



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 84 del 05/07/2006

Bollettino regionale

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 6 giugno 2006, n. 773

Fasano (Br) - Piano di Lottizzazione "Contrada Santa Margherita"- Comparto 26 - Delibera Consiglio Comunale 16 del 20/04/2005. Rilascio parere paesaggistico art. 5.03 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Urbanistico Tematico per il Paesaggio (PUTT/P).

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio Prof.ssa Angela Barbanente sulla base dell'istruttoria espletata dal Dirigente f.f. dell'Ufficio Paesaggio e confermata 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 FASANO 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/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 paesaggistico - ambientale e culturale motivata (sia in senso positivo che negativo) delle previsioni progettuali.

INTERVENTO: Piano di lottizzazione zona C1 - comparto n° 26 del P.R.G. di Fasano (BR)
Soggetto proponente Neglia, Patronelli e altri.

Con nota n° 30786 del 02/09/2005 acquisita al prot. N07028 del 19/09/2005 del Settore Urbanistico Regionale. Il Comune di FASANO ha trasmesso la documentazione scritto-grafica relativa al Piano di Lottizzazione del Comparto n° 26 del P.R.G. vigente nel comune di Fasano, presentato dalla ditta di cui all'oggetto.

La documentazione trasmessa risulta costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica;
- Norme tecniche di attuazione;
- Convenzione comparto "26";
- Documentazione fotografica;
- Stralcio di P.R.G. su grafici 2004;
- Delimitazione comparto n. 26 su base catastale;
- Delimitazione comparto n. 26 su base aereofotogrammetrica;
- Piano quotato;
- Planivolumetrico, piano quotato planimetrico;
- Rete idrica esistente e di progetto;
- Rete fognante esistente e di progetto;
- Rete ENEL e pubblica illuminazione esistente e di progetto;
- Rete gas esistente e di progetto;
- Profili di progetto e tipologie edilizie;
- Computo metrico;

Il programma costruttivo in parola, che prevede la realizzazione di insediamenti residenziali, ricade su aree individuate in catasto al Fg. n° 43 pct. n° 1247, 1314, 1315, 1316, 37, 208, 272, 122.

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

- Superficie territoriale di comparto al netto della viabilità (via S. Margherita) mq. 16.500,56
- I.f.t. mc/mq 0,93
- Volume edificabile mc 12.197,42
- Superficie fondiaria netta mq. 9322,45
- Rc 0,50
- Altezza massima di progetto ml. 12,00
- Superficie per attività commerciali mq. 389,84
- Abitanti insediabili n. 109,3

- Aree a standard mq. 2.279,32
- Verde attrezzato mq. 1.850,13
- Parcheggio mq. 429,20

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 la legittimità dell'iter procedurale intrapreso dal Comune di FASANO 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 P.U.T.T./P.

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 fioristiche 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/utilizzazione sia la salvaguardia Iripristino 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, ed in particolare dalla relazione paesaggistica per quanto attiene agli elementi strutturanti il territorio dal punto di vista paesaggistico (Ambiti Territoriali Distinti) si 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 sull'assetto paesistico - ambientale complessivo dell'ambito di riferimento. L'area non è interessata in particolare dalla presenza di versanti, cigli di scarpata, crinali, lame, gravine, grotte etc. ovvero da elementi caratterizzanti il territorio dal punto di vista geologico-geomorfologico - idrogeologico;

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

L'area d'intervento risulta interessata da una componente di rilevante ruolo dell'assetto paesistico-ambientale complessivo dell'ambito territoriale di riferimento. L'area d'intervento è interessata, in particolare, dalla presenza di alberature di ulivo di rilevante importanza per età, dimensione, significato scientifico e testimonianza storica, definiti dall'art. 3.14 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. quali "Beni diffusi nel paesaggio agrario", per i quali si applicano i regimi di tutela di cui al punto 3.14.3 dell'art. 3.14 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. e le prescrizioni di base di cui al punto 3.14.4 dell'art. 3.14 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

- Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa:

L'area 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 individuate dai P.U.T.T./P. oggetto di specifica tutela.

L'area oggetto di intervento è interessata da un elemento d'interesse storico-culturale dell'organizzazione insediativa nell'agro (edicola votiva) non individuata dal P.U.T.T./P. che comunque risulta integralmente preservata dalla soluzione progettuale del P.d.L. presentato (area a standard).

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 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 di alcuni esemplari di ulivi monumentali, tutelati dal P.U.T.T./P. come "Beni diffusi nel paesaggio agrario".

Più precisamente, la presenza di tali esemplari è attestata non solo dalla documentazione fotografica e dalle foto aree trasmesse dalla ditta interessata, ma anche dalle fotografie allegate all'osservazione n. 2 al P.d.L. pervenuta in data 6/6/2005 al Comune di Fasano dalla Sezione Verdi di Fasano.

Pertanto, in assenza di apposito strumento urbanistico adeguato al P.U.T.T./P. e/o di specifico provvedimento comunale di tutela di tali valenze paesaggistiche, per quanto attiene al posizionamento delle volumetrie previste in progetto, si rappresenta che le stesse potrebbero interferire direttamente con

l'area di pertinenza dei "beni" sopracitati e/o con la relativa area annessa.

La soluzione progettuale presentata non procede ad una ricognizione di dettaglio delle alberature di pregio presenti nell'area d'intervento ovvero alla individuazione dell'area di pertinenza dei beni e della relativa area annessa; né differenzia le alberature di possibile espianto (e di successivo reimpianto nella stessa area) da quelle che invece, per la particolare conformazione del tronco e/o delle radici, risultano di fatto non espiantabili in quanto si pregiudicherebbe la loro stessa conservazione.

