



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

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 19 aprile 2005, n. 640

Mattinata (Fg) - Piano di lottizzazione zona C2A in local. Lamione, ditta D'Apolito Rosa ed altri, in variante al P.R.G. - Approvazione e rilascio parere paesaggistico.

L'Assessore all'Urbanistica, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Ufficio dell'Assessorato all'Urbanistica ed Assetto del Territorio, confermata dal Dirigente del Settore Urbanistico Regionale, riferisce quanto segue:

""Il Comune di Mattinata, munito di P.R.G. approvato definitivamente con delibera di G.R. n.569 del 14/05/02, con delibera di C.C. n.31 del 01/08/03 ha adottato, in variante al citato P.R.G., il Piano di lottizzazione - P.U.E. della zona di espansione residenziale C2A, presentato dalla ditta D'Apolito Rosa ed altri, redatto dall'Arch. C. Trotta e dagli Ingegneri G. Tomaiulo e N. Vergura e costituito da n.25 elaborati tecnici.

I relativi atti sono stati rimessi con nota comunale prot.12355 del 14/11/03 ed integrati, previa richiesta regionale prot.12889 del 10/12/03, con successiva nota comunale prot.10527 del 22/09/04, per il vincolo di tutela paesaggistica ex L. n.1497/1939.

Ai sensi dell'art.16/co.8° della L.r. n.56/1980, relativamente ai profili di variante al P.R.G., il provvedimento è stato sottoposto all'istruttoria di rito da parte del Settore Urbanistico Regionale, giusta relazione n.13 del 01/12/04, dalla quale risulta quanto segue.

In sede comunale sono stati conseguiti i preliminari pareri favorevoli del Dirigente U.T.C. (in data giugno 2003) e della C.E.C. (seduta in data 17/04/03).

A seguito delle pubblicazioni degli atti, a norma dell'art.16 della L.r. n.56/1980, non risultano presentate osservazioni/opposizioni (certificazioni del Responsabile U.T.C. in data 12/11/03 e del Segretario Generale in data 21/09/04).

Per i vincoli di tutela sul territorio sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- nulla-osta, a condizioni, rilasciato dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Foggia con determinazione dirigenziale n.281 in data 11/05/04, per il vincolo idrogeologico;
- parere favorevole prot.23712/03 del 08/07/04 dell'Ufficio del Genio Civile di Foggia, ai sensi dell'art.13 della L. n.64/1974, per il vincolo sismico;
- con nota prot.522 del 29/01/04 l'Ente Parco del Gargano ha restituito gli atti al Comune, raccomandando "(...) trattandosi di intervento da effettuarsi al limite dell'area protetta, che vengano presi tutti gli accorgimenti atti a non contrastare con le finalità istituzionali perseguite dalla vicina Area Naturale Protetta."

Inoltre, da verifiche eseguite d'ufficio risulta che:

- non sono interessate aree ricomprese in zone "S.I.C. - Z.P.S." (trattasi, più precisamente, di suoli limitrofi al "S.I.C.-Z.P.S. IT9110009 Valloni di Mattinata e Monte Sacro"); peraltro, con nota comunale prot.12660 del 15/11/04 si attesta che l'area oggetto dell'intervento non ricade in zone classificate "S.I.C. - Z.P.S.";

- insiste invece un "A.T.E." di tipo "D", in relazione al quale vanno ottemperati gli adempimenti di cui all'art.5.03 delle Norme tecniche di attuazione del P.U.T.T./P.

Per quanto attiene infine al vincolo di uso civico gravante sui suoli in questione (segnalato anche nella Relazione del P.d.L.), si rinvia alle disposizioni ed adempimenti della L.r. n.7/1998 e s.m.i., il cui puntuale adempimento resta demandato al Comune di Mattinata, cui compete.

La zona residenziale omogenea "C2A" è disciplinata dall'art.33 delle N.T.A. di P.R.G. (integralmente riportato in coda all'elaborato Tav.001 di progetto).

