



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 67 del 03/05/2005

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 19 aprile 2005, n. 637

Manfredonia (Fg) - Piano di Lottizzazione Comparto "CA2" del vigente P.R.G. Delibera di C.C. n. 21 del 15/02/2005. Rilascio parere paesaggistico in deroga art. 5.07 delle N.T.A. del PUTT/P.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica ed E. R. P. 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. 5.07 comma 3 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. prevede che, fermo restando quanto relativo alle competenze dell'Amministrazione Statale, è possibile realizzare opere regionali, opere pubbliche ed opere di interesse pubblico (così come definite dalla vigente legislazione) in deroga alle prescrizioni di base (titolo III), sempre che dette opere:

- siano compatibili con le finalità di tutela e valorizzazione delle risorse paesaggistico-ambientali previste nei luoghi;
- siano di dimostrata assoluta necessità o di preminente interesse per la popolazione residente;
- non abbiano alternative localizzative.

La deroga il cui provvedimento segue la procedura ed assume se necessario esplicitandolo, gli effetti di autorizzazione ex titolo II del D.Lv. n° 490/99 e dell'art. 5.01 del Piano, viene concessa:

- per opera regionale, contestualmente all'approvazione del progetto;
- per opera pubblica, dalla Giunta Regionale;
- per opera di altro soggetto, va preliminarmente richiesta (con contestuale presentazione del progetto) alla Giunta Regionale che (acquisito il parere obbligatorio del/i Comune/i interessatoli che deve/devono esprimersi entro il termine perentorio di 60 giorni, valendo il silenzio-assenso) la concede o la nega entro il termine perentorio di 60 giorni (120 giorni, nel caso di soggetto diverso dal Comune).

Premesso quanto sopra, si rappresenta che è pervenuta all'Assessorato all'Urbanistica da parte del comune di Manfredonia, la sottoriportata istanza per il rilascio dell'autorizzazione in deroga di cui all'art. 5.07 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 del ricorrere per il caso in specie, dei presupposti di cui all'art. 5.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

INTERVENTO: comune di Manfredonia (FG)

Piano di Lottizzazione Comparto "CA2" del vigente P.R.G.

Delibera di C.C. n. 021 del 15/2/2005

La documentazione trasmessa dal comune di Manfredonia per l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica in deroga, di cui all'art. 5.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./P., risulta costituita dai seguenti elaborati:

- Tav A Relazione Tecnica illustrativa;
- Tav B1 Tabella delle norme tecniche con parametri urbanistici per ciascun lotto;
- Tav. B2 Norme tecniche con prescrizioni
- Tav. C Relazione finanziaria;
- Tav 3 Inquadramento catastale;
- Tav 6 Zonizzazione con verifica degli standards urbanistici
- Tav 7 Zonizzazione su base catastale con individuazione delle aree da cedere a titolo gratuito o oneroso;
- Tav 9 Planimetria generale con evidenziazione delle aree a verde pubblico e delle strade alberate con relativo quadro complessivo;
- Tav 10 Planimetria con destinazione altezza massima e tipologia degli edifici e con sagome di massimo ingombro;
- Tav 11 Planimetria generale con definizione e verifica urbanistica individuale e collettiva dei lotti;
- Tav 12 Tipologie edilizie
- Tav 13 Viabilità parcheggi, verde pubblico e profili altimetrici esistenti e di progetto;
- Tav 14 Planimetria con movimentazione carrabile e ciclabile e con evidenziazione degli accessi privati degli stalli per auto e delle relative aree di manovra;
- Tav. 15 Rete fogna bianca;
- Tav 16 Rete fogna nera;
- Tav 17 Rete idrica,
- Tav. 18 Rete gas;
- TAV 19 Rete pubblica illuminazione;
- TAV 20 Canalizzazione elettriche e telefoniche;
- Inquadramento del P. di L. nel P.U.T.T./P.
- Documentazione fotografica;
- Stralcio aereofotogrammetrico-Inquadramento comparto "CA2" nel P.U.T.T./P. Stralcio Ambiti Territoriali Estesi del P.U.T.T./P.
- Stralcio del P. di L. con inquadramento del fabbricato tutelato;
- Stralcio catastale con individuazione del nucleo con fabbricato tutelato.

