

COMUNE DI ORIA

PROVINCIA DI BRINDISI



OGGETTO:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELL'INSULA BI

TITOLO:

**RELAZIONE INTERVENTO NON IN CONTRASTO
CON NORMA P.P.T.R. PUGLIA**

COMMITTENTE:

Cannalire Liliana, nata a Francavilla F.na il 14/01/1963

FIRMA:

(Handwritten signature and blue circular stamp)
Dott. Ing. Cosimo Pescatore
N. 345
Brda Brsi
Ingegneri P.rof.

PROGETTISTA:

STUDIO D'INGEGNERIA

Inq. Cosimo Pescatore

vico Firenze, 4

72024 - Oria (BR)

tel 0831 845970 - fax 0831 840780

email: inq.pescatore@gmail.com

DATA:

25/07/2022

DISEGNATO

CODICE

COMMESSA

NUMERO

Questo disegno di proprieta'
dello "Studio d' Ingegneria Pescatore"
e' tutelato a termini di legge

aggiornamento	disegnato	approvato

INDICE

1.	CARATTERISTICHE DEL PIANO E DELL'AREA DI INTERVENTO	3
1.1.1.	PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE (PPTR)	6
1.1.2.	VERIFICA DI CONFORMITÀ AL PPTR - SISTEMA DELLE TUTELE	8
1.1.2.1.	STRUTTURA IDROGEOMORFOLOGICA – COMPONENTI GEOMORFOLOGICHE	8
1.1.2.2.	STRUTTURA IDROGEOMORFOLOGICA – COMPONENTI IDROLOGICHE	8
1.1.2.3.	STRUTTURA ECOSISTEMICA E AMBIENTALE – COMPONENTI BOTANICO-VEGETAZIONALI	8
1.1.2.4.	STRUTTURA ECOSISTEMICA E AMBIENTALE – COMPONENTI DELLE AREE PROTETTE E DEI SITI NATURALISTICI	8
1.1.2.5.	STRUTTURA ANTROPICA E STORICO CULTURALE – COMPONENTI CULTURALI E INSEDIATIVE	9
1.1.2.6.	STRUTTURA ANTROPICA E STORICO CULTURALE – COMPONENTI DEI VALORI PERCETTIVI	9
2.	CONCLUSIONI	11

PREMESSA

La finalità primaria della presente relazione è quella di verificare se l'intervento denominato **Piano di Lottizzazione Insula B1** abbia contrasti o meno con le Norme del PPTR che la Regione Puglia ha approvato con Delibera di G.R. 176 del 16 febbraio 2015.

Il **Piano di Lottizzazione Insula B1** risulta individuata in zona periferica dell'abitato del Comune di Oria, in provincia di Brindisi, in adiacenza alla zona "B di completamento" ormai quasi interamente edificata.

Detta zona è riportata nello strumento urbanistico generale vigente (Variante al P.d.F. approvata con D.P.G.R. n° 54 del 18.01.1978) quale **zona di completamento**.

1. CARATTERISTICHE DEL PIANO E DELL'AREA DI INTERVENTO

L'intervento riguarda il Piano di Lottizzazione dell'Insula B1, che nel P. di F. del Comune di Oria risulta individuato in una zona adiacente e in parte inclusa a quella residenziale esistente.

L'intervento si promette di completare le urbanizzazioni in collegamento con le arterie e impianti esistenti, e, al contempo, immettere sul mercato nuovi lotti edificatori atti a soddisfare i bisogni residenziali e commerciali della città, consentendo, altresì, di mettere in moto un meccanismo economico di impulso alle attività delle piccole imprese ed artigiani locali in un momento di recessione economica, così creando un conseguente beneficio collettivo.

L'area interessata dall'intervento è l'insula B1", tipizzata come zona di completamento del P.d.F. vigente.

La stessa si estende per mq. 6.858,11 utili e prospetta a nord con Via Visciglio e a Sud con via Frascata, che portano direttamente sulla circonvallazione Oria Cellino, ad est con fabbricati esistenti ubicato nella Zona "B" e a Ovest con restante terreno di proprietà che rappresenta la fascia di rispetto di 30 metri della strada provinciale, come anche indicato nelle tavole dello strumento urbanistico generale.

Il programma costruttivo in parola prevede la realizzazione di insediamenti residenziali e commerciali.

