



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 74 del 26/04/2010

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 3 marzo 2010, n. 554

Noci (Ba) - Piano di Lottizzazione Zona Estensiva C1 - Comparto 14 del P.R.G. Delibera di C.C. n. 88 del 31/10/2007. Rilascio parere paesaggistico art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. Ditta: Fulvio Costruzioni s.r.l. ed altri.

L'Assessore Regionale all'Assetto del Territorio (Servizio Urbanistica) Prof.ssa Angela Barbanente sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio Attuazione PUTT e confermata dal Dirigente del Servizio Urbanistica riferisce quanto segue.

PREMESSO CHE

- con delibera regionale 15 dicembre 2000 n. 1448, 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 D.Lvo n°42/2004, 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.

CONSIDERATO CHE:

(Iter procedurale)

all'Assessorato all'Assetto del Territorio - Servizio Urbanistica è pervenuta, da parte dell'Amm.ne Comunale di Noci (BA), la sottoindicata 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 .

Con nota prot. n° 12674/09 del 06/11/2009, il Comune di NOCI ha trasmesso la documentazione scritto-grafica relativa al Piano di Lottizzazione di cui all'oggetto. La documentazione trasmessa relativa al progetto proposto risulta costituita dai seguenti elaborati, acquisiti al protocollo n° AOO_079-00242 del 08/01/2010 del S.U.R.

- Tav. 1 Inquadramento territoriale;
- Tav. 2 Planimetria estesa per una profondità di mt. 200 dell'area oggetto di intervento;
- Tav. 3 Stato di fatto delle urbanizzazioni e delle infrastrutture;
- Tav. 3' Profili altimetrici dello stato di fatto;
- Tav. 4 Schema organizzativo del progetto urbanistico;
- Tav. 5 Suddivisione in lotti;
- Tav. 6 Destinazione pubblica e privata delle aree;
- Tav. 7 Planimetria generale;
- Tav. 8 Planovolumetria;
- Tav. 8' Planimetria altimetrica con individuazione delle aree a standards, dei lotti edificabili e delle sagome degli edifici di massimo ingombro;
- Tav. 9 Sistema degli spazi pubblici, della rete viaria carrabile e pedonale e dei parcheggi;
- Tav. 10 Schema di progetto delle principali reti tecnologiche;
- Tav. 11 Schemi tipologici ed edilizi;
- Tav. 12 Planimetria generale, profili e sezioni;
- Tav. 13 Planimetria catastale;
- Tav. 13' Estratto di mappa catastale;
- Tav. 14 Particolari costruttivi della rete idrica e fogna nera;
- Tav. 15 Particolari costruttivi della pubblica illuminazione e sezione stradale;
- Tav. 16 Schema di frazionamento delle particelle;
- Tav. 17 Frazionamento particelle;
- Tav. 18 Schema di formazione dei lotti, degli standards urbanistici e della viabilità;
- Tav. 19 Individuazione aree di proprietà;
- Tav. 20 Planimetria stato di fatto con evidenziazione postazioni fotografiche;
- Tav. 21 Documentazione fotografica;
- Tav. 22/a Stralcio PUTT/P ambiti territoriali estesi con individuazione riferita all'area di intervento - Stralcio PPA;
- Tav. 22/b Planimetria generale di intervento;
- Tav. 22/c Planimetria generale dell'intervento su supporto ortofotopiano;
- Tav. 22/d Planimetria con indicazione delle postazioni fotografiche;
- Tav. 22/e Documentazione fotografica;
- Tav. 22/f Relazione paesaggistico-ambientale per il rilascio del parere paesaggistico secondo gli indirizzi e le direttive di tutela di cui al PUTT/P;
- Tav. A Norme tecniche di attuazione;
- Tav. B Relazione generale illustrativa;
- Tav. C Documentazione comprovante la proprietà dei suoli;
- Tav. E Elenco catastale delle proprietà - Tabella sinottica;
- Relazione geologica;
- Relazione di compatibilità paesaggistica.

(Descrizione intervento proposto)

INTERVENTO: Comune di Noci (BA). Piano di Lottizzazione Zona Estensiva C1 - Comparto 14 del P.R.G. Delibera di C.C. n° 88 del 31/10/2007.

Ditta: Fulvio Costruzioni S.r.l. ed altri.

Il programma costruttivo in parola prevede la sistemazione urbanistica di un ambito territoriale tipizzato C1 - ambito insediativo a bassa densità del vigente P.R.G. e individuato quale comparto n. 14.

In particolare, l'intervento prevede la realizzazione di alloggi per edilizia residenziale (case unifamiliari e bifamiliari isolate o a schiera), su aree individuate in catasto al Fg. n° 42 pct. nn. 60, 513, 1997, 43, 560, 601, 602, 617, 26, 1707, 24, 526, 511, 1945, 25, 1619, 1622, 531, 41, 40, 42, 1998, 516, 35, 61, 400, 1158, 37, 36, 515, 514, 366, 1427, 523, 1428, 95, 29, 39, 38, 517, 1162, 1163, 18, 20, 21, 854, 672, 867, 62, 534, 1491, 1753, 1752, 627, 581, 582, 312, 533, 512, 529, 585, 530, 518, 19, 23.

