023, acquisite al protocollo rispettivamente con il n. 145/10407del 15.12.2023) **a cui il piano dovrà essere adeguato prima dell'approvazione definitiva,** al fine di garantire, nella fase attuativa, la qualità paesaggistica del sito:

- sia inserito il seguente **ART. 1 BIS – OBIETTIVI GENERALI**

  Gli obiettivi principali da considerare nell'attuazione del Piano di Lottizzazione sono i seguenti:

  - *Qualità e permeabilità ambientale ed architettonica;*
  - *Risparmio energetico;*
  - *Sviluppo sostenibile.*

  Nel dettaglio le trasformazioni previste dal Piano di Lottizzazione devono essere coerenti con:

- *i seguenti obiettivi generali e specifici di qualità del PPTR:*
  - *Migliorare la qualità ambientale del territorio;*
  - *Salvaguardare gli spazi rurali e le attività agricole;*
  - *Elevare il gradiente ecologico degli agro ecosistemi.*
- *gli indirizzi di cui alla la normativa d'uso della sezione C2 della scheda d'ambito n. 5.8 del PPTR:*
  - *salvaguardare e migliorare la funzionalità ecologica delle componenti della Struttura Ecosistemiche e Ambientali;*
  - *tutelare la leggibilità del rapporto originario tra i manufatti rurali e il fondo di appartenenza.*

- sia modificato come di seguito, in ***grassetto corsivo*** le disposizioni aggiunte in ~~*barrato*~~ le disposizioni eliminate l'**ART.2) ZONA "C7" AREE PER L'EDIFICAZIONE**:

Tutti i lotti o aree edificabili sono definiti nelle loro dimensioni e posizionamento dalle tavv.3-4 e 5 del presente P.diL., essi possono subire piccole variazioni ed adeguamenti in sede di frazionamento senza che ciò costituisca variante al P. di L.. Tali lotti possono essere suddivisi in sublotti, che sono da considerare le unità di riferimento e di minimo intervento, in modo da rendere possibile il frazionamento ed il trasferimento di volumetria a favore dei piccoli proprietari, obbligati comunque alla redazione di un progetto architettonico unitario per l'intero lotto previsto dal
P. di L..
Le tipologie edilizie previste nella tav.8 del P.L. rappresentano una delle varie tipologie edilizie possibili, pertanto in fase esecutiva potranno essere adottati altri tipi edilizi purché diano una soluzione organica all'intera maglia urbana ***e fermo restando per tutte le tipologie il posizionamento dei vani scali nella sagoma di massimo ingombro dei corpi di fabbrica*** *e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:*
A) DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE:
- I.F.F. mc/mq 2,35
- Superficie minima del lotto mq 1000,00
- Rapporto di copertura mq/mq 50%
- Numero dei piani fuori terra 2
- Altezza massima mt 8,50
- Distanza dai confini mt 5,00 o sul confine
- Distanza dagli edifici mt 10,00 o in aderenza
- Distanza dalle strade mt 10,00 fronte fabbricato, mt 5,0 laterale
- Per i lotti d'angolo prevalgono le distanze riportate nella tav.5
"sagome di massimo ingombro"
E' ammessa la formazione di chiostrine o pozzi luce interni con superficie
libera non inferiore a 1/18 dei muri che la delimitano.
E' consentita l'installazione nelle abitazioni di servizi igienici non direttamente aerati, in tal caso l'aerazione sarà del tipo meccanico-forzata.
B) DESTINAZIONE D'USO RICETTIVA: ALBERGHI OPPURE RESIDENCES
NEI LOTTI INDICATI CON LE LETTERE "A", "B", "C" e "D" DOVRA' ESSERE RISPETTATA LA SEGUENTE NORMATIVA:
I.f.f mc/mq 2,35
- Rapporto di copertura mq/mq 50%
- Numero dei piani fuori terra 3

- Altezza massima 11,00 ml
- Distanza dai confini 6,00 ml
- Distanza dagli edifici 12,00 ml
- Distanza dalle strade 12,00 ml

La viabilità dei LOTTI INDICATI CON LE LETTERE "A", "B", "C" e "D" dovrà essere realizzata esclusivamente con materiali drenanti o in masselli autobloccanti dalle coloriture tenue. Sono escluse pavimentazioni asfaltate e/o sintetiche.