La zona morfologicamente si presenta a forma quadrangolare ad L, essenzialmente pianeggiante e priva di vegetazione significativa.

Le quote di livello corrispondono sostanzialmente a quelle delle strade circostanti.

L'intera area risulta distinta nel Catasto dei Terreni del Comune di Oria al Foglio 24, p.lle 1062, 284, 661, 1063, 934 e 928.

L'ambito territoriale in cui si andrà a collocare l'intervento in progetto, ricade in un contesto prevalentemente caratterizzato dalla presenza di una diffusa edificazione e dalla presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria stante la relativa coniugazione al tessuto edificato esistente del Comune di Oria.

In considerazione dell'elevato grado d'antropizzazione, l'ambito territoriale oggetto di intervento non presenta pertanto attualmente caratteri con un elevato grado di naturalità.



Figura 1 Vista nord



Figura 2 Vista sud



Figura 3 Stralcio di pianta catastale foglio 24 del Comune di Oria con ubicazione dell'area

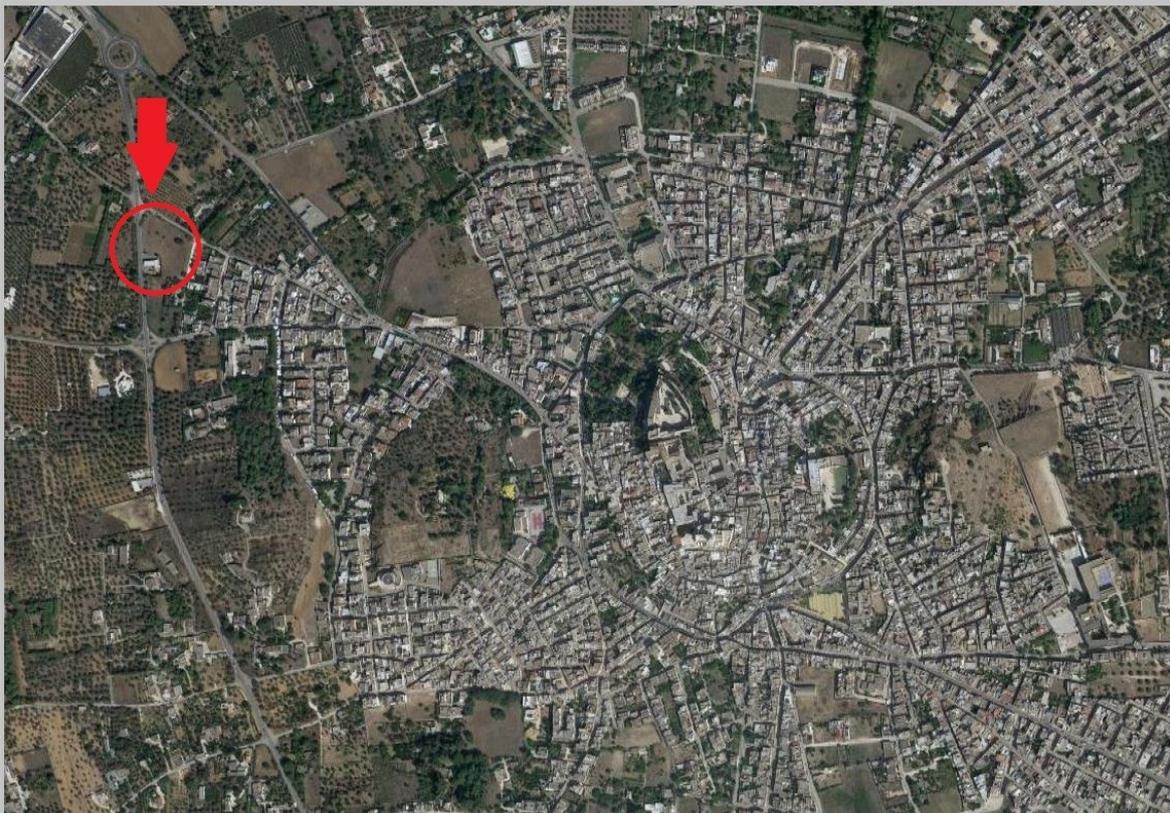


Figura 4 Ortofoto di Oria con ubicazione dell'are

Il lotto interessa interamente l'Insula B1, come indicata nel Piano di Fabbricazione del Comune di Oria.

