



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 151 del 24/10/2007

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 ottobre 2007, n. 1542

Andria (Ba) – Piano di lottizzazione Maglia D6 – D8 di P.R.G. – Delibera di C.C. 93 del 29/12/05. Ditta: Troia Antonio. 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 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 ANDRIA 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: Comune di ANDRIA (BA)

Piano di Lottizzazione in Zona D6-D8 di P.R.G. tra la SS. 170 dir. "A" e la Strada vicinale Pandolfelli

Ditta: Sig. TROIA Antonio

Con nota prot. n° 18185 del 31/3/2006, acquisita ai protocollo del Settore Urbanistico Regionale al n° 4329 del 12/5/2006, il comune di Andria (BA) ha trasmesso la documentazione scritto-grafica relativa al P.d.L. in oggetto.

Le opere in progetto prevedono la sistemazione urbanistica mediante un piano di lottizzazione della maglia D6-D8 del vigente P.R.G. del Comune di ANDRIA destinato ad insediamenti residenziali e turistico-ricettivi.

La documentazione trasmessa dal Comune di ANDRIA per l'acquisizione del parere paesaggistico di cui all'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. risulta costituita dai seguenti elaborati:

TAV. 1 Scheda dei dati prescritti e di progetto;

TAV. 2 Individuazione dell'area a lottizzare sullo stralcio del P.R.G.;

TAV. 3 Stralcio della mappa catastale con indicazione delle particelle e delle superfici relative alle aree oggetto di intervento e ditta proprietaria

TAV. 3.1 Estratto originale della mappa e della visura catastale

TAV. 4 Determinazione della superficie territoriale

TAV. 5 Piano quotato dell'area e viabilità esistente;

TAV. 5.1 Profili altimetrici;

TAV. 6 Planimetria dell'esistente;

TAV. 7 Planimetria di progetto;

TAV. 7.1 Profili di progetto;

TAV. 7.2 Particolare area edificabile villetta (villaggio vacanze);

TAV. 7.3 Particolare strada privata;

TAV. 7.4 Particolare urbanizzazione primaria parallela alla S.S. 170;

TAV. 7.5 Particolare accesso alla urbanizzazione primaria parallela alla S.S. 170;

TAV. 7.6 Particolare stradone interpodereale e strada vicinale Pandolfelli;

TAV. 8 Quadro sinottico delle destinazioni d'uso e utilizzazioni delle aree;

TAV. 9 Progetti schematici delle urbanizzazioni primarie;

TAV. 10 Planimetria del P.d.L. ridotta alla scala del P.R.G.

TAV. 11 Suddivisione in unità d'intervento minimo delle aree edificabili e arredo urbano;

TAV. 12 Disposizione planivolumetrica degli edifici di progetto;

TAV. 13 Studi compositivi e tipologici con profili-sezioni e indicazioni delle destinazioni d'uso;

TAV. 14 Norme urbanistico-edilizie per il piano di esecuzione;

TAV. 15 Relazione finanziaria con determinazione dei costi insediativi degli oneri da ripartire tra comune e privato;

TAV. 16 Relazione tecnica illustrativa;

TAV. 17 Schema di convenzione;

TAV. 18 Valutazione di impatto ambientale;

TAV. 19 Titolo di proprietà;

TAV. 20 Individuazione dell'area da lottizzare sulla tavola degli A.T.E. del P.U.T.T./P.;

TAV. 21 Relazione geologica;

TAV 22 Individuazione dell'area a lottizzare sugli stralci delle tavole A.T.D. del P.U.T.T./P.;

Si rappresenta che con nota prot. n° 59113 del 19/09/2006, il Comune di Andria ha trasmesso la documentazione integrativa richiesta da questo Settore con nota n° 5743 del 05/07/2006, ovvero:

- Deliberazione di c.c. n° 93 del 29/12/2005 di adozione del Piano in oggetto;
- Documentazione fotografica dello stato dei luoghi con indicazione dei punti di presa.

Il programma costruttivo in parola, che prevede la realizzazione di insediamenti residenziali nella maglia D6-D8 del P.R.G. del Comune di Andria, ricade su aree dall'estensione complessiva di mq 107.669,00.

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

- Superficie territoriale della maglia mq. 107.669,00
- I.f.t. mc/mq. 0,15
- Volume di progetto mc. 16.150,35

di cui:

- per villaggio vacanze (villette) mc. 9.945,60
- per centro congressi mc. 3.580,05
- per centro sportivo (residenze) mc. 920,70
- per centro sportivo (ristorante) mc. 1.704,00
- Abitanti insediabili n° 166
- Superficie a standards di progetto mq. 10.776,90

di cui:

- Parcheggi - pista ciclabile mq. 3.106,00
- Verde attrezzato mq. 7.670,00
- Superficie a parcheggio a raso mq. 5.389,00
- Superficie fondiaria mq. 91.504,00
- Superficie lotti villette mq. 24.864,00
- Indice di f.f. (villette) mc./mq. 0,4

Il P.U.T.T./P. classifica l'area interessata dall'intervento proposto in parte quale Ambito Territoriale Esteso di tipo «D» di valore "relativo" (art. 2.01 punto 1.4 delle N.T.A. del P.U.T.T./P).