Per le recinzioni vigono le disposizioni di cui al successivo punto C).

C) RECINZIONE DEI LOTTI

Le ***sole*** *recinzioni dei lotti sul fronte stradale dovranno essere realizzate con muretto avente altezza massima di mt.1,00 sormontato da ringhiera a giorno per un'altezza complessiva massima non superiore a mt.2,00****. In particolare dovrà essere assicurata l'uniformità del modello, dei materiali e delle coloriture pertanto:***

- ***la parte sottostante deve essere esclusivamente intonacata e non deve essere rivestita in alcun modo da materiali ceramici e simili, lignei, pietra, travertino e simili;***
- ***la parte sovrastante deve essere realizzata con una ringhiera metallica dalle linee semplici.***

Sono da escludersi ad ogni modo recinzioni in cls a vista, in cemento prefabbricati, in grigliati o rete metallica in ferro zincato, nonché pannelli in lamiera.

Le recinzioni possono essere affiancate da siepi e cespugli.

Per *gli altri confini non prospicienti su strada* ~~*è consentita una recinzione in muratura avente altezza massima non superiore a mt.2,25*~~*.* ***dovranno essere realizzate recinzioni esclusivamente con la piantumazione di essenze arbustive (siepi o simili) ed è consentita la sola posa in opera di recinzione con paletti e rete metallica a maglie larghe.***

La posa di eventuali cancelli sulle recinzioni è consentita avendo cura di installare manufatti con un'altezza non superiore a quelle delle recinzioni adiacenti, in forme semplici e con lo stesso colore della recinzione. Sono da escludersi ad ogni modo cancelli opachi con pannelli in lamiera anche traforata. *I lati dei lotti confinanti con spazi destinati a verde pubblico e nelle parti in cui tali lotti si affacciano verso il prospiciente contesto rurale, le recinzioni dovranno essere realizzate con muratura in pietrame a secco avente altezza di ml. 1 dal piano campagna* ~~*con sovrastante ringhiera metallica semplice*~~ *affiancata da siepi, cespugli e/o alberature priva di qualsiasi apertura di accesso sugli spazi pubblici.* ***E' consentita la sola posa in opera di recinzione con paletti e rete metallica a maglie larghe a 50 cm dal muretto a secco.***

D) AREE E SPAZI DI PERTINENZA DEI LOTTI

Le aree e gli spazi di pertinenza delle residenze e dei residences dovranno essere sistemate a verde piantumato con l'obiettivo di minimizzare l'impermeabilizzazione dei suoli. In particolare nelle aree di pertinenza dei fabbricati, ad eccezione delle eventuali aree destinate a parcheggi privati secondo le norme vigenti o di eventuali percorsi di accesso e di collegamento, non sono ammissibili attività di trasformazione del terreno comprese pavimentazioni, coperture asfaltate e/o sintetiche.

Sono ammissibili esclusivamente percorsi di sezione non superiore a 1,20 m, per il collegamento degli ingressi, escludendo ogni opera comportante la impermeabilizzazione dei suoli. In dette aree devono essere piantumate specie arboree

autoctone coerenti con le caratteristiche del contesto paesaggistico di riferimento, previo specifico progetto botanico da allegare alla richiesta del titolo edilizio.

Sul fronte stradale nell'area di pertinenza delle residenze e dei residences dovrà essere prevista obbligatoriamente, compatibilmente con il sistema di accessi, una fascia della profondità non inferiore a 5 m a partire dal fronte finalizzata alla piantumazione di alberature ad alto fusto. Detta fascia dovrà essere parte integrante del progetto botanico da allegare alla richiesta del titolo edilizio.

E) PARCHEGGI

L'attuazione del P. di L. comporta l'incremento delle superfici impermeabili. Per ridurre tale impatto negativo è imposto l'impiego di materiali permeabili per gli spazi di sosta delle aree a parcheggio pubblico e la previsione di sistemi di re-infiltrazione in loco delle acque meteoriche (non di prima pioggia).

