



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 54 del 03/05/2004**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 20 aprile 2004, n. 463

Molfetta (Ba) - Piano Urbanistico Esecutivo comparto 2 del PRGC sub-comparto B. Rilascio Parere Paesaggistico art. 5.03 NTA del PUTT/P. Ditta: Consorzio Comparto 2 Molfetta.

L'Assessore Dott. Enrico Santaniello, sulla base dell'istruttoria espletata dal responsabile del procedimento, e confermata dal Dirigente dell'Ufficio 2° e dal Dirigente del Settore Urbanistico riferisce quanto segue.

"Si premette che con delibera regionale 15 dicembre 2000 n. 1748, pubblicata sul B.U.R.P. n° 6 del 11/1/2001 la Giunta Regionale ha approvato il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio. L'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. prevede che i piani urbanistici territoriali tematici, i piani urbanistici intermedi, i piani settoriali di enti e soggetti pubblici e quelli proposti da privati i piani regolatori generali, gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa sia pubblica sia privata, quando prevedono modifiche dello stato fisico o dell'aspetto esteriore dei territori e degli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi del Titolo II del D.Lvo n° 490/99 o compresi tra quelli sottoposti a tutela dal P.U.T.T./P non possono essere approvati senza il preliminare rilascio del parere paesaggistico.

Il parere paesaggistico viene rilasciato, sia se favorevole, sia se favorevole con prescrizioni, sia se non favorevole, entro il termine perentorio di sessanta giorni, dalla Giunta Regionale previa istruttoria dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica.

Premesso quanto sopra si rappresenta che dal Comune di MOLFETTA nel cui territorio vi sono località sottoposte a vincolo paesaggistico, è pervenuta la sotto elencata domanda per il rilascio del parere di cui all'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

A tal fine il competente Ufficio dell'Assessorato all'Urbanistica ha proceduto all'istruttoria tecnica della domanda pervenuta e degli atti relativi che viene sottoposta alla Giunta Regionale per l'esame e le determinazioni di competenza, munita del parere di merito.

Il predetto parere di merito è espresso in funzione della verifica dell'ottemperanza delle opere in progetto alle N.T.A. del P.U.T.T./P. ed in particolare

- agli indirizzi di tutela (art.2.02) previsti per gli/ambiti/o esteso interessati/o
- al rispetto delle direttive di tutela (art. 3.05) e delle prescrizioni di base (prescritte dal P.U.T.T./P o, se presente, dal sottopiano) per gli elementi strutturanti i siti interessati (Titolo III) oppure, sulle motivazioni delle integrazioni-modificazioni apportate (art. 5.07);
- alla legittimità delle procedure;
- all'idoneità paesaggistico-ambientale e culturale motivata (sia in senso positivo che negativo) delle previsioni progettuali.

INTERVENTO: Comune di MOLFETTA (BA)

Piano urbanistico esecutivo del Comparto 2 del P.R.G.C. - Sub Comparto "B"

Soggetto Proponente: Consorzio Comparto n° 2 Molfetta

Le opere in progetto prevedono la sistemazione urbanistica, mediante un piano di lottizzazione per insediamenti residenziali della zona C comparto 2 del vigente P.R.G. del Comune di MOLFETTA destinato ad edilizia residenziale privata.

La documentazione trasmessa direttamente dal Comune di MOLFETTA per l'acquisizione del parete paesaggistico di cui all'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. risulta costituita dai seguenti elaborati:

- TAV 1 Stralcio del P.R.G.C. con inserimento del P.U.E.
- TAV 2 Elenco ditte catastali norme tecniche di attuazione
- TAV 3 Limite di comparto su rilievo planimetrico aggiornato
- TAV 4 Sub-comparti su rilievo planimetrico aggiornato
- TAV 5 Edilizia esistente edifici da demolire
- TAV 6 Planimetria generale su base catastale
- TAV 7 Sistemazione urbanistica scheda urbanistica.
- TAV 8 Aree Fondiarie
- TAV 9 Planivolumetrico
- TAV 10 Tipi edilizi unità edilizie unifamigliari
- TAV 11 Tipi edilizi palazzine in linea
- Relazione tecnico descrittiva, studio paesaggistico

Il programma costruttivo in parola, che prevede la realizzazione di interventi di edilizia residenziale privata a completamento del Piano E.R.P. EX ART. 51 L. 865/71 approvato con delibere C.C N. 84 del 09.10.1998, ricade su aree (sub-comparto B) dell'estensione complessiva di mq 42.885,92.