In ordine ai contenuti tecnico-urbanistici del P.d.L., si riportano le risultanze del parere istruttorio del Dirigente U.T.C. (parere favorevole in data giugno 2003):

"(...) Il piano urbanistico in esame ha una superficie territoriale di mq.42.000 con un volume da edificare di mc.62.997, inferiore a mc.63.000 previsti dal P.R.G., con i.f.t. di 1,5 mc/mq.

Poiché per alcuni lotti il progetto prevede n.3 piani abitabili, superiore a 2 consentiti, con conseguente maggiore altezza rispetto al P.R.G., il piano di lottizzazione deve essere adottato in variante allo strumento urbanistico.

La variante proposta rispecchia la volumetria massima prevista dalla strumentazione urbanistica vigente.

La variante di piano, proposta dal progettista, prevede un indice di copertura (0,17) di gran lunga inferiore a quella prevista dal p.r.g. (0,40), a vantaggio delle superfici destinate a verde.(...) "

Con riferimento alla verifica delle aree a servizi ex D.M. n.1444/1968, il P.d.L. in esame prevede una dotazione complessiva di mq.9.450 (di cui mq.1.575 per parcheggi pubblici), idonea al soddisfacimento dello standard prescritto di mq/ab.12 (per 630 abitanti), nonché del fabbisogno pregresso delle zone limitrofe di mq.1.890, da reperirsi nell'ambito della zona C2A a norma del citato art.33 delle N.T.A. del P.R.G..

Lo stesso art.33 precisa che le delimitazioni a tratteggio (nella tav.21 del P.R.G.) indicano la superficie territoriale delle singole zone C, nelle quali si applicano i relativi indici territoriali, e che al loro interno le indicazioni in ordine alla dislocazione delle aree per attrezzature urbane di uso pubblico non sono prescrittive per gli strumenti urbanistici attuativi; tali aree rientreranno nel computo delle aree da destinare agli standards secondo la dotazione afferente alle singole zone.

Premesso quanto sopra, riferisce il S.U.R., con riferimento ai profili di variante al P.R.G. del provvedimento in esame, afferente -secondo quanto indicato negli atti ed elaborati tecnici rimessi- unicamente all'incremento del numero massimo dei piani abitabili (da 2 a 3) e dell'altezza massima degli edifici (da ml.8,00 a ml.11,00), relativamente ad alcuni lotti, va rilevato che l'art.6 "Indici edilizi" delle N.T.A. del P.R.G. definisce l' "altezza massima del fabbricato" come segue:

"L'altezza massima dell'edificio è quella misurata nel punto più alto del perimetro del fabbricato, a partire dal livello del marciapiede o, qualora questo manchi, dal livello della strada o della piazza o del terreno circostante, comunque sistemato o del piano di campagna, fino al piano di estradosso dell'ultimo solaio, esclusi i volumi tecnici, se la copertura è a terrazzo (...);

il "numero dei piani", inoltre, è definito come segue:

"Si intende il numero dei piani fuori terra, compreso quindi il piano terreno o rialzato, e di eventuali piani arretrati."

Ciò stante, alla luce delle suddette definizioni, e sulla scorta delle rappresentazioni grafiche di progetto (di cui in particolare alle tavole n.009 "Tipologie architettoniche", n.010 e n.011 "Sezioni e profili d'insieme"), risultano più precisamente proposti -sul lato valle degli edifici più alti- n.4 piani fuori terra ed almeno ml.12,00 di altezza massima.

Le motivazioni addotte per il suddetto superamento del numero di piani e dell'altezza massima prescritti dal P.R.G. sono specificate nella Relazione progettuale e fanno riferimento alle caratteristiche orografiche dell'area (posizione depressa dei tre fabbricati interessati) ed alla riduzione del coefficiente di copertura a vantaggio della superficie a verde.