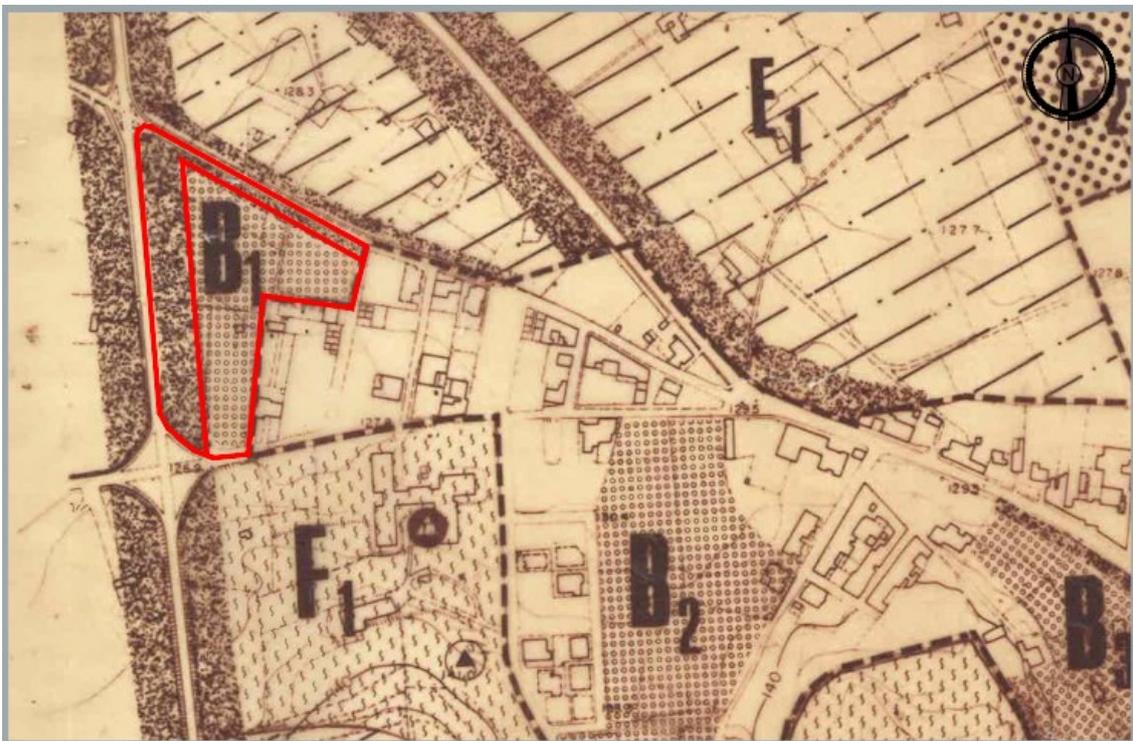


Figura 5 Stralcio P.d.F. del Comune di Oria con ubicazione dell'area

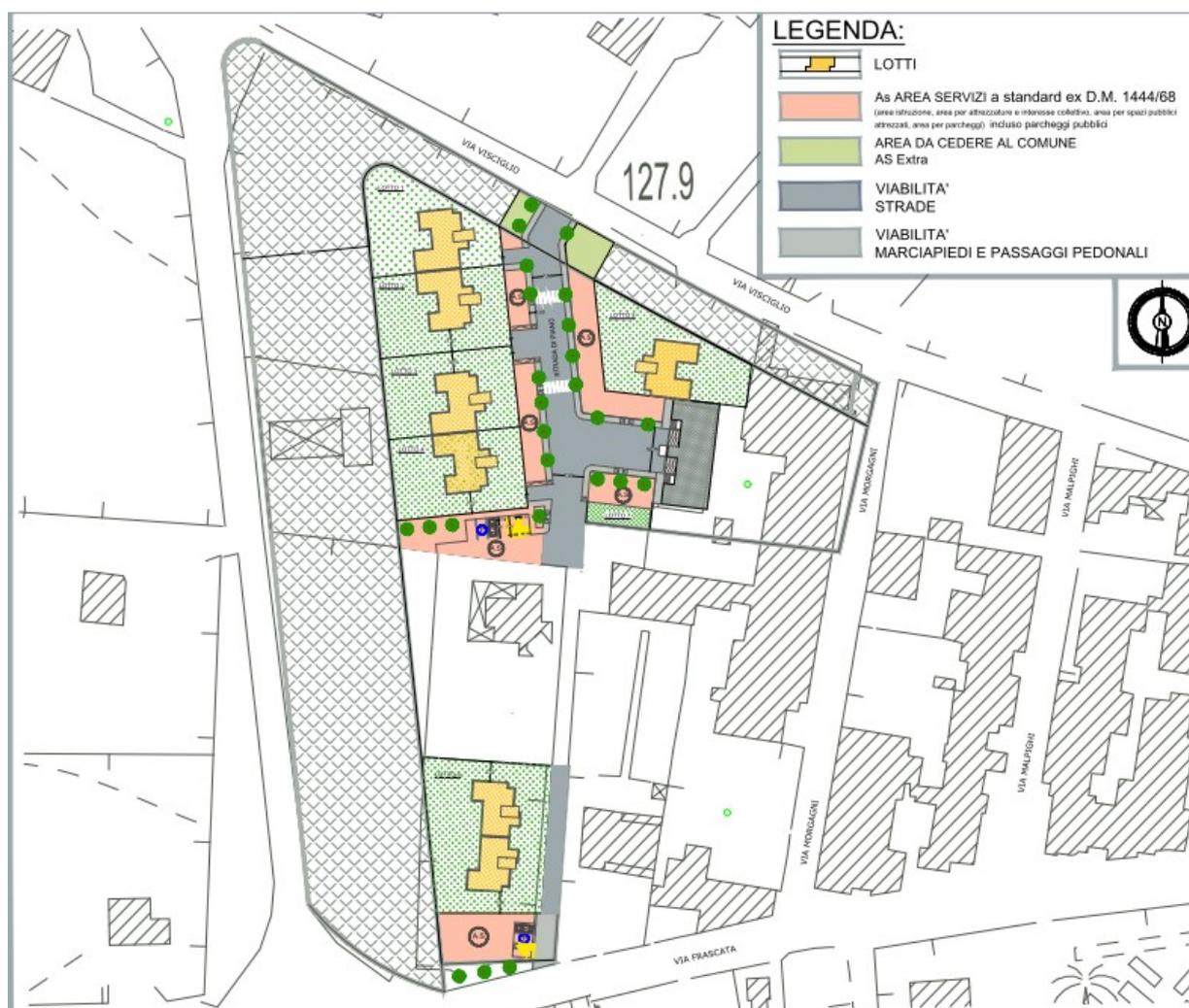


Figura 6 Stralcio della "Planimetria generale Piano di Lottizzazione"

1.1.1. PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE (PPTR)

Con la Delibera di G.R. 176 del 16 febbraio 2015, la regione Puglia ha approvato il PPTR.

Il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) è piano paesaggistico ai sensi degli artt. 135 e 143 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs.42/2004 – nel seguito "Codice"), con specifiche funzioni di piano territoriale ai sensi dell'art. 1 della L.r. 7 ottobre 2009, n. 20 "Norme per la pianificazione paesaggistica". Esso è rivolto a tutti i soggetti, pubblici e privati, e, in particolare, agli enti competenti in materia di programmazione, pianificazione e gestione del territorio e del paesaggio.

Il PPTR, in attuazione dell'intesa interistituzionale sottoscritta ai sensi dell'art. 143, comma 2 del Codice, disciplina l'intero territorio regionale e concerne tutti i paesaggi di Puglia. Le disposizioni normative del PPTR si articolano in indirizzi, direttive, prescrizioni, misure di salvaguardia e utilizzazione, linee guida.

Gli indirizzi sono disposizioni che indicano ai soggetti attuatori gli obiettivi generali e specifici del PPTR da conseguire. Le direttive sono disposizioni che definiscono modi e condizioni idonee a garantire la realizzazione degli obiettivi generali e specifici del PPTR negli strumenti di pianificazione, programmazione e/o progettazione. Esse, pertanto, devono essere recepite da questi ultimi.

Le prescrizioni sono disposizioni conformative del regime giuridico dei beni paesaggistici volte a regolare gli usi ammissibili e le trasformazioni consentite. Esse contengono norme vincolanti, immediatamente cogenti e prevalenti sulle disposizioni incompatibili di ogni strumento vigente di pianificazione o di programmazione regionale, provinciale e locale.