La soluzione progettuale proposta si articola secondo i seguenti parametri urbanistico-edilizi più significativi:

Superficie fondiaria mq. 47450,27

Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 0,86

Volume da realizzare mc. 41281,73

Abitanti da insediare n° 413

Superficie per viabilità mq 13070,00

Standards urbanistici

mq. 32782,D9

mq 1032,50

Interesse comune mq 826,00

Istruzione mq. 1858,50

Verde attrezzato mq 3717,00

Servizi della residenza mq 7434,00

Esaminati gli atti, per quanto attiene ai rapporti dell'intervento in progetto con il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio si evidenzia quanto segue:

- Il P.U.T.T./P classifica l'area interessata dall'intervento proposto quale Ambito Territoriale Esteso di tipo "C" di valore distinguibile (art. 2.01 punto 1.3 delle N.T.A. del P.U.T.T./P)

Stante la classificazione "C" le aree interessate dall'intervento risultano pertanto sottoposte a tutela paesaggistica diretta dal P.U.T.T./P (art. 2.01 comma 2 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) e quindi si riscontra innanzitutto la legittimità dell'iter procedurale intrapreso dal Comune di MOLFETTA con la richiesta di parere paesaggistico di che trattasi inoltrata ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 5.03 delle N.T.A. del

La classificazione "C" individua secondo il P.U.T.T./P. un "valore distinguibile laddove, sussistano condizioni di presenza di un bene costitutivo con o senza prescrizioni vincolistiche preesistenti"

- Gli indirizzi di tutela per gli ambiti di valore distinguibile "C" prevedono la " salvaguardia e valorizzazione dell'assetto attuale se qualificato; trasformazione dell'assetto attuale se compromesso, per il ripristino e l'ulteriore qualificazione; trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica" (art. 2.02 punto 1.3 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.)

- Per quanto attiene alle direttive di tutela (art. 3.05 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) degli A.T.E. di tipo "C", quale quello in specie e con riferimento ai tre sistemi identificati dalle N.T.A. del P.U.T.T./P. si rappresenta quanto segue:

- Con riferimento al sistema "assetto geologico-geomorfologico ed idrogeologico" le direttive di tutela prescrivono che "va perseguita la tutela delle componenti geologiche, geomorfologiche, ed idrogeologiche(definienti gli A.T.D. di cui all'art. 3.02) di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo negli assetti paesistico-ambientali del territorio regionale"; si prescrive altresì che "le previsioni insediative ed i progetti delle opere di trasformazione del territorio devono mantenere l'assetto geomorfologico d'insieme e conservare l'assetto idrogeologico delle relative aree....".

- Con riferimento al sistema "copertura botanico vegetazionale e colturale" le direttive di tutela prescrivono "la tutela delle componenti del paesaggio botanico-vegetazionale di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica, economica, di difesa del suolo, e/o di riconosciuta importanza sia storica sia estetica, la protezione e la conservazione di ogni ambiente di particolare interesse biologico-vegetazionale e delle specie floristiche rare o in via di estinzione nonché lo sviluppo del patrimonio botanico e vegetazionale autoctono", si prescrive altresì che " tutti gli interventi di trasformazione fisica del territorio e/o insediativi vanno resi compatibili con la conservazione degli elementi caratterizzanti il sistema botanico-vegetazionale la sua ricostituzione, le attività agricole coerenti con la conservazione del suolo."

- Per quanto attiene al sistema "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa" va perseguita "la tutela dei beni storico culturali di riconosciuto valore e/o di riconosciuto ruolo negli assetti paesaggistici del territorio regionale individuando per tutti gli ambiti territoriali (art. 2.01) i modi per perseguire sia la conservazione dei beni stessi, sia la loro appropriata fruizione l'utilizzazione sia la salvaguardia/ripristino del contesto in cui sono inseriti"; si prescrive altresì che "per tutti gli ambiti territoriali distinti di cui all'art. 3.04 va evitata ogni destinazione d'uso non compatibile con le finalità di salvaguardia e di contro, vanno individuati i modi per innescare processi di corretto utilizzo e valorizzazione".

Dalla documentazione scritto-grafica trasmessa, nonché dalle tavole tematiche del P.U.T.T./P., si evince quanto qui di seguito si riporta.

