



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 170 del 10/11/2010

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 3 novembre 2010, n. 2364

Comune di Noci (BA) Piano di Lottizzazione zona C1 - ambito insediativo ad alta densità -comparto 5. Delibera di C.C. n° 45 del 30/9/2009. Rilascio Parere Paesaggistico art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. Proponente: Chielli Giuseppe ed altri.

L'Assessore Regionale alla Qualità del Territorio Prof.ssa Angela Barbanente sulla base dell'istruttoria espletata dal funzionario istruttore e confermata dal Dirigente dell'Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica e dal Dirigente del Servizio Assetto del Territorio riferisce quanto segue.

PREMESSO 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.Lgs 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'Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica.

(Iter procedurale)

Premesso quanto sopra, con nota n.3231/2010 del 1/3/2010 acquisita al prot. N°6379 del Servizio Urbanistica in data 30/3/2010, il Comune di NOCI ha trasmesso la documentazione scritto-grafica relativa al P. di L. della zona C/1 comparto 5 del vigente PRG al fine di acquisire, in merito a detto progetto, il parere di cui all'art.5.03 delle N.T.A. del PUTT/P. A tal fine il competente Ufficio del Servizio Assetto del Territorio 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 C/1 comparto 5 di PRG

Proponente: Chielli Giuseppe ed altri

La documentazione scritto-grafica trasmessa risulta costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica illustrativa;
- Relazione di compatibilità paesaggistica;
- Elenco catastale delle proprietà;
- Norme tecniche di attuazione;
- Documentazione comprovante la proprietà dei suoli;
- Relazione di compatibilità geomorfologia;
- Relazione geologica;
- Relazione finanziaria;
- TAV.1 Inquadramento Territoriale;
- TAV.2 Inquadramento PRG e PPA vigente;
- TAV.3 Planimetria della zona di intervento;
- TAV.4 Piano quotato e stato di fatto delle urbanizzazioni ed infrastrutture;
- TAV.5 Planimetria catastale;
- TAV.6 Planimetria delle aree compromesse;
- TAV.7 Schema organizzativo del progetto urbanistico;
- TAV.8 Suddivisione in lotti;
- TAV.9 Destinazione delle aree pubbliche;
- TAV. 10 Planimetria generale;
- TAV.11 Planovolumetria;
- TAV.12 Sistema degli spazi pubblici di uso pubblico, della rete viaria carrabile e pedonale e dei parcheggi;
- TAV.13 Schema di progetto delle principali reti tecnologiche;
- TAV.14 Schema di frazionamento dei lotti;
- TAV. 15 Profilo e sezioni;
- TAV.16 Schemi Tipologici ed edilizi;
- TAV.17 Rete idrica e fogna nera opera d'arte tipo;
- TAV.18 Pubblica illuminazione, particolari costruttivi;
- TAV.19 Tavola delle compensazioni;
- TAV.20 Quadro sinottico.

(Descrizione intervento proposto)

Entrando nel merito della proposta progettuale presentata si evidenzia che il Piano di Lottizzazione di cui trattasi prevede la sistemazione urbanistica di una maglia del vigente strumento urbanistico generale tipizzata quale "zona C1 comparto 5 del PRG" ed in particolare prevede la realizzazione di un insediamento residenziale unitamente alle relative opere di urbanizzazione.

La soluzione progettuale presentata, che interessa aree individuate in catasto come riportate negli elaborati scritto-grafici del P.diL. in argomento (TAV.5, elenco catastale delle proprietà) si articola secondo i seguenti principali indici e parametri urbanistico-edilizi:

- Superficie territoriale mq.67.811;
- Superficie compromessa mq. 3302;
- Superficie sottoposta a PdiL. mq 64509;
- Ift. 0,70 mc/mq;
- Volume edificabile mc.45156;
- Volume di progetto mc.44809;

- Volume residenziale (80%) mc.35847;
- Volume ERP(40%) mc.14339;
- Volume ERL(40%)mc.21508;
- Volume extraresidenziale (20%) mc.8962;
- Abitanti insediabili n.448;
- Standards mq.10718;
- Strade mq.11631;
- Sf(incluse le areedi pertinenza dei vol.preesistenti) mq. 42160

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

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).

In particolare 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 con la richiesta di parere paesaggistico inoltrata ai sensi e per effetto 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; le nuove localizzazioni di attività estrattive vanno limitate ai materiali di inderogabile necessità e di difficile reperibilità"

- Con riferimento al sistema "copertura botanico vegetazione 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"

- Con riferimento 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 “negli ambiti territoriali estesi di valore distinguibile (C dell’art. 2.01) e di valore relativo (D), in attuazione degli indirizzi di tutela, 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”

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 direttamente da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo nell’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 caratterizzanti il territorio dal punto di vista geo-morfoidrogeologico.

- Sistema copertura botanico-vegetazionale colturale e della potenzialità faunistica: L’area 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 specie di interesse botanico - 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 paesaggistico.

La documentazione presentata evidenzia che l’intervento progettuale interviene su aree il cui regime giuridico risulta del tutto privo di specifici ed ulteriori ordinamenti vincolistici vigenti (vincoli ex L.1497/39, decreti Galasso, Usi civici, vincolo idrogeologico).