Le opere in progetto attengono alla sistemazione urbanistico-edilizia del comparto edificatorio "CA2" del vigente P.R.G. del comune di Manfredonia.

Il Piano di Lottizzazione di che trattasi risulta adottato con delibera di C.C. n° 80 del 19/7/2004 nonché approvato, con richiesta di deroga ai sensi del punto 3 dell'art. 5.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./P., con delibera di C.C. n° 21 del 15/2/2005.

L'intervento previsto in progetto utilizza una superficie comprensoriale di mq 130.757 ed una superficie territoriale netta di mq 90751.

La soluzione progettuale, così come si evince dal parere favorevole reso dal Dirigente del 7° Settore - Urbanistica ed Edilizia del comune di Manfredonia, prevede, all'interno della complessiva sistemazione urbanistica dell'area oggetto d'intervento, la realizzazione di volumetrie in parte destinate ad edilizia residenziale pubblica ed in parte destinate ad edilizia residenziale libera.

Il progetto presentato si articola secondo i seguenti indici e parametri urbanistico-edilizi più significativi

- Superficie comprensoriale mq. 130.757

- Superficie territoriale lorda mq 98.526
- Superficie territoriale netta mq 90.751
- Superfici aree aggregate mq 40.006
- Area di VPU aggregata mq 31.951
- Area per l'istruzione aggregata mq 1008
- Area per parcheggi pubblici mq. 2495
- Area di rispetto, cimiteriale mq 4552
- Volume massimo mc 71916
- Numero massimo insediabili n° 719
- Indice comprensoriale mc/mq 0,55
- Aree per istruzione mq 3362
- Aree per servizi mq 1443
- Aree per parcheggi mq 2477
- Verde pubblico mq 11420

Per quanto attiene ai rapporti dell'intervento in progetto con il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio si evidenzia quanto qui di seguito si riporta:

- 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" solo le aree interessate dall'intervento, aventi la predetta classificazione, 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 la necessità dell'acquisizione del parere paesaggistico relativamente al P. di L. di che trattasi.

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 (definiti 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 ffisediativi 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."

- Con riferimento 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 salvaguarda e di contro, vanno individuati i modi per innescare processi di corretto utilizzo e valorizzazione".

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

- Sistema geologico, geomorfologico, ed idrogeologico:

L'area d'intervento non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo nell'assetto paesistico-ambientale complessivo dell'ambito territoriale di riferimento.

Più precisamente l'area d'intervento non è direttamente interessata dalla presenza di significativi elementi caratterizzanti il territorio dal punto di vista geo-morfo-idrogeologico quali (versanti cigli di scarpata, crinali, lame, gravine, grotte .)

- Sistema copertura botanico-vegetazionale e colturale:

L'area d'intervento non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica di difesa del suolo, né si rileva, sull'area oggetto d'intervento, la presenza di specie floristiche rare o in via di estinzione né di specie d'interesse botanico-vegetazionale;

- Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa

L'area d'intervento risulta direttamente interessata da particolari beni storico-culturali di riconosciuto valore o ruolo nell'assetto paesistico.

In particolare l'area oggetto d'intervento risulta interessata dalla "Masseria Garzia" individuata quale "segnalazione architettonica" dal P.U.T.T./P.

