



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 46 del 12/04/2006

Bollettino regionale

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 marzo 2006, n. 354

Monopoli (Ba) - Piano Urbanistico Esecutivo zona residenziale comparto 6 di PRG. Rilascio parere paesaggistico art. 5.03 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Tematico Territoriale/Paesaggistico. Ditta: Lentino A.M. Angela.

L'Assessore Regionale all'Assetto del Territorio (Settore Urbanistica) Prof.ssa Angela Barbanente sulla base dell'istruttoria espletata e confermata dal Dirigente f.f. Ufficio Paesaggio 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.L.vo 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 MONOPOLI nel cui territorio vi sono località sottoposte a vincolo paesaggistico, è pervenuta la sottoelencata 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/l'ambiti/o estesi/o 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 paesaggistica - ambientale e culturale motivata (sia in senso positivo che negativo) delle previsioni progettuali.

INTERVENTO: Progetto Urbanistico Esecutivo zona residenziale comparto n. 6 di P.R.G.

Ditta: Sig.ra Lentini Anna Maria Angela ed altri

Con nota del 31/05/2004, acquisita al prot. N° 6510 del 21/6/2004 del Settore Urbanistico Regionale, la ditta in oggetto ha trasmesso la documentazione scritto-grafica relativa al Piano Urbanistico Esecutivo della zona residenziale n. 6 di P.R.G. del Comune di Monopoli.

La documentazione trasmessa risulta costituita dai seguenti elaborati:

- TAV A: Relazione tecnica e paesaggistica;
- TAV B: Relazione geologica;
- TAV C: Schema di convenzione;
- TAV.01: Inquadramento territoriale;
- TAV 02: Stato dei luoghi;
- TAV 03: Progetto definitivo - Zonizzazione;
- TAV 04: Progetto definitivo - Planivolumetrico;
- TAV 05: Progetto definitivo - Sezioni territoriali;
- TAV 06: Progetto definitivo - Calcolo volumetrico;
- TAV 07: Progetto definitivo - Tipologie edilizie
- TAV 08: Progetto definitivo - Impianti idrico, fognario e di pubblica illuminazione, particolari costruttivi;
- TAV 09: Progetto definitivo - Valutazione impatto paesaggistico;

Il programma costruttivo in parola, che prevede la realizzazione di insediamenti residenziali, ricade su aree individuate in catasto al Fg. n° 49 ptc. n° 36.

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

- st mq. 12.974
- Area a cedere per strade di P.R.G. mq. 166
- lft mc/mq 0,15
- Residuo di area edificabile mq. 12.808
- Volumetria di progetto mc 1921,20
- Aree a Standards mq 432*
- Altezza massima mt 7,00
- Aree a parcheggio mq 60
- N. abitanti insediabili 24

Dei 432 mq. di standards dovuti, 60 mq. sono previsti nel progetto (parcheggi) e dei restanti 372 mq. si chiede la monetizzazione.

Con nota dell'Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio della Regione Puglia prot. 11224/06 del 21/10/04 è stato chiesto al Comune di MONOPOLI documentazione integrativa in ordine al rilascio del parere di cui all'oggetto.

Il Comune di MONOPOLI ha trasmesso, con prot. 25515 del 5/10/2005 i seguenti elaborati integrativi:

- Delibera del Consiglio Comunale di adozione n.25 assunta in data 7/06/2005
- Parere del Dirigente dell'U.T.C.

- Relazione Paesaggistica Aggiuntiva.

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 "B" di valore rilevante (art. 2.01 punto 1.3 delle N.T.A. del P.U.T.T./P).

In particolare la classificazione "B" individua secondo il P.U.T.T./P. un "valore rilevante laddove sussistano condizioni di compresenza di più beni costitutivi con o senza prescrizioni vincolistiche preesistenti"

- Gli indirizzi di tutela per gli ambiti di valore distinguibile "B" prevedono la "conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale; recupero delle situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori e/o mitigazione degli effetti negativi, massima cautela negli interventi di trasformazione del territorio" (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 "B", 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 "va mantenuto l'assetto geomorfologico, d'insieme e vanno individuati i modi. per la conservazione e difesa del suolo ed il ripristino di condizioni di equilibrio ambientale; per la riduzione delle condizioni di rischio; per la difesa dall'inquinamento delle sorgenti e delle acque superficiali e sotterranee...".

- 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 "per tutti gli ambiti territoriali distinti di cui al punto 3 dell'art. 3.03, va evitato l'apertura di nuove cave; la costruzione di nuove strade e l'ampliamento di quelle esistenti; l'allocazione di discariche o depositi di rifiuti, la modificazione dell'assetto idrogeologico. La possibilità di allocare insediamenti abitativi e produttivi, tralicci e/o antenne, linee aeree, condotte sotterranee o pensili, ecc., va verificata mediante apposito di impatto paesaggistico sul sistema botanico-vegetazionale con definizione delle eventuali opere di mitigazione"

- 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/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 alterazione della integrità visuale e va perseguita la riqualificazione del contesto".