Pertanto, alla luce di quanto in precedenza riportato, si rileva un'interferenza significativa della soluzione progettuale adottata con i regimi di tutela e con le prescrizioni di base di cui all'art. 3.14 punti 3.14.3 e 3.14.4 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 ATID, secondo le disposizioni dell'art. 1.03 punto 3 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

Ciò stante si reputa opportuno introdurre nella soluzione progettuale del P.d.L. proposto alcune misure di mitigazione e/o compensazione degli impatti rivenienti dalla prevista trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico che dovrà comunque, ad interventi effettuati, essere compatibile con la qualificazione paesaggistica del sito ed in particolare con la conservazione degli elementi caratterizzanti il sistema botanico-vegetazionale; quanto sopra anche al fine di non derogare alle prescrizioni di base" fissate dalle N.T.A. del P.U.T.T./P.

La soluzione progettuale del P.d.L. proposto dovrà necessariamente, in sede di progettazione definitiva e previa attenta ricognizione dello stato dei luoghi e censimento delle alberature di maggiore significato per età e dimensione, essere pertanto opportunamente riconfigurata prevedendo il posizionamento delle opere di progetto in maniera tale da non interferire con l'area di pertinenza delle alberature di pregio, a modifica della soluzione progettuale originaria che invece posiziona dette volumetrie in maniera indifferente al contesto vegetazionale esistente.

In particolare, le alberature di ulivo meno importanti per età, dimensione e testimonianza storica potranno essere oggetto di estirpazione e successivo reimpianto all'interno delle aree a verde dei lotti, 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.

Le alberature più importanti per età e dimensione, che per la particolare conformazione del tronco e/o delle radici risultano invece non espiantabili, dovranno invece permanere in sito e pertanto il posizionamento delle opere previste nel progetto di P.d.L., laddove interferenti con le predette alberature, dovrà necessariamente conformarsi ovvero essere riconfigurato.

Quanto sopra anche al fine di consentire, attraverso la conservazione 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.

L'intervento in progetto, riconfigurato secondo le prescrizioni in precedenza riportate, che attengono al necessario riposizionamento delle opere in progetto all'esterno dell'area di pertinenza dei "Beni diffusi nel paesaggio agrario", comporterà una trasformazione fisica ed un diverso utilizzo del territorio che non andrà ad interferire in maniera significativa con le peculiarità paesaggistiche presenti sia nell'ambito territoriale esteso di riferimento che all'interno della specifica area d'intervento.

Premesso quanto sopra si ritiene pertanto che l'intervento in parola, fermo restando la sua 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.

Con riferimento poi alla specifica soluzione progettuale adottata, come riconfigurata secondo le prescrizioni in precedenza riportate, si rappresenta che questa, per la sua articolazione pianivolumetrica,

risulterà 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 complessivi valori paesistici del sito, ovvero 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.

in particolare, in sede di rilascio di autorizzazione paesaggistica, l'Amministrazione Comunale dovrà procedere al controllo del recepimento delle seguenti prescrizioni da parte della soluzione progettuale presentata, finalizzate ad un migliore inserimento del programma costruttivo in progetto nel contesto paesaggistico di riferimento:

- Previa attenta ricognizione e censimento dei soggetti arborei di pregio presenti nell'area di intervento, tutti i manufatti di progetto siano posizionati in maniera tale da non interferire con l'area di pertinenza dei "Beni diffusi nel paesaggio agrario", ed in particolare con le alberature di ulivo non espiantabili di rilevante importanza per età, dimensione, significato scientifico e testimonianza storica. In particolare l'area annessa alle predette alberature di pregio dovrà essere dimensionata soprattutto in termini ambientali ovvero di vulnerabilità, cioè in maniera tale da non arrecare alcun pregiudizio all'attuale stato vegetazionale dei soggetti arborei di pregio non espiantabili.

- Le alberature di ulivo più giovani, ovvero espiantabili, qualora ricadano in corrispondenza dei manufatti in progetto siano oggetto di estirpazione e successivo reimpianto all'interno della stessa area d'intervento, cioè implementate mediante la messa a dimora di soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale da posizionarsi prevalentemente a ridosso dei volumi edilizi. Quanto sopra anche al fine di consentire, attraverso la tutela 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. In particolare, il posizionamento delle alberature oggetto di reimpianto, oltre che a ridosso delle volumetrie di progetto, dovrà avvenire anche in adiacenza ai tracciati viari esistenti al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale percezione complessiva dei luoghi dai predetti tracciati viari ad alta fruizione visiva.

- Sempre 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.

- 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 caratterizzanti (alberature di ulivo).

- 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 possibilmente una sistemazione della pavimentazione che non comporti la completa impermeabilizzazione del suolo (pavimentazione drenante).

- Con riferimento alle componenti storico- culturali siano opportunamente tutelati i "segni" delle tecniche di conduzione agricola e/o della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa (edicola votiva). 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 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 nonché la verifica dell'ottemperanza alle prescrizioni riportate nel presente provvedimento.

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 dell'Ufficio Paesaggio e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

Di RILASCIARE alla ditta Neglia, Patronelli e altri, relativamente al piano di lottizzazione zona CI - comparto n. 26 di P.R.G. ricadente nel territorio del Comune di FASANO, 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