Le misure di salvaguardia e utilizzazione, sono disposizioni volte ad assicurare la conformità di piani, progetti e interventi con gli obiettivi di qualità e le normative d'uso di cui all'art. 37 e ad individuare gli usi ammissibili e le trasformazioni consentite per ciascun contesto.

Il PPTR d'intesa con il Ministero individua e delimita i beni paesaggistici di cui all'art. 134 del Codice, nonché gli ulteriori contesti a norma dell'art. 143 co. 1 lett. e) del Codice e ne detta rispettivamente le specifiche prescrizioni d'uso e le misure di salvaguardia e utilizzazione.

I beni paesaggistici nella regione Puglia comprendono:

- i beni tutelati ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera a) del Codice, ovvero gli "immobili ed aree di notevole interesse pubblico" come individuati dall'art. 136 dello stesso Codice;
- i beni tutelati ai sensi dell'art. 142, comma 1, del Codice, ovvero le "aree tutelate per legge":
 - a) territori costieri
 - b) territori contermini ai laghi
 - c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche
 - d) parchi e riserve
 - e) boschi
 - f) zone gravate da usi civici
 - g) zone umide Ramsar
 - h) zone di interesse archeologico.
- Gli ulteriori contesti, sottoposti a specifiche misure di salvaguardia e di utilizzazione, sono:
 - a) reticolo idrografico di connessione della Rete Ecologica Regionale
 - b) sorgenti
 - c) aree soggette a vincolo idrogeologico
 - d) versanti
 - e) lame e gravine
 - f) doline
 - g) grotte
 - h) geositi
 - i) inghiottitoi
 - j) cordoni dunari
 - k) aree umide
 - l) prati e pascoli naturali
 - m) formazioni arbustive in evoluzione naturale
 - n) siti di rilevanza naturalistica
 - o) area di rispetto dei boschi
 - p) area di rispetto dei parchi e delle riserve regionali
 - q) città consolidata
 - r) testimonianze della stratificazione insediativa
 - s) area di rispetto delle componenti culturali e insediative
 - t) paesaggi rurali
 - u) strade a valenza paesaggistica
 - v) strade panoramiche
 - w) luoghi panoramici
 - x) con visuali.

Per la descrizione dei caratteri del paesaggio, il PPTR definisce tre strutture, a loro volta articolate in componenti ciascuna delle quali soggetta a specifica disciplina:

- a) Struttura idrogeomorfologica
 - Componenti geomorfologiche
 - Componenti idrologiche
- b) Struttura ecosistemica e ambientale
 - Componenti botanico-vegetazionali
 - Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici
- c) Struttura antropica e storico-culturale
 - Componenti culturali e insediative
 - Componenti dei valori percettivi.

I beni paesaggistici e gli ulteriori contesti sono individuati, delimitati e rappresentati nelle tavole contenute nel PPTR. Con riferimento ai beni paesaggistici, ogni modificazione dello stato dei luoghi è subordinata al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui agli artt. 146 e 159 del Codice, fatti salvo gli interventi espressamente esclusi a norma di legge (di cui all'art. 142 co. 2 e 3 del Codice).

Con riferimento agli ulteriori contesti, ogni piano, progetto o intervento è subordinato all'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 89, comma 1, lettera b).

Nei territori interessati dalla sovrapposizione di ulteriori contesti e beni paesaggistici vincolati ai sensi dell'articolo 134 del Codice si applicano tutte le relative discipline di tutela.

In caso di disposizioni contrastanti prevale quella più restrittiva.

1.1.2. VERIFICA DI CONFORMITÀ AL PPTR - SISTEMA DELLE TUTELE

1.1.2.1. STRUTTURA IDROGEOMORFOLOGICA – COMPONENTI GEOMORFOLOGICHE

Le componenti geomorfologiche individuate dal PPTR comprendono ulteriori contesti costituiti da:

- 1) Versanti;
- 2) Lame e Gravine;
- 3) Doline;
- 4) Grotte;
- 5) Geositi;
- 6) Inghiottitoi;
- 7) Cordoni dunari.

Verifica di conformità

L'area di intervento non interessa alcun bene paesaggistico compreso all'interno delle componenti geomorfologiche, così come individuato e perimetrato dal PPTR - Tav.6.1.1.

