



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 98 del 02/08/2006

Bollettino regionale

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 12 luglio 2006, n. 1056

Terlizzi (Ba) - Piano di Lottizzazione Convenzionata "Lama Bonasiere" - Zona C6 - Residenze stagionali - D.C.C. 68 del 28/12/05 - Soggetto proponente: Baldassarre Grazia ed altri. Rilascio Parere Paesaggistico art. 5.03 delle NTA del 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 dell'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 TERLIZZI 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 convenzionata "Lama Bonasiere" - Zona C6 del P.R.G. di Terlizzi (BA)

Soggetto proponente: Baldassarre Grazia ed altri

Con nota n° 2167 del 26/01/2006, acquisita al prot. N° 1346 del 15/02/2006 del Settore Urbanistico Regionale, il Comune di TERLIZZI ha trasmesso la documentazione scritto-grafica relativa al Piano di Lottizzazione Convenzionata "Lama Bonasiere" - Zona C6 del P.R.G. vigente nel comune di Terlizzi, presentato dalla ditta di cui all'oggetto.

La documentazione trasmessa risulta costituita dai seguenti elaborati:

- TAV. 1 la: Stralci P.R.G. - Aree a vincolo paesaggistico, ambientale, archeologico;
- TAV. 1/b: Stralci P.R.G. - Vincoli;
- TAV. 1/c: Stralci P.R.G.;
- TAV. 2: Particelle catastali dei fogli n. 30 e n. 35 interessate dal P.L.C.;
- TAV. 3/a: Planimetria quotata dello stato dei luoghi: foglio n. 30;
- TAV. 3/b: Planimetria quotata dello stato dei luoghi: foglio n. 35;
- TAV. 3/c: Planimetria quotata dello stato dei luoghi: foglio n. 30 e foglio n. 35;
- TAV. 3/d: Documentazione fotografica;
- TAV. 3/e: Documentazione fotografica;
- TAV. 3/f: Sottovia S.P. Terlizzi - Sovereto: rilievo
- TAV. 4/a: Aree interessate dal P.L.C. con individuazione delle superfici territoriali;
- TAV. 4/b: Aree interessate dal P.L.C. con individuazione delle superfici territoriali;
- TAV. 5/a: Viabilità, aree pubbliche e ripartizioni fondiarie;
- TAV. 5/b: Viabilità, aree pubbliche e ripartizioni fondiarie;
- TAV. 5/c: Caratteristiche tecniche delle sedi stradali;
- TAV. 5/d: Caratteristiche tecniche delle sedi stradali;
- TAV. 5/e: Caratteristiche tecniche delle sedi stradali;
- TAV. 5/f: Caratteristiche tecniche delle sedi stradali;
- TAV. 5/g: Caratteristiche tecniche delle sedi stradali;
- TAV. 5/h: Planimetria generale con indicazione delle destinazioni d'uso;
- TAV. 5/i: Planimetria generale con indicazione delle destinazioni d'uso;
- TAV. 6/a: Progetti schematici delle urbanizzazioni previste: rete di distribuzione delle acque;
- TAV. 6/b: Progetti schematici delle urbanizzazioni previste: predisposizione rete fognante;
- TAV. 6/c: Progetti schematici delle urbanizzazioni previste: rete di smaltimento acque bianche;
- TAV. 6/d: Progetti schematici delle urbanizzazioni previste: rete della pubblica illuminazione;
- TAV. 6/e: Indicazioni sull'adeguamento rete Snam gas;
- TAV. 6/f: Progetti schematici delle urbanizzazioni previste: rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- TAV. 7/a: Rappresentazione planivolumetrica degli interventi previsti e numerazione dei lotti;
- TAV. 7/b: Rappresentazione planivolumetrica degli interventi previsti e numerazione dei lotti;
- TAV. 7/c: Planimetria quotata degli interventi previsti e fasce di rispetto;
- TAV. 7/d: Planimetria quotata degli interventi previsti e fasce di rispetto;
- TAV. 7/e: Rappresentazione planimetrica con individuazione delle distanze tra i fabbricati;
- TAV. 7/f: Planivolumetrico;
- TAV. 7/g: Indicazione planimetrica dei profili e delle sezioni;
- TAV. 7/h: Profili e sezioni principali;
- TAV. 7/i: Profili e sezioni principali;
- TAV. 7/l: Profili e sezioni principali;