Per quanto attiene agli elementi strutturanti il territorio (Ambiti Territoriali Distinti) la documentazione trasmessa rappresenta quanto segue:

- Sistema geologico, geomorfologico, ed idrogeologico:

L'ambito d'intervento, ovvero il sub-comparto definito dallo strumento urbanistico generale vigente, risulta interessato da una componente di pregio del predetto sistema che ha un rilevante ruolo nell'assetto paesistico-ambientale complessivo dell'ambito territoriale di riferimento. L'ambito

d'intervento, stante alla cartografia tematica del P.U.T.T./P., è interessato infatti dalla presenza di una "lama", ovvero da un elemento caratterizzante il territorio dal punto di vista geomorfologico-idrogeologico.

L'area d'intervento stante alla cartografia tematica relativa alla geomorfologia predisposta dall'Amministrazione Comunale in sede di primi adempimenti per l'attuazione del P.U.T.T./P., risulta direttamente interessata anche da una "dolina" che rappresenta una emergenza morfologica degna di tutela (art. 3.06 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.).

A seguito di ulteriori approfondimenti e verifiche l'Amministrazione Comunale di Molfetta, con nota n° 53878 del 25/11/2003, trasmetteva, ad integrazione degli atti e grafici relativi al piano di che trattasi, una specifica relazione geologica che evidenzia l'assoluta assenza, sulle aree interessate dall'intervento di che trattasi, di qualsiasi forma di geomorfismo di pregio riconducibile alla tipologia della "dolina" che, così come si evince dalla nota comunale sopraccitata, "non è assolutamente presente in loco pur avendo visitato la zona in tutte le sue direzioni".

Ciò stante alla luce dei chiarimenti forniti dall'Amministrazione Comunale, sulla base di uno specifico studio geologico dell'area che ha evidenziato pertanto l'erronea individuazione di una "dolina" sulla cartografia tematica già predisposta in sede di Primi Adempimenti comunali per l'attuazione del P.U.T.T./P. (art. 5.05 delle N.T.A.), si prende atto dell'assenza sulle aree direttamente interessate dalle opere in progetto di emergenze geomorfologiche degne di specifica tutela.

- Sistema copertura botanico-vegetazionale e colturale e della potenzialità faunistica:

L'area d'intervento, stante alla cartografia tematica del P.U.T.T./P., non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o d'importanza ecologica di difesa del suolo, né si rileva la presenza di specie floristiche rare o in via di estinzione né di interesse botanico-vegetazionale; L'area d'intervento stante alla documentazione trasmessa, risulta interessata da un oliveto e da altre alberature da frutto.

- Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa:

L'area d'intervento, stante alla cartografia tematica del P.U.T.T./P., non risulta direttamente interessata da particolari beni storico-culturali di riconosciuto valore o ruolo nell'assetto paesistico né l'intervento interferisce, sia pure indirettamente, con beni posizionati all'esterno dell'area d'intervento ovvero con il contesto di riferimento visuale di peculiarità oggetto di specifica tutela.

La documentazione presentata evidenzia altresì che l'intervento progettuale interviene su aree le cui regime giuridico non risulta interessato dai seguenti ordinamenti vincolistici: vincoli ex L. 1497/39, decreti Galasso vincolo idrogeologico, Usi civici,

- Entrando nel merito dell'intervento proposto sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta che l'ambito territoriale di riferimento in cui l'intervento andrà a collocarsi pur risultando alquanto antropizzato (attesa la diffusa presenza di insediamenti abitativi già esistenti), ancora presenta alcuni elementi diffusi del "paesaggio agrario" che ancorché non specificatamente individuati e/o cartografati dal P.U.T.T./P. risultano comunque degni di specifica tutela (soggetti arborei isolati e/o a gruppi di pregio).

- Con riferimento specifico all'area oggetto d'intervento questa stante alle tavole tematiche del P.U.T.T./P., non appare direttamente interessata dalla presenza di alcun ambito territoriale distinto dei sistemi e/o elementi strutturanti il territorio dal punto di vista paesaggistico come identificati e definiti all'art. 3.01 titolo III delle N.T.A. del P.U.T.T./P. fatta eccezione per la presenza, sul versante orientale dell'area d'intervento, di una "lama" che comunque non sarà interessata direttamente dall'intervento in progetto.

In particolare le opere di che trattasi con specifico riferimento alle volumetrie di progetto, risultano, come posizionamento, totalmente esterne all'area di pertinenza della lama, mentre, nell'area annessa della predetta emergenza geo-morfo-idrologica, il progetto presentato prevede una sistemazione a verde.

Premesso quanto sopra si ritiene pertanto che l'intervento in parola, con riferimento specifico alla sua localizzazione ed alle condizioni qui di seguito riportate, non interferisce, ovvero è conforme agli indirizzi di tutela previsti per l'ambito esteso interessato nonché rispetta le direttive di tutela e le prescrizioni di base fissate dal P.U.T.T./P. per gli elementi paesaggistici strutturanti (titolo III) l'ambito esteso interessato dalle opere.