Stante la classificazione « D », le aree interessate dall'intervento risultano pertanto sottoposte a tutela paesaggistica diretta dal P.U.T.T./P. (art. 201 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 Andria 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 « D » individua secondo il P.U.T.T./P. un «valore relativo laddove pur non sussistendo la presenza di un bene costitutivo, sussista la presenza di vincoli (diffusi) che ne individuino una significatività »

- Gli indirizzi di tutela per gli ambiti di valore distinguibile « D » prevedono la «valorizzazione degli aspetti rilevanti con salvaguardia delle visuali panoramiche» (art. 2.02 punto 1.4 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 « D », 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 (definiti 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 tenere in conto 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 floristiche 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, 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 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.

- Sistema copertura botanico-vegetazionale e culturale e della potenzialità faunistica:

L'area d'intervento, stante alla cartografia tematica del P.U.T.T./P., non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o d'importanza ecologica di difesa del suolo, né si rileva la presenza di specie floristiche rare o in via di estinzione né di interesse botanico-vegetazionale.

Si rappresenta che l'area oggetto di intervento ricade all'interno di una "Zona a gestione sociale".

- Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa:

L'area d'intervento, stante alla cartografia tematica del P.U.T.T./P., 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 oggetto di specifica tutela.

La documentazione presentata evidenzia altresì che l'intervento progettuale interviene su aree il cui regime giuridico non risulta interessato dai seguenti ordinamenti vincolistici: vincoli ex L. 1497/39, decreti Galasso, vincolo idrogeologico,

Usi civici.

Entrando nel merito della valutazione esclusivamente paesaggistica dell'intervento in progetto, sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta che l'ambito di riferimento in cui l'intervento andrà a collocarsi risulta posizionato in prossimità della S.S. n° 170, in una zona interessata dalla presenza di ampie superfici coltivate a uliveto.

L'ambito territoriale esteso oggetto di intervento pertanto non risulta caratterizzato da un elevato grado di naturalità.

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

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 de 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 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 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.

Alfine 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 aree a parcheggio ed il corpo di fabbrica posizionato a ridosso della SS 170 Andria-Castel del Monte (centro congressi) siano traslate verso l'interno dell'area oggetto di lottizzazione ovvero in prossimità delle aree destinate ad attrezzature alberghiere. Quanto sopra al fine di non modificare in maniera significativa, l'attuale configurazione paesaggistica (di tipo agreste) che attualmente caratterizza le aree posizionate a ridosso della SS n°170 che per la loro ubicazione, risultano ad elevata fruizione visiva.
- In sede di progettazione definitiva ed esecutiva, dovrà essere verificata la compatibilità del posizionamento delle volumetrie di progetto con l'attuale assetto delle alberature di ulivo presenti sull'area, al fine di evitare eventuali interferenze tra le opere previste in progetto e l'area di pertinenza

dei "Beni diffusi nel paesaggio agrario", con particolare riferimento all'eventuale presenza nell'area di intervento di alberature di ulivo di rilevante importanza per età, dimensione, significato scientifico e testimonianza storica. In particolare l'area annessa alle predette alberature di pregio, qualora presenti, 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 che non dovranno essere oggetto di espianto.

- Le alberature di ulivo più giovani, ovvero espiantabili, qualora ricadano in corrispondenza dei manufatti in progetto possono essere oggetto di estirpazione e successivo reimpianto all'interno della stessa area d'intervento. 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 (S.S. 170) al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale percezione complessiva dei luoghi dai predetti tracciati viari ad alta fruizione visiva.

Con riferimento alla tutela delle alberature di ulivo, l'Amm.ne Comunale dovrà preliminarmente valutare, congiuntamente al competente Ispettorato Forestale, la sussistenza delle condizioni che possano consentire l'espianto, la documentata inesistenza di soluzioni alternative, l'esistenza e la valutazione di uno specifico progetto di reimpianto all'interno della stessa area di intervento.

Il predetto progetto di reimpianto dovrà essere necessariamente inserito all'interno di un progetto generale di sistemazione a verde in particolare le aree destinate a verde attrezzato condominiale e più in generale tutte le sistemazioni esterne, dovranno essere oggetto di uno specifico progetto di sistemazione paesistico-ambientale che preveda la totale conservazione delle alberature esistenti (olivo) al fine di non modificare in maniera significativa, l'attuale configurazione paesaggistica dei luoghi soprattutto con riferimento alla componente botanico-vegetazionale.

- Siano limitati al minimo indispensabile i movimenti di terra (sbancamenti, stern, 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 scarica.

- 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.

- Con riferimento alle componenti storico- culturali siano opportunamente tutelati i "segni" delle tecniche di conduzione agricola. 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 in progetto 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 LR n. 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 Ditta Troia Antonio, relativamente al Piano di Lottizzazione della maglia D6-D8 del P.R.G. del Comune di ANDRIA (BA), 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/P e ciò prima del rilascio del permesso di 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