Le superfici destinate a parcheggio private e pubbliche dovranno essere realizzate con pavimentazione a sistema tipo prato carrabile e dotate di piantumazioni autoctone di nuovo impianto nella misura minima di una unità arborea per ogni posto macchina.

F) EDIFICI

Per la finitura esterna degli edifici è prescritto l'uso dell'intonaco, possibilmente bianco o coloriture dai toni tenui evitando forti contrasti e privilegiando l'utilizzo di colori prevalenti dei luoghi con pigmenti possibilmente naturali; è escluso l'uso di rivestimenti in maioliche, grés, legno o cemento armato a vista. Si dovrà privilegiare l'uso di materiali rinnovabili e soluzioni ecologiche e bioclimatiche.

- sia modificato come di seguito, in ***grassetto corsivo*** le disposizioni aggiunte in ~~*barrato*~~ le disposizioni eliminate l'**ART.4) SPAZI PUBBLICI**:

Le aree a spazi pubblici ***come individuate nell'elaborato TAV. 5.a LOTTIZZAZIONE CON SAGOME DI MASSIMO INGOMBRO (dicembre 2023)*** *saranno sistemate, così come previsto dal P.R.G, a verde pubblico attrezzato a parco con alberatura ad alto fusto e prato per almeno il 50% della superficie e la restante parte sarà destinata ad attività ricreative e sportive per bambini e ragazzi. In tali aree è vietata qualsiasi edificazione ad eccezione di costruzioni precarie occorrenti per ripostiglio di attrezzi per giardinaggio, piccoli locali per servizi igienici e spogliatoi, chioschi per ristoro e ad uso bar. Le costruzioni non potranno impegnare una superficie coperta maggiore del 3% dell'area disponibile con tale destinazione. La pavimentazione di tutti i percorsi e viabilità ricadenti all'interno del parco dovrà essere realizzata rigorosamente con materiali drenanti* ***come ghiaino o terra battuta escludendo ogni opera comportante la impermeabilizzazione dei suoli. le sezioni di tali percorsi potranno prevedere aree attrezzate di sosta per la relativa fruizione. Sono escluse pavimentazioni asfaltate e/o sintetiche.***

Per il previsto Parco dovrà essere eseguito un progetto botanico-vegetazionale asseverato da un tecnico competente (agronomo, forestale, architetto paesaggista, ecc.) che assicuri il corretto inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico di riferimento. In particolare il progetto dovrà assicurare il mantenimento del carattere rurale dell'area e la salvaguardia delle aree con roccia affiorante e dovrà garantire un collegamento fisico e funzionale in chiave ecologica tra l'insediamento e la retrostante campagna. E' comunque escluso l'uso di specie esotiche e di conifere in genere.

La viabilità ed i parcheggi indicati di massima nel P.L. saranno realizzati mediante progetto esecutivo, a cura e spese dei lottizzanti nel rispetto, in linea generale, di quanto stabilito dal P.L; sono comunque ammessi adeguamenti al tracciato per migliorarne la

funzionalità nel progetto esecutivo. La pavimentazione delle aree a parcheggio dovrà essere realizzata rigorosamente ~~con materiali drenanti~~ ***con sistema a prato carrabile.***
La rete idrica elettrica e fognante saranno realizzate mediante progetto esecutivo a cura dei lottizzanti nel rispetto, in linea generale, di quanto previsto dal P.L., fatta salva la possibilità della monetizzazione delle varie voci secondo quanto stabilito dall'art.28 della L.R.56/80 e dell'art.35 della L.R. 6/79 e successive modificazioni e integrazioni.

- sia inserito il seguente **ART.4)bis STRADINE RURALI ESISTENTI**

  Le stradine rurali esistenti come cartografate nell'elaborato TAV. 5.a LOTTIZZAZIONE CON SAGOME DI MASSIMO INGOMBRO (dicembre 2023) dovranno mantenere il carattere rurale, pertanto è vietata qualsiasi opera comportante la impermeabilizzazione dei suoli.
  Per dette potranno essere realizzati esclusivamente interventi con:
  - *materiali drenanti (battuto) da posare a secco senza l'impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti al fine di aumentare la capacità drenante delle stesse superfici. Sono escluse coperture asfaltate e/o sintetiche;*
  - *specie arboree ed arbustive forestali autoctone ombreggianti in modo da garantire e favorire la mobilità ciclistica e pedonale nelle ore calde;*
  - *muretti a secco in pietra locale costruiti su entrambi i lati, secondo le tecniche tradizionali, senza fare ricorso a sigillature dei giunti dei paramenti murari o a strutture murarie con nuclei in calcestruzzo o in laterizi, rivestiti da paramenti in pietra a faccia vista;*