Alla luce delle considerazioni in precedenza riportate la trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico che l'intervento in progetto comunque comporta, poiché non andrà ad interferire, dal punto di vista localizzativo, con alcuna componente strutturante l'attuale assetto paesaggistico è da reputarsi pertanto compatibile con gli obiettivi generali di tutela insiti negli indirizzi e nelle direttive proprie dell'ambito territoriale esteso interessato fissate dalle N.T.A. del P.U.T.T./P.

Con riferimento poi alla specifica soluzione progettuale adottata, si rappresenta che la stessa, per la sua articolazione planovolumetrica, risulta in linea di massima idonea dal punto di vista paesaggistico-ambientale e culturale in quanto andrà ad operare una trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico dei luoghi non pregiudizievole alla conservazione dei valori paesistici del sito atteso il carattere estensivo dell'insediamento residenziale previsto in progetto.

L'intervento in progetto, per le sue caratteristiche tipologiche, andrà ad operare in sintesi una trasformazione dell'assetto paesaggistico attuale ancora compatibile con la successiva qualificazione paesaggistica dell'ambito esteso di riferimento da operarsi mediante la pianificazione comunale sottordinata.

Premesso quanto innanzi, in relazione al parere paesaggistico previsto dall'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P, per il progetto proposto, sulla scorta di quanto nel merito evidenziato si ritiene pertanto di poter esprimere parere favorevole fermo restando la successiva fase degli adempimenti comunali in sede di rilascio di autorizzazione paesaggistica secondo le procedure di cui all'art. 5.01 delle NTA del PUTT/P.

Al fine di tutelare comunque i "segni" tipici del paesaggio agrario ancora presenti sia pure in maniera residuale, sull'area oggetto di intervento, nonché ai fine di mitigare l'impatto, soprattutto visivo, delle opere a farsi si reputa necessario adottare, in sede di progettazione definitiva, le seguenti misure di mitigazione e/o compensazione degli impatti potenziali finalizzate ad un migliore inserimento del programma costruttivo in progetto nel contesto paesaggistico di riferimento:

Con riferimento all'assetto geo-morfo-idrogeologico si prescrive:

- I fabbricati in progetto dovranno essere posizionati all'esterno dell'area annessa alla emergenza geomorfologica (lama) come individuata dalla cartografia comunale predisposta in sede di primi adempimenti per l'attuazione del P.U.T.T./P. (art. 5.05 delle N.T.A.)

- Siano limitati al minimo indispensabile i movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) al fine di non modificare, in maniera significativa, l'attuale assetto geomorfologico d'insieme e conservare nel contempo l'assetto idrogeologico complessivo delle aree oggetto d'intervento. In particolare, compatibilmente con le esigenze progettuali, in sede di progettazione esecutiva delle opere previste dovranno essere opportunamente tutelate, soprattutto nella sistemazione delle aree a verde, i lembi di terreno con presenza di roccia affiorante al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale configurazione paesaggistica dei luoghi; i tracciati viari dovranno seguire il più possibile le pendenze naturali del terreno evitando rilevanti movimenti di terra; gli eventuali materiali di risulta rivenienti dalle

operazioni di scavo, siano allontanati e depositati a pubblica discarica.

- In sede di esecuzione delle opere dovrà essere opportunamente garantito lo scorrimento e lo smaltimento delle acque meteoriche superficiali in modo da non arrecare danno alla consistenza del suolo e soprattutto all'attuale importante funzione idrogeologica svolta dall'attigua "larna" presente nell'ambito territoriale di riferimento.

Durante la fase dei lavori si dovrà procedere con le dovute accortezze evitando l'utilizzo sconsiderato dei mezzi di cantiere e/o la realizzazione di opere complementari (piste di accesso, deposito di materiali, ecc.) che possano comportare l'estensione dell'impatto su aree attigue a quelle oggetto di intervento ed in particolare sull'attigua emergenza geo-morfoidrologica (lama). Le predette opere complementari, qualora necessarie, dovranno comunque essere rimosse a fine intervento con totale ripristino dello stato dei luoghi.

Con riferimento al sistema botanico-vegetazionale e della potenzialità faunistica si prescrive:

- Le alberature di pregio della flora locale (alberature di olivo), qualora presenti sull'area oggetto d'intervento, siano totalmente preservate (o comunque oggetto di estirpazione e successivo reimpianto a 111 interno della stessa area d'intervento) ovvero implementate mediante la messa a dimora di soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale da posizionarsi prevalentemente a ridosso delle volumetrie di progetto.