- TAV. 7/m: Planimetria generale con indicazioni tipologiche. Foglio n. 30;
- TAV. 7/n: Planimetria generale con indicazioni tipologiche. Foglio n. 35;
- TAV. 7/o: Schema tipologico: residenza unifamiliare su un livello - Piante, prospetti, sezioni;
- TAV. 7/p: Schema tipologico: residenza bifamiliare su un livello - Piante, prospetti, sezioni;
- TAV. 7/q: Schema tipologico: residenza a schiera su un livello - Piante, prospetti, sezioni;
- TAV. 7/r: Schema tipologico: residenza unifamiliare su due livelli - Piante, prospetti, sezioni;
- TAV. 7/s: Schema tipologico: residenza bifamiliare su due livelli - Piante, prospetti, sezioni;
- TAV. 7/t: Schema tipologico: residenza unifamiliare su due livelli fuori terra - Piante, prospetti, sezioni;
- TAV. 7/u: Schema tipologico: residenza a schiera su due livelli fuori terra - Piante;
- TAV. 7/v: Schema tipologico: residenza a schiera su due livelli fuori terra - Prospetti, sezioni;
- TAV. 8: Planimetria di piano ridotto alla scala di P.R.G.;
- TAV. 9/a: Planivolumetrico particolareggiato;
- TAV. 9/b: Proposte progettuali per le aree pubbliche; Lettera di presentazione;
- Conferimento incarico alla lottizzazione;
- Ricevute per invio di raccomandate contenenti proposta di adesione al piano di lottizzazione "Lama Bonasiere" per i proprietari non aderenti;
- Ricevute per invio di raccomandate contenenti proposta di adesione al piano di lottizzazione "Lama Bonasiere" per i proprietari di aree compromesse;
- Impegno alla demolizione dei manufatti esistenti da parte di alcuni proprietari aderenti al Piano di lottizzazione "Lama Bonasiere";
- Atto notarile;
- Stralci di mappa catastale;
- Relazione;
- Norme tecniche di attuazione;
- Quadro economico;
- Studio idrogeologico ed idraulico;
- Indagine geomorfologica, idrogeologica e geotecnica;
- Schema di convenzione; Delibera di C.C. n. 68 del 28/12/2005 - prot. n. 589 del 10/1/2006 Stralcio atlanti del P.U.T.T./P.

Il programma costruttivo in parola, che prevede la realizzazione di residenze stagionali in zona C6 di P.R.G., ricade su aree individuate in catasto al Fg. n° 30 del N.C.T. ptc. n° 141, 1049, 143, 144, 919, 145, 14, 15, 395, 213, 1050, 394, 916, 917, 142, 914, 224, 369, 368, 396 e al Fg. n° 35 del N.C.T. ptc. n° 2.

Su dette aree insistono alcuni manufatti edilizi identificati in catasto al Fg. n° 30 del N.C.E.U. ptc. n° 1049, n° 1050 sub. 1 e sub. 2, n° 916 sub. 1 e sub. 2, n° 914 e al Fg. n° 35 del N.C.E.U. ptc. n° 2. La soluzione progettuale proposta si articola secondo i seguenti parametri urbanistico - edilizi più significativi:

- Superficie territoriale mq. 99.262,32
- Superficie fondiaria mq. 79.320,62
- I.f.t. mc/mq .0,3
- I.f.f. mc/mq 0,3754
- Volume di progetto mc. 29.778,70
- Abitanti insediati n. 372,23
- Superficie per servizi alla residenza mq. 6.700,21
- Superficie viabilità (da cedere all'A.C.) mq. 13.201,66

- Superficie per attrezzature tecnologiche mq. 39,83

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 in parte 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)

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"

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 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) e quindi si riscontra innanzitutto la legittimità dell'iter procedurale intrapreso dal Comune di Terlizzi 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.