  Gli interventi relativi alla strada rurale esistente posta a nord est dell'area d'intervento in affaccio su Corso Uxentum dovranno assicurare la salvaguardia delle alberature esistenti sul bordo della stessa.

- sia inserito il seguente **ART.4)ter FASCE ARBORATE**

  Per le fasce arborate l'interasse tra un esemplare e il successivo andrà adeguatamente individuato in relazione alle essenze scelte e alle specifiche condizioni del sito, ma comunque secondo i seguenti sesti orientativi: -
  - *per gli alberi di prima grandezza: circa 10 m;*
  - *per gli alberi di seconda grandezza: circa 6 m;*
  - *per gli alberi di terza grandezza: circa 4 m;*

  Siano inoltre assicurate al piede degli esemplari arborei un'adeguata superficie libera non pavimentata della larghezza non inferiore a m 1,50.
  Inoltre, al momento della loro messa a dimora abbiano un fusto di circonferenza non inferiore a:
  - *> cm 20 – 24 per esemplari di prima grandezza;*
  - *> cm 18 – 20 per esemplari di seconda grandezza;*
  - *> cm 16 – 18 per esemplari di terza grandezza.*

- sia modificato come di seguito, in ***grassetto corsivo*** le disposizioni aggiunte in ~~*barrato*~~ le disposizioni eliminate l'articolo **Misure di mitigazione/compensazione.**

  Al fine di rendere il Piano di Lottizzazione compatibile con quanto prescritto dagli artt. 47, 66 e 79 delle Nome Tecniche di Attuazione del ~~Piano~~ ***PPTR****, nonché dalla Scheda di Ambito, dalle Direttive di Tutela e dalle Linee Guida (art. 79 comma 1.3 delle NTA del PPTR) si ~~propone~~* ***prescrive quanto segue:***
  - *l'area ricadente nella fascia di rispetto della Rete Ecologica Regionale, non interessata da strutture destinate ad edifici civili, sia libera da qualsiasi struttura permanente e*

interessata da interventi di messa a dimora di specie tipiche dei corridoi ecologici ripariali;

- *l'area perimetrata quale Prati e Pascoli naturali, non interessata – anche a seguito delle recenti modifiche al P.di L. – da strutture da destinare ad edifici civili, sia destinata in parte alla messa a dimora di specie arbustive ed arboree che creino una schermatura lungo i coni visivi sull'edificato ed in parte libera per instaurare le successioni naturali in evoluzione;*
- *siano, in fase di progettazione esecutiva, ~~valorizzati~~ **salvaguardati** gli elementi della tradizione rurale esistente secondo quanto riportato nelle Linee guida 4.4.4 e 4.4.6 del PPTR;*
- *siano, in fase di progettazione esecutiva, scelte delle tipologie edilizie compatibili con il contesto paesaggistico di riferimento.*

*Con particolare riferimento al Documento Regionale di Assetto Generale (DRAG) – criteri per la formazione e la localizzazione dei piani urbanistici esecutivi (PUE) – parte II – criteri per perseguire la qualità dell'assetto urbano a fine di garantire migliori condizioni microclimatiche degli ambienti insediativi, i piani e i programmi devono contenere norme, parametri, indicazioni progettuali e tipologiche che garantiscano il migliore utilizzo delle risorse naturali e dei fattori climatici, nonché la prevenzione dei rischi ambientali, ~~si riporta~~ **i progetti devono seguire i successivi indirizzi e raccomandazioni:***