Nel merito del provvedimento proposto, il S.U.R., considerato che la variante al P.R.G. come innanzi definita non incide sul carico insediativo, sull'indice di fabbricabilità, sulla dotazione degli standards e sugli altri indici e parametri disciplinanti l'edificazione nella zona C2A in argomento, che restano riconfermati in toto, ha ritenuto ammissibile la stessa variante per gli aspetti tecnico-urbanistici.

Sotto l'aspetto procedurale, inoltre, il S.U.R. ha rilevato che l'art.21 -14° comma- della L.r. n.56/1980 consente l'adozione con provvedimento unico di piani esecutivi in variante, qualora contenenti modifiche alle norme di attuazione (come si verifica nella fattispecie); peraltro, la variante in esame è riferita a P.R.G. adeguato alla citata L.r. n. 56/1980.

Quanto innanzi, conclude il S.U.R., fatte salve le valutazioni in ordine agli aspetti paesaggistici del P.d.L., di competenza del Comitato Urbanistico Regionale, ai sensi dell'art.21 -5° e 6° comma- della L.r. n.56/1980, nonché in ordine alla compatibilità del medesimo P.d.L. rispetto al P.U.T.T./P., in sede di rilascio del parere paesaggistico ex art.5.03 delle Norme.

Successivamente gli atti sono stati rimessi al C.U.R., ai sensi sia dell'art.16/co.8° (per i profili di variante al P.R.G.) e sia dell'art.21/co.5°-6° (per i profili di tutela paesaggistica) della L.r. n.56/1980, che in merito, con parere n.25/2004 assunto nell'adunanza del 16/12/04, si è espresso favorevolmente, ai sensi delle citate disposizioni di legge, facendo propria la relazione istruttoria del S..U.R. n.13/2004 e precisando in particolare quanto di seguito (punti 2.8 e 2.9 dei "considerata"):

"- Sotto il profilo propriamente paesaggistico, l'impianto urbanistico e le tipologie proposte sono da ritenersi compatibili con il vincolo di tutela sussistente e non costituiscono compromissione delle attuali caratteristiche paesistico-ambientali del territorio interessato.

- Per quanto attiene al P.U.T.T./P., che ricomprende dette aree negli ambiti territoriali estesi di tipo "D", si fanno salve le valutazioni ed i provvedimenti di competenza della Giunta Regionale, ai sensi dell'art.5.03 delle Norme del medesimo."

A tale proposito, in relazione all'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P., è da rilevare che l'area del P.P. interessa un ambito territoriale morfologicamente caratterizzato dalla presenza di un anfiteatro naturale, compreso tra le quote + 90 e + 110, posto ai margini esterni del centro urbano in una zona destinata all'espansione urbana e prospiciente direttamente su altra area destinata ad uso pubblico.

In particolare si rileva che il P.P. proposto prevede la realizzazione di n. 22 lotti e di n. 55 immobili ad uso residenziale, n. 18 lotti si sviluppano con n. 2 piani f.t. e n. 3 lotti con n. 3 piani f.t.. Gli stessi lotti sono posizionati parallelamente alle curve di livello e si adeguano all'andamento morfologico del sito.

Fermo restante il parere favorevole del CUR espresso per gli aspetti generali di compatibilità paesaggistica, esaminati gli elaborati progettuali pervenuti, tenuto conto delle condizioni in appresso riportate e finalizzate ad un miglior inserimento del complesso edilizio nel contesto paesaggistico ed un minore impatto visivo, in merito al P.P. di che trattasi si ritiene di poter esprimere parere favorevole alle seguenti condizioni e prescrizioni:

1) le strade ed i parcheggi di nuova previsione non dovranno essere realizzate in rilevato, qualora sia necessario la realizzazione di scavi e riporti gli stessi non dovranno avere una altezza superiore a m 0,50;

2) tutte le superfici non direttamente interessate dal sedime dei fabbricati e dalle superfici stradali non dovranno essere pavimentate con materiali impermeabili;