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

Superficie totale comparto mq. 52.348,00

Superficie compromessa mq. 3.156,00

Superficie sottoposta a P.L. mq. 49.192,00

I.f.t. mc/mq 0,70

Volume di progetto mc. 32.832,57

Extra residenziale (20%) mc 6.566,51

E.R.L. (60%) mc 15.759,64

E.R.P. (40%) mc 10.506,42

Abitanti da insediare n. 328,33

Standard urbanistici, di cui: mq. 6.127,00

- Verde attrezzato mq. 4142,00

- Parcheggi pubblici mq. 1.985,00

Superficie per viabilità mq. 8.300

Superficie fondiaria complessiva mq. 34.765,00

(Istruttoria rapporti con il P.U.T.T./P.)

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 "C" di valore distinguibile.

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" sono riportati all'art. 2.02 punto 1.3 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.; le direttive di tutela sono riportate all'art. 3.05 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

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 ecc. ovvero da elementi 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 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 ricade su aree non interessate da altri specifici ordinamenti vincolistici (decreti Galasso, vincolo ex L. 1497/1939, vincolo idrogeologico, vincoli ex art. 1 L. 431/1985 come modificato dall'Art. 142 del D.Lgs 42/2004).

(Valutazione della compatibilità paesaggistica)

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 nella periferia sud del Comune di Noci, in una zona già alquanto antropizzata caratterizzata dalla presenza di superfici coltivate e diffusa edificazione e infrastrutturazione.

L'ambito territoriale esteso oggetto di intervento pertanto non risulta caratterizzato da un elevato grado di naturalità attesa la prossimità del centro abitato e delle predette superfici coltivate.

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./P. 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, 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.

Con riferimento poi alla specifica soluzione progettuale adottata si rappresenta che questa, per la sua

articolazione planovolumetrica, risulta idonea dal punto di vista paesaggisticoambientale 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.

(Conclusioni e prescrizioni)

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 in sede di rilascio di autorizzazione paesaggistica.

Al fine di mitigare l'impatto delle opere a farsi si reputa necessario adottare le ulteriori seguenti misure di mitigazione e/o compensazione finalizzate ad un migliore inserimento del programma costruttivo in progetto nel contesto paesaggistico di riferimento:

- L'area interessata dall'intervento risulta caratterizzata, dal punto di vista paesaggistico, dalla diffusa presenza di "segni della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa nell'agro e/o delle tecniche di conduzione agricola" (muretti a secco, edificazione, infrastrutturazione) che il P.U.T.T./P. riconosce come elementi del "paesaggio agrario" degni di specifica tutela (art. 3.17.1 delle N.T.A. del P.U.T.T./P). In particolare, dalla documentazione trasmessa, e in particolare dalla documentazione fotografica, si evince, soprattutto all'interno delle ptc. 24 e 25 del Fg. 42, la presenza di muretti a secco e di manufatti a trullo in buono stato di conservazione. Ciò stante, secondo quanto previsto dagli indirizzi e dalle direttive di tutela previste per i paesaggi agrari di cui al punto 3.2 dell'art. 3.17, si reputa opportuno che, in sede di progettazione esecutiva degli interventi previsti dal P.d.L. in oggetto, si proceda, sulla base di una attenta ricognizione dello stato dei luoghi, alla verifica di eventuali interferenze dei manufatti di progetto con i predetti elementi del paesaggio agrario, ed in particolare con i manufatti edilizi a trullo presenti sull'area oggetto di intervento. In caso di interferenza, si suggerisce, compatibilmente con le esigenze tecnico-progettuali, il riposizionamento dei corpi di fabbrica di progetto. Ciò al fine di consentire sia la totale conservazione ed appropriata fruizione/utilizzazione dei preesistenti organismi architettonici con copertura a trullo, che la loro opportuna valorizzazione anche attraverso l'individuazione di un'idonea area annessa dimensionata in funzione della natura e della significatività dell'attuale rapporto esistente tra il bene ed il suo intorno diretto in termini sia di vulnerabilità che di fruizione visiva. Quanto sopra al fine di rendere la complessiva trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico dell'area d'intervento riveniente dall'attuazione del P.d.L. di cui trattasi comunque ancora compatibile con la più generale finalità di salvaguardia e valorizzazione paesaggistica dell'ambito territoriale esteso di riferimento classificato "C" di valore distinguibile.

- In sede di progettazione esecutiva siano altresì salvaguardati il più possibile anche gli altri elementi "diffusi nel paesaggio agrario" aventi notevole significato paesaggistico come definiti dall'art 3.14 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. ovvero le piante isolate o a gruppi sparse, di rilevante importanza per età, dimensione, significato scientifico, testimonianza storica; le alberature stradali e poderali; i muri a secco, con relative siepi, delle divisioni dei campi e delle delimitazioni delle sedi stradali.

- Le alberature di pregio della flora locale presenti sull'area oggetto d'intervento, siano il più possibile preservate (o comunque oggetto di svellimento 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. In particolare, i nuclei di vegetazione residuale presenti all'interno delle ptc. 366, 1752 del Fg. 42 siano, compatibilmente con le esigenze progettuali, preservati e integrati all'interno della sistemazione a verde dei relativi lotti di appartenenza. 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 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.

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 AI SENSI DELLA L.R. N. 28/01 E S.M. E I.”

La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa 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 Attuazione PUTT e dal Dirigente del Servizio;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

DI APPROVARE la relazione dell'Assessore all'Assetto del Territorio, nelle premesse riportata;

DI RILASCIARE alla Ditta Fulvio Costruzioni S.r.l. ed altri, relativamente al Piano di Lottizzazione Zona Estensiva C1 - Comparto 14 dello strumento urbanistico generale di Noci, adottato con Deliberazione Consiliare n° 88 del 31/10/2007, 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, e ciò prima del rilascio del permesso a costruire;

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul B.U.R.P.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Dott. Romano Donno Dott. Nichi Vendola