- *le sistemazioni esterne agli interventi con copertura naturale in grado di mitigare l'effetto noto come "isola di calore", nonché di conservare quanto possibile la naturalità e permeabilità del sito;*
- *le sistemazioni esterne delle aree a destinazione monofunzionale o mista industriale, artigianale, commerciale, direzionale e residenziale, con piantumazione di masse boschive lineari (barriere) lungo le sorgenti inquinanti lineari (specie strade), per assorbire le emissioni inquinanti in atmosfera e il rumore;*
- *gli indici di permeabilità dei suoli, limitando la presenza di manufatti interrati e favorendo la previsione di pavimentazioni realizzate con materiali drenanti e autobloccanti cavi;*
- *il "minimo deflusso vitale" per il bilancio idrico del territorio oggetto di intervento;*
- *gli indici di densità arborea e arbustiva, indicando specie autoctone e coerenti con le caratteristiche dei contesti;*
- *indicazioni progettuali e tipologiche che tengano conto dei coefficienti di albedo medio del paesaggio, ossia che considerino la riflessione della radiazione solare verso l'edificio, usino materiali da costruzione con coefficienti di riflessione finalizzati al miglioramento del microclima , considerino la geometria degli ostacoli fisici (altri edifici, elementi del paesaggio) che influiscono sui guadagni solari per effetto di ombreggiamento o riflessione della radiazione, privilegino forme compatte e condizioni di esposizione e orientamento degli edifici tali da migliorarne l'efficienza energetica.*

*~~Altri temi molto importanti nella progettazione dei PUE sono rappresentati~~ **Il progetto** della vegetazione, ~~non più intesa~~ **non deve considerare la stessa** come mero standard urbanistico, ma come contributo fattivo al controllo ambientale, climatico, dell'inquinamento (…), dalla gestione sostenibile dell'energia e dei rifiuti, dalla gestione delle acque reflue.*

~~Al fine di rendere il Piano di Lottizzazione compatibile con quanto prescritto dal Patto città – Campagna si propone:~~

- ~~*promuovere la qualità dell'ambiente urbano periferico definendo i margini urbani e i confini dell'urbanizzazione per migliorare la transizione tra il paesaggio urbano e quello della campagna aperta;*~~
- ~~*contrastare il consumo di suolo, come già modificato nell'ultima versione del Piano;*~~
- ~~*riqualificare gli elementi della tradizione rurale esistente secondo quanto riportato nelle Linee guida 4.4.4 e 4.4.6 del PPTR;*~~
- ~~*riqualificare gli spazi periurbani interclusi;*~~
- ~~*riprogettare nelle urbanizzazioni contemporanee, gli spazi pubblici di prossimità e quelli comuni;*~~
- ~~*Promuovere la sostenibilità urbana e rurale attraverso il miglioramento della qualità dell'ambiente costruendo cinture verdi urbane utilizzando lo spazio agro forestale di prossimità, come meglio individuato al paragrafo precedente;*~~
- ~~*costruire i corridoi ecologici e la rete della naturalità nella prossimità urbana.*~~

Per gli interventi sui muretti a secco, parietoni o specchie, si rimanda anche a quanto contenuto nella DGR 5 luglio 2010, n. 1554 "Indicazioni tecniche per gli interventi di muretti a secco nelle aree naturali protette e nei Siti Natura 2000". Considerata l'importanza dei muretti a secco, parietoni o specchie, dal punto di vista paesaggistico, idrogeologico, della conservazione della natura, nel mantenimento delle connessioni biotiche e nell'aumento della biodiversità, gli interventi su questi manufatti sono assimilabili a quelli necessari al mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente delle specie e degli habitat presenti nel sito. Pertanto, è necessario rispettare l'originale tipologia costruttiva dei manufatti senza apportare elementi estranei come reti, malta cementizia, ecc.

*Negli interventi di recupero dei muri secco, quindi, è ~~necessario~~ **obbligatorio rispettare le raccomandazioni di cui alle Linee guida 4.4.4 e 4.4.6 del PPTR ovvero:***