- 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/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, 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 infatti dalla presenza di versanti cigli di scarpata, crinali, lame, gravine ecc. ovvero da elementi del predetto sistema caratterizzanti il territorio;
  
- 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 fioristiche rare o in via di estinzione né di interesse biologico - vegetazionale.
  
- 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 dal P.U.T.T./P. oggetto di specifica tutela.

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).

Dalla documentazione trasmessa si evince che l'ambito esteso 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, in particolare all'area oggetto d'intervento questa non risulta interessata direttamente 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.

Quindi, non essendo direttamente interessato dalle opere in progetto alcun ambito territoriale distinto con la relativa "area di pertinenza" e/o "area annessa" (ove le prescrizioni di base del P.U.T.T. risultano direttamente vincolanti in quanto costituenti il livello minimo inderogabile di tutela), non si rileva, per il caso in specie, alcuna interferenza significativa (ovvero alcun vincolo di immodificabilità assoluta e/o relativa) tra l'intervento proposto e le N.T.A. del P.U.T.T./P.

Ciò stante l'intervento proposto non configura pertanto alcuna deroga alle prescrizioni di base che, secondo le N.T.A. del P.U.T.T./P., 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.

La documentazione presentata evidenzia in sintesi che l'area interessata direttamente dalle opere in progetto (sotto il profilo dei sistemi "assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico"; "copertura botanico-vegetazionale, colturale e della potenzialità faunistica"; "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa") appare del tutto priva di peculiarità paesaggistiche da tutelare e

salvaguardare ovvero priva di elementi paesaggistici strutturanti; pertanto l'intervento in progetto comporta una trasformazione fisica ed un diverso utilizzo del territorio che non interferisce con le peculiarità paesaggistiche comunque presenti nell'ambito territoriale esteso di riferimento e non già all'interno della specifica area d'intervento.

Premesso quanto sopra, si ritiene pertanto che l'intervento in parola, con riferimento alla sua localizzazione, non interferisce, conseguentemente, sia con gli indirizzi di tutela previsti per l'ambito territoriale 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.

Pertanto la prevista trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico, che comunque l'intervento in progetto comporta, poiché non interferisce, 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.

Con riferimento poi alla specifica soluzione progettuale adottata si rappresenta che questa, per la sua articolazione planivolumetrica, risulta in linea di massima idonea dal punto di vista paesaggistico-ambientale e culturale in quanto andrà ad operare una trasformazione non significativa dell'attuale assetto paesaggistico dei luoghi che, come in precedenza già specificato, si presenta attualmente alquanto antropizzato ovvero del tutto privo di un rilevante grado di naturalità.

A quanto sopra va altresì aggiunto che l'intervento in progetto, per le sue caratteristiche tipologiche non risulta pregiudizievole alla qualificazione paesaggistica dell'ambito di riferimento da operarsi successivamente mediante la pianificazione comunale subordinata.

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 mitigare l'impatto 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:

- Le alberature di pregio presenti sull'area oggetto d'intervento siano preservate, ed implementate mediante la messa a dimora di soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale da posizionarsi soprattutto a ridosso delle volumetrie previste in progetto nonché a ridosso delle aree a maggiore fruizione visiva (lungo il confine con la viabilità). 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.

- 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.

- Gli eventuali materiali di risulta, rivenienti dalle operazioni di scavo, siano allontanati e depositati a pubblica discarica.

- Al termine dei lavori le eventuali opere provvisorie (piste carrabili, accessi ecc...) siano eliminate con ripristino dello stato dei luoghi al fine di agevolare la ricomposizione dei valori paesistici del sito.

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 dall'istruttore del procedimento dal Dirigente dell'Ufficio Paesaggio e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

## DELIBERA

Di RILASCIARE ai sigg. Baldassarre Grazia e altri, relativamente al Piano di Lottizzazione convenzionata "Lama Bonasiere" Zona C6 - ricadente nel territorio del Comune di TERLIZZI (BA), il parere paesaggistico favorevole con prescrizioni, di cui all'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./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 N.T.A. del P.U.T.T./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 N.T.A. del P.U.T.T./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

---