3) gli sbancamenti sul lato di monte dovranno essere limitati alla realizzazione di una intercapedine di larghezza massima pari a m. 1,50, altresì le pareti di sbancamento dovranno essere rivestite con materiale lapideo mediante la utilizzazione delle tecniche tradizionali e di quelle di ingegneria naturalistica;

4) le quote di imposta dei manufatti residenziali dovranno essere scelte in modo da non realizzare nè vani interrati nè vani parzialmente interrati nè vani seminterrati, ovvero l'estradosso del solaio di calpestio del I° piano f.t. dovrà avere una maggior quota rispetto alla quota naturale di campagna pari a max mt. 0,50. Nel caso di forzata realizzazione di vani tecnici parzialmente interrati gli stessi non

dovranno avere alcuna apertura, nonché dovranno avere un'altezza intradosso pari a max mt. 1,00 ed essere rivestiti esternamente con pietra non levigata;

5) l'ingombro dell'area di sedime dei fabbricati dovrà essere scelto in modo da non compromettere in modo irreversibile la naturale giacitura del piano campagna (a tal fine le indicazioni circa i distacchi dai cigli stradali ed il numero dei fabbricati devono essere intese come puramente indicative);

6) i prospetti dei fabbricati, con l'esclusione dei porticati, dovranno avere esiti formali improntati alla semplicità ed alle tipiche tipologie dei luoghi, le coperture di quelli con n. 2 piani f.t. dovranno essere del tipo a falde con la linea di colmo parallela al lato più lungo;

7) la linea di massima altezza dei fabbricati con n. 3 piani f.t. dovrà avere una unica quota;

8) la realizzazione dei singoli fabbricati è subordinata al rilascio da parte dell'Amministrazione Comunale dell'autorizzazione paesaggistica ex art. 23 della L.R. n.20/01 nonché essere conformi alle disposizioni di cui all'art. 5.1 delle N.T.A. del PUTT/P. ed alle condizioni innanzi riportate.

Premesso quanto innanzi, si propone alla Giunta di approvare, ai sensi dell'art.16 della L.r. 56/1980, in conformità delle risultanze della relazione istruttoria del S.U.R. n.13 del 01/12/04 e del parere C.U.R. n.25 del 16/12/2004 in precedenza richiamate, il Piano di lottizzazione della zona C2A in località Lamione, ditta D'Apolito Rosa ed altri, adottato dal Comune di Mattinata, in variante al P.R.G. per i profili innanzi precisati, con la delibera di C.C. n.31 del 01/08/2003.

Si propone altresì, per le motivazioni prima riportate, il rilascio del parere paesaggistico per il Piano di lottizzazione in argomento, ai sensi dell'art.5.03 delle Norme del P.U.T.T./P.."

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSÌ COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4 - COMMA 4° DELLA L.R. 7/97 punto d).

ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N.28/2001:

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

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal Responsabile dell'Unità Operativa, dal Dirigente d'Ufficio e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

- DI APPROVARE la relazione dell'Assessore all'Urbanistica, nelle premesse riportata;
- DI APPROVARE di conseguenza, ai sensi dell'art.16 della L.r. n.56/1980, in conformità delle risultanze

della relazione istruttoria del S.U.R. n.13 del 01/12/04 e del parere C.U.R. n.25 del 16/12/2004 in precedenza richiamate, il Piano di lottizzazione della zona C2A in località Lamione, ditta D'Apolito Rosa ed altri, adottato dal Comune di Mattinata, in variante al P.R.G. per i profili in relazione precisati, con la delibera di C.C. n.31 del 01/08/2003;

- DI RILASCIARE inoltre, per le motivazioni in precedenza riportate, il parere paesaggistico per il Piano di lottizzazione in argomento, ai sensi dell'art.5.03 delle Norme del P.U.T.T./P. approvato con deliberazione della G.R. n.1748 del 15/12/2000;

- DI DEMANDARE al competente Assessorato all'Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Mattinata, per gli ulteriori adempimenti di competenza.

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

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

---