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'area d'intervento risulta marginalmente interessata da una componente di rilevante ruolo dell'assetto paesistico-ambientale complessivo dell'ambito territoriale di riferimento.

In particolare l'area d'intervento è marginalmente interessata dalla presenza di un "ciglio di scarpata", evidenziato sulla tavola tematica del P.U.T.T./P. relativa alla geomorfologia territoriale, che costituisce un Ambito Territoriale Distinto (A.T.D.) come identificato e definito all'art. 3.09 titolo III delle N.T.A. del P.U.T.T./P. per il quale si applicano i regimi di tutela di cui al punto 3.2 dell'art. 3.09 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. e le prescrizioni di base di cui ai punti 4.1 e 4.2 dell'art. 3.09 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

Parte dell'area oggetto del P.d.L. di che trattasi, ricade nell'area annessa al predetto ciglio di scarpata ovvero nella fascia di mt. 50 dallo stesso, costituito dalla curva di livello a quota mt. 230 s.l.m.

- Sistema copertura botanico - vegetazionale e colturale e della potenzialità faunistica: 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 la presenza di specie floristiche rare o in via di estinzione né di interesse biologico - vegetazionale.

- Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa: L'area oggetto di intervento non risulta direttamente interessata da particolari beni storico-culturali di riconosciuto valore o ruolo nell'assetto paesistico.

Si rileva comunque che l'intervento in progetto ricade in un ambito che il P.U.T.T./P. riconosce come "paesaggio agrario" di interesse storico-

culturale da sottoporre a progettazione paesaggistica di dettaglio (Sottopiano Zona trulli - Grotte e masserie di cui all'art. 2.05 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.). In detto ambito sono ancora leggibili i "segni" della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa (edificazione ed infrastrutturazione) e delle tecniche di conduzione agricola (terrazzamenti, muri a secco, alberature poderali etc.)

La documentazione presentata evidenzia altresì che l'intervento progettuale interviene su aree il cui regime giuridico risulta del tutto privo di specifici ordinamenti vincolistici previgenti all'entrata in vigore del P.U.T.T./P. (vincoli ex L. 1497/39, decreti Galasso, usi civici, vincolo idrogeologico).

Entrando nel merito dell'intervento proposto, sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta che l'ambito territoriale di riferimento in cui l'intervento in progetto andrà a collocarsi non risulta caratterizzato da un elevato grado di naturalità attesa la presenza di ampie superfici coltivate e di una diffusa edificazione.

Con riferimento specifico all'area oggetto d'intervento questa non risulta comunque 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 quanto attiene alla presenza del "ciglio di scarpata" situato comunque nell'area attigua a quella direttamente interessata dall'intervento.

Per quanto attiene al posizionamento delle volumetrie previste in progetto, si rappresenta che le stesse risultano non interferire direttamente con l'area di pertinenza dell'attiguo "ciglio di scarpata". Con riferimento invece all'area annessa al predetto "ciglio di scarpata" (fascia di 50 mt.) si rileva che la soluzione progettuale presentata prevede, in detta area, il posizionamento di un corpo di fabbrica con il relativo lotto di pertinenza sistemato a verde e parcheggi.

Alla luce di quanto in precedenza riportato e con esclusivo riferimento al solo corpo di fabbrica ricadente nell'area annessa al "ciglio di scarpata" si rileva pertanto un'interferenza significativa della soluzione progettuale adottata con i regimi di tutela e con le prescrizioni di base di cui all'art. 3.09 punti 3.2 e 4.2. delle N.T.A. del P.U.T.T./P. ove le prescrizioni di base risultano direttamente vincolanti e prevalenti rispetto a tutti gli strumenti di pianificazione vigenti ed in corso di formazione in quanto costituenti il

livello minimo inderogabile 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.

Si evidenzia altresì che nell'ambito esteso di intervento sono presenti punti e strade panoramiche che sottendono ampi bacini visuali da cui si hanno le condizioni per percepire aspetti significativi del contesto paesaggistico di riferimento ed in particolare dell'area direttamente interessata dall'intervento in considerazione soprattutto delle caratteristiche geomorfologiche dei luoghi.

Pertanto si ritiene che l'impatto visivo a "grande scala", rinveniente dalla realizzazione delle opere in progetto, sarà comunque significativo specie con riferimento alle volumetrie ricadenti nel lotto contraddistinto con la lettera "F", che risulta posizionato nella parte orograficamente più elevata dell'area oggetto d'intervento.

Le volumetrie in progetto ricadenti nel predetto lotto F, in quanto posizionate nell'area annessa al ciglio di scarpata, ovvero in un'area che per le condizioni geomorfologiche risulta molto visibile, andranno, in sintesi, a realizzare un impatto visivo rilevante sullo sky-line esistente ovvero sulle attuali condizioni visuali e percettive di insieme del contesto paesaggistico di riferimento che risulterà pertanto significativamente modificato dalla realizzazione dell'intervento in progetto.

