



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 136 del 26/09/2007

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 31 luglio 2007, n. 1259

Costernino (Br) – Piano di lottizzazione ex art. 51, Legge n. 865/71 in zona “S. Leonardo” tipizzata C1 del Piano Regolatore Generale – Ditta: Società Cooperativa “La Casa” ed altre. Rilascio parere paesaggistico art. 5.03 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Territoriale Tematico/Paesaggio.

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.Lvo 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 CISTERNINO 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 ambiti 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 ex art. 51 L. n° 865/71 in zona "S.Leonardo" tipizzata C1 del P.R.G. di Cisternino (BR).

Soggetto proponente : Società Cooperativa "La Casa" e altre.

Con nota n° 17661 del 15/11/2006 , acquisita al prot. N° 10459 del 15/12/2006 del Settore Urbanistico Regionale, Il Comune di CISTERNINO ha trasmesso la documentazione scritto-grafica relativa al Piano di Lottizzazione ex art. 51 L. n° 865/71 ricadente in zona "S. Leonardo" tipizzata CI del nuovo P.R.G. "del comune di Cisternino adottato con Deliberazione di C.C. n° 12 del 20/3/2001 e approvato con Delibera di G.R. n° 1632 del 22 novembre 2005, presentato dalla ditta di cui all'oggetto.

La documentazione trasmessa risulta costituita dai seguenti elaborati:

- A Relazione generale;
 - B Piano finanziario - Cronoprogramma delle opere;
 - C Norme tecniche di attuazione;
 - D Schema di convenzione;
 - E Relazione geologica - Idrogeologica - Geotecnica;
 - F Documentazione fotografica;
 - G Relazione ai fini del rilascio del parere paesaggistico ai sensi dell'art. 5.03 delle N.T.A, del P.U.T.T./P.
- TAV. 1 - Stralci planimetrici
- TAV. 2 - Rilievo dell'area,
- TAV. 3 - Planimetria generale dell'intervento;
- TAV. 4 - Planimetria ingombri massimi di sagoma degli edifici;
- TAV. 5 - Planovolumetrico e profili a scala urbana del piano;
- TAV. 6 - Rappresentazione fotorealistica dell'intervento;
- TAV. 7 - Planimetria con i dati metrici ed indicazione degli standards urbanistici;
- TAV. 8 - Planimetria del piano sovrapposto al catastale;
- TAV. 9 - Piano particellare delle proprietà;
- TAV. 10 - Planimetria con indicazione dei lotti;
- TAV. 11 - Planimetria delle aree da cedere al Comune per UP. e U.S.;
- TAV. 12 - Tipologia abitativa B: piante;
- TAV. 13 - Tipologia abitativa B: prospetti e sezione;
- TAV. 14 - Tipologia abitativa A: piante;

TAV. 15 - Tipologia abitativa A:
prospetti e sezione;
TAV. 16 - Calcolo dei volumi
per ogni tipologia edilizia;
TAV. 17 - Planimetria infrastrutture
primarie esistenti;
TAV. 18 - Planimetria della viabilità
di progetto;
TAV. 20 - Planimetria di progetto;
TAV. 21 - Profilo di progetto;
TAV. 22 - Planimetria collettore acque
meteoriche di progetto;
TAV. 23 - Profilo acque meteoriche di progetto;
TAV. 24 - Planimetria rete idrica di progetto;
TAV. 25 - Planimetria rete gas metano
di progetto;
TAV. 26 - Planimetria rete enel, telecom
e pubblica illuminazione di progetto;
TAV. 27 - Cartografia P.U.T.T./P.
Regione Puglia;
TAV. 28 - Cartografia P.U.T.T./P. P.R.G.

Il programma costruttivo in parola, che prevede la realizzazione di n° 10 edifici residenziali su due e tre piani, ricade su aree individuate in catasto al Fg. n° 29 ptc. n° 227, 188, 268, 241.

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

Superficie territoriale di comparto mq. 13.137
Superficie della maglia zona C1 mq. 11.376
Superficie zona di rispetto V2 mq. 1.761
I.f.t. mc/mq 1,32
I.f.f. mc/mq 1,89
Superficie fondiaria mq. 9.174 Rapporto di copertura 0,36
Volume di progetto mc. 17.340
Altezza massima ml. 9,20
Aree a standard
Verde attrezzato mq. 1.159
Aree per interesse collettivo mq. 1.420
Parcheggio mq. 933

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 altre 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, geomorfo/ogiche ed idrogeologiche (definenti 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 /utilizzo 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, 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 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 Piano di cui trattasi, ricade, per una parte, nell'area annessa al predetto ciglio di scarpata.

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 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).

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 prossimità al centro abitato e la presenza di ampie superfici coltivate.

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 in area attigua a quella direttamente interessata dall'intervento.

Più precisamente l'area oggetto d'intervento sul versante nord interessa, sia pur marginalmente, l'area annessa - ovvero la fascia di mt. 50 dal ciglio più elevato - del ciglio di scarpata individuato dalle tavole tematiche del P.U.T.T./P. relative alla geomorfologia, che comunque non sarà interessato direttamente dall'intervento in progetto.

In particolare, come si evince dagli elaborati progettuali Tavv. 27 e 28 "Cartografia P.U.T.T./P. - P.R.G.", le opere di che trattasi, con specifico riferimento alle volumetrie di progetto, risultano, come posizionamento, totalmente esterne sia all'area di pertinenza che all'area annessa della predetta emergenza morfologica "ciglio di scarpata".

L'area oggetto di intervento che ricade all'interno dell'area annessa al ciglio di scarpata, è infatti destinata, secondo progetto, a parcheggi e a verde di pertinenza di un fabbricato, destinazione d'uso compatibile con le prescrizioni di base di cui al punto 4.2 dell'art. 3.08 delle 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.

Premesso quanto sopra, si ritiene pertanto che l'intervento in parola, con riferimento specifico alla sua localizzazione, 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 territoriale esteso interessato dalle opere.

La trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico, che l'intervento in progetto comunque comporta, poiché non interferisce, dal punto di vista localizzativo, con alcuna componente strutturante l'attuale assetto paesaggistico è da reputarsi pertanto compatibile con gli obiettivi generali di tutela insiti negli indirizzi e nelle direttive proprie dell'ambito territoriale esteso interessato fissati dalle N.T.A. del P.U.T.T./P.

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 si presentano del tutto privi di un rilevante grado di naturalità e/o di emergenze paesaggistiche degne di specifica tutela.

A quanto sopra va altresì aggiunto che l'intervento in progetto, per le sue caratteristiche tipologiche (edificazione estensiva) e per le misure di mitigazione adottate, opera una trasformazione dell'assetto paesaggistico attuale compatibile anche con la conservazione dei valori paesaggistici del sito ovvero opera una trasformazione non pregiudizievole alla successiva qualificazione paesaggistica dell'ambito esteso di riferimento da operarsi mediante la pianificazione sott'ordinata.

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 siano posizionate oltre la fascia di mt. 50 dal "ciglio di scarpata" ovvero al 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. fermo restando che i movimenti di terra per una diversa sistemazione delle aree sia limitata al minimo indispensabile ovvero sia congruente con i caratteri morfologici originari del contesto paesaggistico di riferimento.

- 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.

- 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 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 alla Società Cooperativa "La Casa" e altre, relativamente al piano di lottizzazione ex art. 51 L. n° 865/71 e relativo piano attuativo in zona "S.Leonardo" ricadente in zona tipizzata CI del nuovo P.R.G. del comune di CISTERNINO (BR), 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

Dr. Romano Donno

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA

On. Nichi Vendola