- *nella realizzare di nuovi muretti a secco, **è obbligatorio** conservare la stessa sezione, forma, acconciatura muraria, materiali, ecc. di quelli adiacenti;*
- *nella ricostruzione parziale o totale di muri a secco, **dovranno essere garantite** ~~garantire~~ le loro capacità di drenaggio;*
- *in caso di ripristino totale dei muri crollati, **si dovrà** conservare la tipologia e le dimensioni originarie;*
- *utilizzare per i materiali di riempimento degli spazi centrali dei muretti a secco esclusivamente pietrame di ridotte dimensioni;*
- *operare il ripristino dei muretti a secco senza l'ausilio di mezzi meccanici ed esclusivamente con strumenti manuali;*
- *non eliminare la vegetazione ormai consolidata sulla traiettoria del muro o di fianco ad esso; le specie arboree potranno essere esclusivamente potate alla base per consentire agli operai di lavorare al ripristino del muro, quelle arbustive e rampicanti (ad es.: biancospino, caprifoglio, prugno), presenti sui lati, potranno solo essere contenute mediante taglio raso dei polloni con diametro inferiore a 3 cm, lasciando almeno trecinque polloni per pianta; gli alberelli di perastro (Pyrus amygdaliformis) e mandorlo di Webb (Prunus webbii) vanno salvaguardati e soltanto moderatamente potati se interferiscono con i lavori.*

Tali interventi dovranno tener conto delle specificità locali tipologiche dei muretti a secco e dei parietoni nelle diverse tipologie (muri di divisione interpoderale, muri fronteggianti strade, muri di delimitazione iazzi, ecc.). In particolare dovranno essere tutelate le seguenti caratteristiche costruttive:

- *tipo di pietra;*
- *pezzatura e forma degli elementi costitutivi, in particolare del cordolo terminale di chiusura, costituito da una serie di conci disposti di traverso e a volte aggettanti (detto "ghirlanda" o "coperta");*
- *composizione della muratura (nucleo in materiale sciolto, ecc.);*
- *altezze;*
- *spessori e inclinazione del "muro a scarpa".*

- sia inserito il seguente l'articolo **Fase di cantiere: interventi di mitigazione**

  Nella redazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e delle opere edilizie si dovranno prevedere specifici interventi di mitigazione anche per la fase di cantiere: in particolare si dovrà prevedere la redazione di un programma dettagliato dell'organizzazione del cantiere che razionalizzi la realizzazione di opere complementari, quali le piste di accesso, i depositi di materiale o i locali di servizio, al fine di ridurre gli impatti diretti e/o indiretti sull'ambiente circostante.

  Per rendere il cantiere a bassissimo impatto ambientale, si dovranno adottare ulteriori misure di mitigazione di seguito descritte:

  - *l'adozione di accorgimenti tecnici tali da diminuire l'entità delle polveri sospese nelle fasi di scavo e di movimentazione del terreno, quali l'irrorazione di acqua nebulizzata durante gli scavi e lungo i tracciati di accesso al cantiere;*
  - *le macchine operatrici, per le quali dovrà essere garantita la corretta manutenzione, saranno dotate di opportuni silenziatori che mitigheranno l'entità dell'impatto sonoro;*
  - *dovrà essere privilegiato l'utilizzo di macchine alimentate con combustibili meno inquinanti (metano, gpl, biodiesel);*
  - *al fine di implementare un insieme di corrette regole per la mitigazione degli impatti sulla qualità dell'aria e sulla qualità acustica e per la gestione del traffico di cantiere potrà essere utile la redazione di un Regolamento di cantiere, che preveda l'adozione sistematica di accorgimenti e dispositivi per il contenimento delle emissioni atmosferiche, per la riduzione dei rumori e per la regolazione degli spostamenti dei mezzi all'interno del cantiere e tra questo e l'esterno;*
  - *per quanto non si preveda la rimozione di materiali pericolosi, è opportuno che venga rispettato il principio del minimo stazionamento presso il cantiere dei rifiuti, al fine di evitare inquinamento potenziale della componente idrica;*

- sia inserito il seguente l'articolo **Relazione tecnica**

Nella "Relazione Tecnica" redatta al fine del rilascio dei relativi titoli abilitativi per i singoli interventi previsti dal PdiL, dovranno essere dimostrate puntualmente le modalità e i criteri progettuali con i quali i suddetti interventi siano compatibili e conformi con le presenti NTA.

Il Funzionario
Arch. Giuseppe Volpe

Il Funzionario PO
Autorizzazioni Paesaggistiche e Pareri
Arch. Luigi Guastamacchia