1.1.2.2. STRUTTURA IDROGEOMORFOLOGICA – COMPONENTI IDROLOGICHE

Le componenti idrologiche individuate dal PPTR comprendono beni paesaggistici e ulteriori contesti.

- I beni paesaggistici sono costituiti da:
 - 1) Territori costieri;
 - 2) Territori contermini ai laghi;
 - 3) Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche.
- Gli ulteriori contesti sono costituiti da:
 - 4) Reticolo idrografico di connessione della Rete Ecologica Regionale;
 - 5) Sorgenti;
 - 6) Aree soggette a vincolo idrogeologico.

Verifica di conformità

L'area di intervento non interessa alcuna componente idrologica così come individuata e perimetrata dal PPTR - Tav.6.1.2.

1.1.2.3. STRUTTURA ECOSISTEMICA E AMBIENTALE – COMPONENTI BOTANICO-VEGETAZIONALI

Le componenti botanico-vegetazionali individuate dal PPTR comprendono beni paesaggistici e ulteriori contesti.

- I beni paesaggistici sono costituiti da:
 - 1) Boschi;
 - 2) Zone umide Ramsar.
- Gli ulteriori contesti sono costituiti da:
 - 1) Aree umide;
 - 2) Prati e pascoli naturali;
 - 3) Formazioni arbustive in evoluzione naturale;
 - 4) Area di rispetto dei boschi.

Verifica di conformità

L'area di intervento non interessa alcuna componente botanico-vegetazionali così come individuata e perimetrata dal PPTR - Tav.6.2.1.

1.1.2.4. STRUTTURA ECOSISTEMICA E AMBIENTALE – COMPONENTI DELLE AREE PROTETTE E DEI SITI NATURALISTICI

Le componenti delle aree protette e dei siti di rilevanza naturalistica individuate dal PPTR comprendono beni paesaggistici e ulteriori contesti.

- I beni paesaggistici sono costituiti da:
 - 1) parchi e riserve nazionali o regionali, nonché gli eventuali territori di protezione esterni dei parchi.
- Gli ulteriori contesti sono costituiti da:
 - 1) siti di rilevanza naturalistica;
 - 2) area di rispetto dei parchi e delle riserve regionali.

Verifica di conformità

L'area di intervento non interessa alcuna componente delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici, così come individuata e perimetrata dal PPTR - Tav.6.2.2.

1.1.2.5. STRUTTURA ANTROPICA E STORICO CULTURALE – COMPONENTI CULTURALI E INSEDIATIVE

Le componenti culturali e insediative individuate dal PPTR comprendono beni paesaggistici ulteriori contesti.

- I beni paesaggistici sono costituiti da:
 - 1) Immobili e aree di notevole interesse pubblico;
 - 2) zone gravate da usi civici;
 - 3) zone di interesse archeologico.
- Gli ulteriori contesti sono costituiti da:
 - 1) Città consolidata;
 - 2) Testimonianze della stratificazione insediativa;
 - 3) Area di rispetto delle componenti culturali e insediative;
 - 4) Paesaggi rurali.

Verifica di conformità

L'area di intervento non interessa alcuna componente delle componenti culturali insediative e nello specifico "Immobili e aree di notevole interesse pubblico", così come individuato e perimetrato dal PPTR - Tav.6.3.1.

1.1.2.6. STRUTTURA ANTROPICA E STORICO CULTURALE – COMPONENTI DEI VALORI PERCETTIVI

Le componenti dei valori percettivi individuate dal PPTR comprendono ulteriori contesti costituiti da:

- 1) Strade a valenza paesaggistica;
- 2) Strade panoramiche;
- 3) Punti panoramici;
- 4) Coni visuali.

Verifica di conformità

L'area di intervento rientra all'interno del cono visuale definito "Oria - Castello", così come individuati e perimetrati dal PPTR - Tav.6.3.2.