Per quanto attiene al regime giuridico delle aree direttamente interessate dall'intervento, la documentazione presentata evidenzia altresì che l'intervento progettuale interviene su aree non sottoposte, oltre che a tutela diretta da parte del P.U.T.T./P (art. 2.01 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.), ad altri vincoli specifici (vincolo ex L. 1497/39; decreto Galasso, idrogeologico);

Dalla documentazione trasmessa si evince che l'ambito territoriale esteso di riferimento, pur presentando al suo interno peculiarità paesaggistiche individuate e sottoposte a specifica tutela dal P.U.T.T./P., risulta comunque già caratterizzato dalla presenza di una diffusa edificazione ed infrastrutturazione ovvero si presenta già abbastanza antropizzato

Con riferimento invece alla specifica area oggetto d'intervento (come in precedenza già evidenziato), la documentazione scritto-grafica prodotta rappresenta, in sintesi, che l'area direttamente interessata dall'intervento in progetto, sotto il profilo dei sistemi "copertura botanico-vegetazionale, colturale"; ed assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico appare del tutto priva di peculiarità paesaggistiche da tutelare e/o salvaguardare ovvero di A.T.D come identificati e definiti dalle N.T.A. del P.U.T.T./P.

Con riferimento invece al sistema "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa", le opere in progetto interferiscono, dal punto di vista localizzativo, con l'emergenza architettonica "Masseria Garzia" direttamente tutelata quale bene architettonico extraurbano, dall'art. 3.16 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

Per la predetta emergenza architettonica risultano applicabili le disposizioni di tutela paesaggistica

ovvero il Regime di Tutela di cui al punto 3.16.3 e le Prescrizioni di Base di cui al punto 3.16.4 dell'art. 3.16 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

Con riferimento ad alcune opere previste dalla soluzione progettuale adottata (aree a verde attrezzato infrastrutturazione viaria e tecnologica, aree a parcheggio) ancorchè ricadenti all'interno dell'area annessa (fascia della larghezza costante di mt: 100 dall'area direttamente impegnata dal "bene") al predetto bene architettonico extraurbano, queste, in base alle disposizioni di cui al punto 4.2 dell'art. 3.16.4, sono da reputarsi ammissibili dal punto di vista localizzativo secondo le N.T.A. del P.U.T.T./P.

Le restanti opere previste in progetto, ovvero le volumetrie ricadenti all'interno dell'area annessa al predetto bene architettonico extraurbano (Masseria Garzia), configurano invece una "deroga" alle prescrizioni di base di cui al punto 4.2 dell'art. 3.16.4 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

Si evidenzia che le prescrizioni di base rappresentano il livello minimo di tutela da osservarsi necessariamente per tutti gli A.T.D. secondo le disposizioni dell'art.1.03 punto 3 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.; il tutto fermo restando le fattispecie previste dall'art. 5.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. che fissa i criteri per le eventuali "deroghe" al P.U.T.T./P.

Per quanto attiene al ricorrere o meno, per il caso in specie, dei presupposti che consentono di derogare alle N.T.A. del P.U.T.T./P. si rappresenta che le opere previste in progetto:

a) rientrano nel novero degli interventi classificabili come "opere d'interesse pubblico" attesa le destinazioni d'uso dei manufatti previsti in progetto che prevedono anche interventi di edilizia residenziale pubblica;

b) risultano, in funzione della loro localizzazione (in un ambito già abbastanza antropizzato e del tutto privo di naturalità) nonché in funzione della soluzione progettuale adottata (che non interferisce in maniera significativa con la fruizione visiva del manufatto di pregio architettonico Masseria Garzia), compatibili con le finalità di valorizzazione e tutela delle risorse paesaggistico-ambientali dei luoghi soprattutto in ragione delle misure di mitigazione previste in progetto (ampie aree sistemate a verde, posizionamento dei fabbricati in progetto ad una distanza di mt. 30 dal manufatto di pregio architettonico esistente in conformità alle indicazioni espresse dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici in sede di formazione del vigente P.R.G.);

c) sono da reputarsi necessarie e di preminente interesse pubblico per la popolazione residente in quanto il Piano di Lottizzazione di che trattasi prevede interventi di edilizia residenziale pubblica ovvero consentirà "l'accesso all'abitazione ad uno strato della popolazione non abbiente".