Quanto sopra sia al fine di consentire lo sviluppo e/o la ricostituzione del patrimonio botanico-vegetazionale autoctono che al fine di mitigare l'impatto, soprattutto visivo, delle opere in progetto dai siti a maggiore fruizione visiva ovvero dai luoghi da cui si hanno le condizioni visuali per percepire aspetti significativi del contesto paesaggistico di riferimento in cui l'intervento andrà a collocarsi.

Le predette alberature dovranno avere, in sintesi, la funzione di verde di cortina a tutela del rapporto paesistico-ambientale attualmente esistente tra l'area d'intervento ed il suo intorno diretto, nonché la funzione di mitigare l'impatto, soprattutto visivo, riveniente dal rilevante sviluppo lineare della cortina edilizia prevista in progetto posizionata sul versante est.

- La totale conservazione delle alberature di pregio presenti nell'ambito di intervento nonché la messa a dimora di ulteriori soggetti arborei della flora locale sarà finalizzata altresì a non produrre significative, modificazioni della complessiva configurazione ambientale attualmente esistente e nel contempo a non creare grave turbativa alla fauna selvatica comunque presente in loco ovvero a non arrecare alcun pregiudizio anche alla potenzialità faunistica dei luoghi interessati dalle opere.

- In sede di progettazione esecutiva siano salvaguardati il più possibile, qualora prescritti ed individuati a seguito di una ricognizione di dettaglio, i "beni diffusi nel paesaggio agrario" aventi notevole significato paesaggistico come definiti dall'art 3.14 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. ovvero le piante isolate o a gruppi sparse, di rilevante importanza per età, dimensione, significato scientifico, testimonianza storica; le alberature stradali e poderali; i muri a secco, con relative siepi, delle divisioni dei campi e delle delimitazioni delle sedi stradali.

Con riferimento alle componenti del "paesaggio agrario" ed in particolare con riferimento alle sistemazioni esterne da effettuarsi sulle aree annesse alla "lama", siano opportunamente tutelati non già i "segni" caratterizzanti la stratificazione storica dell'organizzazione insediativa nell'agro (edificazione, infrastrutturazione), che risultano comunque quasi del tutto assenti nell'area oggetto di intervento, bensì i "segni" delle tecniche di conduzione agricola (terrazzamenti muri a secco ecc). In particolare con riferimento ai muretti a secco in pietra locale, questi, se interessati direttamente dalle opere in progetto, dovranno essere ricostruiti in analogia formale e materica a quelli già esistenti nell'ambito di intervento. Si consiglia altresì, in generale, l'utilizzo della pietra locale per la realizzazione delle recinzioni e per le sistemazioni esterne. Le coloriture esterne dei corpi di fabbrica in progetto siano realizzate con colori

tenui e/o di colore bianco.

Il presente provvedimento attiene all'aspetto meramente paesaggistico degli interventi previsti ovvero esplica effetti esclusivamente in applicazione dell'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. 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.

Vengono fatti salvi dal presente parere paesaggistico l'acquisizione di tutte le ulteriori autorizzazioni e/o assensi, qualora necessari, rivenienti dalle vigenti disposizioni normative in materia sanitaria c/o di tutela ambientale.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4 - lettera d) della L.R. 7/97.

#### ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. 28/01

"Il presente provvedimento non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrata o di spesa né a carico del Bilancio Regionale né a carico degli Enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione".

L'Assessore, sulla base delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale

#### LA GIUNTA

Udita la Relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;

Viste la sottoscrizione poste in calce al presente provvedimento dal Responsabile del Procedimento dal Dirigente dell'Ufficio 2° e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

#### DELIBERA

DI RILASCIARE al Consorzio del Comparto 2 di MOLFETTA, relativamente al Piano Urbanistico Esecutivo del Comparto 2 del Piano E.R.P. EX ART. 51 L. 865171, il parere paesaggistico favorevole con prescrizioni, di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/Paesaggio, nei termini riportati in narrativa fermo restando, per gli interventi esecutivi delle opere previste, l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica di cui al titolo V art. 5.01 delle NTA del PUTT/P e ciò prima del rilascio della C.E. stante il regime di tutela diretta gravante sull'area interessata dall'intervento in questione ai sensi di quanto disposto dal titolo II art. 2.01 punto 2 delle NTA del PUTT/paesaggio.

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul B.U.R.P.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta  
Dr. Romano Donno Dott. Raffaele Fitto

---