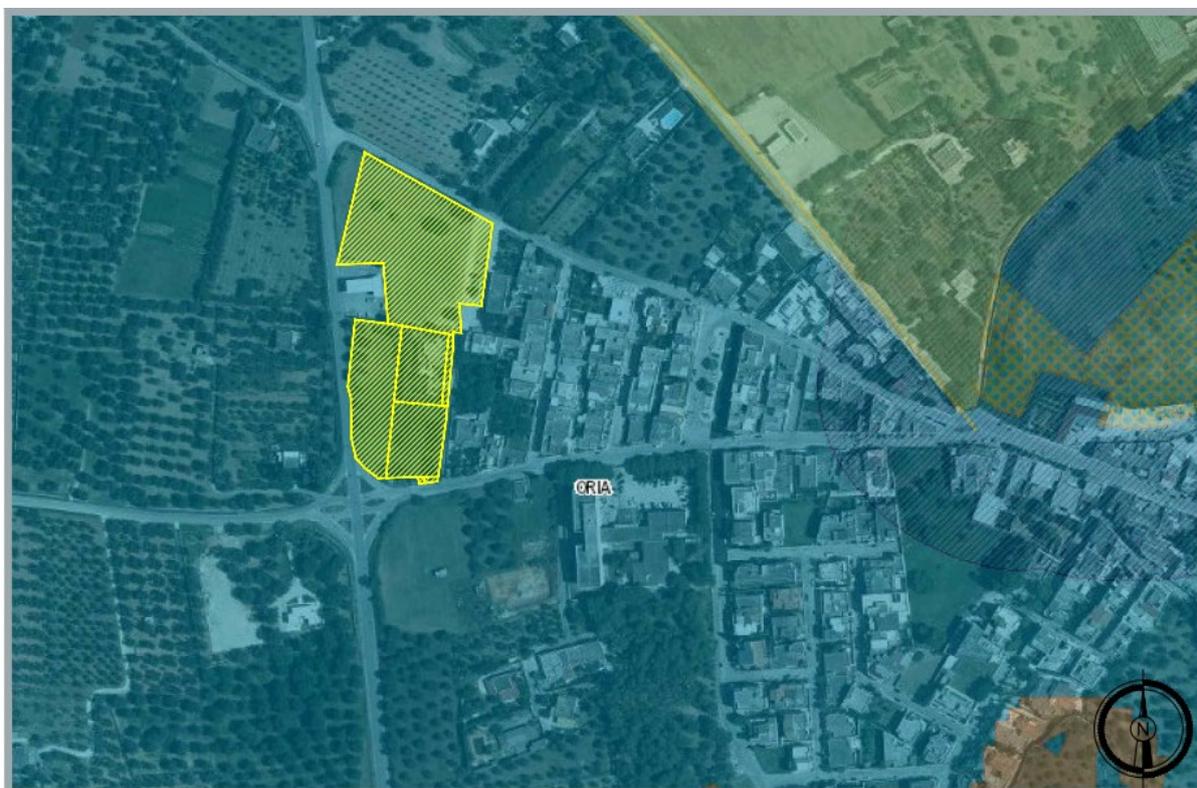


Figura 7 - Sovrapposizione dell'area oggetto di intervento su stralcio del PPTR

In particolare, le Strade Panoramiche consistono nei tracciati carrabili, rotabili, ciclopeditoni e natabili che per la loro particolare posizione orografica presentano condizionivisuali che consentono di percepire aspetti significativi del paesaggio pugliese.

I Coni Visuali consistono in aree di salvaguardia visiva di elementi antropici e naturali puntuali o areali di primaria importanza per la conservazione e la formazione dell'immagine identitaria e storicizzata di paesaggi pugliesi, anche in termini di notorietà internazionale e di attrattività turistica.

Secondo l'Art. 86 delle NTA del PPTR "Indirizzi per le componenti dei valori percettivi" gli interventi che interessano le componenti dei valori percettivi devono tendere a:

- a. salvaguardare la struttura estetico-percettiva dei paesaggi della Puglia, attraverso il mantenimento degli orizzonti visuali percepibili da quegli elementi lineari, puntuali e areali, quali strade a valenza paesaggistica, strade panoramiche, luoghi panoramici e coni visuali, impedendo l'occlusione di tutti quegli elementi che possono fungere da riferimento visuale di riconosciuto valore identitario;
- b. salvaguardare e valorizzare strade, ferrovie e percorsi panoramici, e fondare una nuova geografia percettiva legata ad una fruizione lenta (carrabile, rotabile, ciclo-pedonale enatabile) dei paesaggi;
- c. riqualificare e valorizzare i viali di accesso alle città.