d) non hanno alternative localizzative in quanto trattasi di opere che, risultano coerenti e pienamente conformi con le destinazioni d'uso previste dallo strumento urbanistico generale vigente ovvero ricadono in un ambito territoriale la cui trasformazione risulta ormai da tempo già pianificata e programmata a scala territoriale; nonché sempre in funzione delle N.T.A. dello strumento urbanistico generale vigente, non hanno alternative localizzative stante la "oggettiva ed indissolubile connessione tra edilizia privata ed edilizia residenziale pubblica propria del comparto urbanistico da attuarsi con il P. di L. in questione";

e) hanno già acquisito, con delibera di Consiglio Comunale n° 21 del 15/272005, l'assenso da parte del comune in cui l'intervento in parola ricade.

Premesso quanto innanzi, in relazione al parere paesaggistico di cui all'art. 5.07 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 subordinatamente al recepimento, da parte della soluzione progettuale presentata, delle necessarie prescrizioni qui di seguito formulate e 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.

La soluzione progettuale presentata dovrà, in sintesi, necessariamente recepire in aggiunta a quelle già previste in progetto, le seguenti misure di mitigazione e/o compensazione dell'impatto paesaggistico finalizzate ad un migliore inserimento del programma costruttivo in progetto nel contesto paesaggistico di riferimento:

- Le sistemazioni a verde dovranno utilizzare essenze arboree e/o arbustive della flora locale da posizionarsi soprattutto a ridosso delle volumetrie di progetto; quanto sopra sia al fine di consentire lo sviluppo del patrimonio botanico-vegetazionale autoctono nonché al fine di mitigare l'impatto, soprattutto visivo, delle opere in progetto;
- 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 dovranno essere opportunamente tutelate, (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 e/o pedonali dovranno seguire il più possibile le pendenze naturali del terreno; gli eventuali materiali di risulta, rivenienti dalle operazioni di scavo, siano allontanati e depositati a pubblica discarica.
- Le aree di parcheggio dovranno essere dimensionate per nuclei di superficie appropriata al contesto paesaggistico di riferimento ovvero accorpate in nuclei di limitata superficie diffusi all'interno dell'area oggetto d'intervento. Le predette aree a parcheggio dovranno altresì essere dotate di piantumazioni autoctone di nuovo impianto nella misura minima di una unità arborea per ogni posto macchina; quanto sopra anche al fine di mitigare l'impatto soprattutto visivo, dai punti panoramici posizionati sull'attigua viabilità pubblica da cui si hanno condizioni visuali per percepire aspetti significativi del contesto paesaggistico di riferimento in cui l'intervento in progetto andrà a collocarsi.

Il presente provvedimento attiene all'aspetto meramente paesaggistico degli interventi previsti ovvero esplica effetti esclusivamente in applicazione dell'art. 507 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 alla strumentazione urbanistica generale vigente.

Viene fatta salva, dal presente parere paesaggistico, l'acquisizione di tutte le ulteriori autorizzazioni e/o assensi, qualora necessari, rinvenienti dalle vigenti disposizioni normative in materia sanitaria e/o di tutela ambientale, nonché gli adempimenti di competenza comunale.

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

ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. 28/01 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.

"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 APPROVARE la relazione dell'Assessore;

Di RILASCIARE per la realizzazione del Piano di Lottizzazione del Comparto "CA2" di P.R.G. ricadente nel territorio del Comune di Manfredonia, il parere di compatibilità paesaggistica in deroga al P.U.T.T./P., di cui all'art. 5.07 delle NTA del PUTT/Paesaggio, nei termini riportati in narrativa e 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 del permesso a costruire da parte del comune 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. della Regione Puglia.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta

Dr. Romano Donno Dott. Raffaele Fitto