Ciò stante la soluzione progettuale del P.d.L. proposto, al fine di non realizzare impatti visivi significativi sul contesto paesistico di riferimento ed al fine di non derogare alle prescrizioni di base fissate per l'area annessa al ciglio di scarpata dalle N.T.A. del P.U.T.T./P., dovrà necessariamente, in sede di progettazione definitiva, essere opportunamente riconfigurata prevedendo la traslazione delle volumetrie di progetto (lotto F) oltre la fascia di mt. 50 dal predetto ciglio di scarpata a modifica della soluzione progettuale originaria.

L'intervento in progetto, riconfigurato secondo le prescrizioni in precedenza riportate che attengono al necessario posizionamento delle volumetrie previste nel lotto F all'esterno dell'area annessa al ciglio di scarpata, comporterà una trasformazione fisica ed un diverso utilizzo del territorio che non andrà ad interferire in maniera significativa con le peculiarità paesaggistiche presenti nell'ambito territoriale esteso di riferimento.

Premesso quanto sopra si ritiene pertanto che l'intervento in parola, con riferimento specifico alla sua localizzazione e fermo restando la necessaria riconfigurazione secondo le prescrizioni in precedenza 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 prescrizioni formulate la trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico, che l'intervento in progetto comunque comporta, poiché non andrà ad interferire direttamente e/o indirettamente, dal punto di vista localizzativo, con alcuna componente strutturante l'attuale assetto paesaggistico è da reputarsi anche 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, come riconfigurata secondo le prescrizioni in precedenza riportate, si rappresenta che questa, per la sua articolazione planovolumetrica, risulta idonea dal punto di vista paesaggistico-ambientale e culturale in quanto andrà ad operare una trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico dei luoghi non pregiudizievole con la conservazione dei valori paesistici del sito.

A quanto sopra va altresì aggiunto che l'intervento in progetto come riconfigurato, per le sue caratteristiche tipologiche, andrà ad operare una trasformazione dell'assetto 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 con prescrizioni 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 N.T.A. del P.U.T.T./P.

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

- Tutte le volumetrie di progetto previste nel lotto "F" siano posizionate oltre la fascia di mt. 50 dal "ciglio di scarpata" ovvero ai di fuori dell'area annessa. Nella predetta area annessa potranno essere consentiti solo gli interventi di cui al punto 4.2 dell'art. 3.09 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.
- In sede di esecuzione delle opere, dovranno opportunamente essere conservati, soprattutto nelle sistemazioni esterne, i soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale nonché, qualora presenti, i lembi di terreno caratterizzati dalla presenza di roccia affiorante al fine di non modificare, in maniera significativa, l'attuale configurazione paesaggistica complessiva dei luoghi ed in particolare la componente geomorfologica caratterizzante l'ambito di intervento.
- Sempre in sede di esecuzione delle opere dovrà essere opportunamente garantito lo scorrimento e lo smaltimento delle acque meteoriche superficiali al fine di non arrecare danno alla consistenza del suolo.
- 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, depositi di materiale ecc) che potrebbero provocare impatti diretti e/o indiretti sul contesto paesaggistico esistente ed in particolare sulle componenti paesaggistiche strutturanti.
- La realizzazione dei tratti di viabilità e/o di percorsi pedonali dovrà avvenire limitando al minimo indispensabile i movimenti di terra ovvero senza modificazioni significative dell'attuale assetto orografico; detti tracciati dovranno prevedere una sistemazione della pavimentazione che non comporti la completa impermeabilizzazione del suolo.
- Le alberature di pregio della flora locale, presenti sull'area oggetto d'intervento, siano il più possibile preservate (o comunque oggetto di estirpazione e successivo reimpianto all'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 anche al fine di consentire, attraverso lo sviluppo e/o la ricostituzione del patrimonio botanico-vegetazionale autoctono, la mitigazione dell'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.
- Con riferimento alle componenti storico-culturali siano opportunamente tutelati 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 l'utilizzo della pietra locale per la realizzazione delle recinzioni dei lotti 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 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 e/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.

COPERTURA FINANZIARIA DI CUI ALLA L.R. 28/01 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI

"Dal presente provvedimento non deriva alcun onere a carico del Bilancio Regionale".

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;

Vista la sottoscrizione posta in calce al presente provvedimento dal Dirigente f.f. dell'Ufficio Paesaggio e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

Di RILASCIARE alla ditta Anna Maria Angela Lentini ed altri, relativamente al piano di lottizzazione zona residenziale comparto n. 6 di P.R.G. ricadente nel territorio del Comune di MONOPOLI, 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/paesaggio e ciò prima del rilascio del permesso a costruire, 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 On. Nichi Vendola