Secondo l'art. 88 delle NTA del PPTR "Misure di salvaguardia e di utilizzazione per le componenti dei valori percettivi", nei territori interessati dalla presenza di componenti dei valori percettivi come definiti all'art. 85, comma 4) (Coni visuali), si applicano le misure di salvaguardia e di utilizzazione di cui ai commi 2 e 3.

In sede di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 91, ai fini della salvaguardia e della corretta utilizzazione dei siti di cui al presente articolo, si considerano non ammissibili tutti i piani, progetti e interventi in contrasto con gli obiettivi di qualità e le normative d'uso di cui all'art. 37 e in particolare, fatta eccezione per quelli di cui al comma 3, quelli che comportano:

- a1) modificazione dello stato dei luoghi che possa compromettere l'integrità dei peculiarivalori paesaggistici, nella loro articolazione in strutture idrogeomorfologiche, naturalistiche, antropiche e storico-culturali, delle aree comprese nei coni visuali;
- a2) modificazione dello stato dei luoghi che possa compromettere, con interventi di grandi dimensioni, i molteplici punti di vista e belvedere e/o occludere le visuali sull'incomparabile panorama che da essi si fruisce;
- a3) realizzazione e ampliamento di impianti per lo smaltimento e il recupero dei rifiuti;
- a4) realizzazione e ampliamento di impianti per la produzione di energia, fatta eccezione per quanto previsto alla parte seconda dell'elaborato del PPTR 4.4.1 - Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile;
- a5) nuove attività estrattive e ampliamenti.

Nel rispetto delle norme per l'accertamento di compatibilità paesaggistica, si auspicano piani, progetti e interventi che:

- c1) comportino la riduzione e la mitigazione degli impatti e delle trasformazioni di epoca recente che hanno alterato o compromesso le relazioni visuali tra le componenti dei valori percettivi e il panorama che da essi si fruisce;
- c2) assicurino il mantenimento di aperture visuali ampie e profonde, con particolare riferimento ai coni visuali e ai luoghi panoramici;
- c3) comportino la valorizzazione e riqualificazione delle aree boschive, dei mosaici colturali della tradizionale matrice agricola, anche ai fini della realizzazione della rete ecologica regionale;
- c4) riguardino la realizzazione e/o riqualificazione degli spazi verdi, la riqualificazione e/o rigenerazione architettonica e urbanistica dei fronti a mare nel rispetto di tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo;
- c5) comportino la riqualificazione e valorizzazione ambientale della fascia costiera e/o la sua rinaturalizzazione;
- c6) riguardino la realizzazione e/o riqualificazione degli spazi verdi e lo sviluppo della mobilità pedonale e ciclabile;
- c7) comportino la rimozione e/o delocalizzazione delle attività e delle strutture in contrasto con le caratteristiche paesaggistiche, geomorfologiche, naturalistiche, architettoniche, panoramiche e ambientali dell'area oggetto di tutela.

Nei territori interessati dalla presenza di componenti dei valori percettivi come definiti all'art. 85, commi 1), 2) (Strade panoramiche) e 3), si applicano le misure di salvaguardia e di utilizzazione di cui al successivo comma 5).

In sede di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 91, ai fini della salvaguardia e della corretta utilizzazione dei siti di cui al presente articolo, si considerano non ammissibili tutti i piani, progetti e interventi in contrasto con gli obiettivi di qualità e le normative d'uso di cui all'art. 37 e in particolare quelli che comportano:

- a1) la privatizzazione dei punti di vista "belvedere" accessibili al pubblico ubicati lungo le strade panoramiche o in luoghi panoramici;

- a2) segnaletica e cartellonistica stradale che comprometta l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche;
- a3) ogni altro intervento che comprometta l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche definite in sede di recepimento delle direttive di cui all'art. 87 nella fase di adeguamento e di formazione dei piani locali.

2. CONCLUSIONI

Mettendo in relazione le caratteristiche del progetto di intervento illustrate nei vari allegati al progetto, i caratteri del contesto e il rapporto con gli atti di programmazione e piani presi in esame, gli effetti sulle componenti ambientali e sul patrimonio culturale del progetto di intervento esaminati, **si può ritenere fondata e legittima la proposta di piano, atteso che la stessa non risulta in contrasto con le norme del PPTR regionale.**