(Valutazione della compatibilità paesaggistica)

Dalla documentazione fotografica trasmessa si evince che l’ambito esteso di riferimento risulta caratterizzato dalla presenza di una diffusa edificazione di epoca recente ovvero si presenta alquanto antropizzato in quanto è interessato dalla presenza di un tessuto periurbano in corso di formazione. L’ambito oggetto d’intervento è caratterizzato prevalentemente da un paesaggio di tipo culturale ovvero non possiede un elevato grado di naturalità e si presenta caratterizzato dalla presenza di muretti a secco, alberature anche disposte in filari e relativi ambiti di naturalità, nonché presenta una maglia poderale ortogonale alla viabilità esistente.

Con riferimento, invece, alla specifica 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.3.04 titolo II 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.

La documentazione presentata evidenzia, in sintesi, che l’area interessata direttamente dall’intervento (sotto il profilo dei sistemi “assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico”; “copertura botanico - vegetazionale, colturale e della potenzialità faunistico “; “stratificazione storica dell’organizzazione

insediativa”) appare del tutto priva di peculiarità paesaggistiche da tutelare; pertanto l'intervento in progetto comporta una trasformazione fisica ed un diverso uso del territorio comunque ancora compatibile con la salvaguardia e la valorizzazione delle peculiarità paesistiche presenti nell'ambito territoriale esteso di riferimento e non già all'interno della specifica area oggetto di trasformazione.

Premesso quanto sopra si ritiene pertanto che l'intervento in parola, con riferimento alla sua localizzazione, non interferisce con gli 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. per gli elementi paesaggistici strutturanti l'ambito territoriale interessato dalle opere.

La trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico, che comunque l'intervento in progetto comporta, poiché non interferisce 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 che sarà interessato dalla prevista trasformazione.

Con riferimento poi alla specifica soluzione progettuale adottata si rappresenta che questa non sembra aver interpretato in maniera adeguata i segni del paesaggio agrario ancora presenti nell'area d'intervento e rappresentati in particolare dalla maglia poderale ripercorsa da muretti a secco, filari di alberature e relativi elementi di naturalità diffusi. Essa tuttavia per la sua articolazione plano-volumetrica, può considerarsi in linea di massima idonea dal punto di vista paesaggistico-ambientale e culturale
(Conclusioni e prescrizioni)

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 tutelare i segni tipici del paesaggio agrario comunque ancora presenti sull'area oggetto di intervento, nonché 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-ambientale di riferimento.

- 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 riutilizzati in loco e, per la parte eccedente, siano allontanati e depositati a pubblica discarica.
- Dovranno essere opportunamente tutelate, nella sistemazione delle aree a verde, i lembi di terreno con presenza di roccia affiorante, eventuali specchie e/o trulli al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale configurazione paesaggistica dei luoghi; i tracciati viari e/o pedonali dovranno seguire il più possibile le pendenze naturali del terreno limitando al minimo indispensabile gli scavi ed i riporti; le pavimentazioni carrabili o pedonali interne ai lotti, i marciapiedi e i parcheggi, siano realizzati con materiale drenante (es. pietra locale a giunto aperto, ghiaino, ecc.).
- Le alberature in filari, a gruppi o isolate presenti sull'area oggetto d'intervento siano preservate unitamente ai muretti a secco esistenti da conservare per quanto possibile nella loro configurazione originaria adattando ad essa la disposizione dei lotti. Per il verde di nuovo impianto si prescrive la messa a dimora di soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale (vegetazione naturale potenziale del luogo) sia al fine di consentire lo sviluppo del patrimonio botanico -vegetazionale autoctono che al fine di mitigare, nel contempo, l'impatto soprattutto visivo delle volumetrie in progetto.
- In sede di progettazione esecutiva, a seguito di una ricognizione di dettaglio siano identificati e salvaguardati i cosiddetti “beni diffusi nel paesaggio agrario” aventi notevole significato paesaggistico come definiti dall'art 3.14 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.
- Per le sistemazioni esterne delle aree a verde e per le recinzioni siano utilizzati muretti a secco in

pietra locale in analogia formale e materica con il contesto paesaggistico di riferimento.

- Ai fini del miglioramento delle condizioni di sostenibilità complessiva dell'intervento in progetto in applicazione delle disposizioni della L.R. n. 13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile" siano previsti: per la pubblica illuminazione impianti a basso consumo e/o ad energie rinnovabili; sistemi di raccolta delle acque meteoriche ed eventuale realizzazione di reti duali; la viabilità preveda possibilmente la realizzazione di percorsi pedonali e/o ciclabili in sede propria con opportune schermature arbustive/arboree; nella realizzazione degli edifici sia privilegiato l'uso di materiali che consentano di recuperare le tradizioni produttive e costruttive locali; che siano riciclabili, riciclati, di recupero, di provenienza locale e contengano materie prime rinnovabili e durevoli nel tempo o materie prime riciclabili; che siano caratterizzati da ridotti valori di energia e di emissioni di gas serra inglobati; che rispettino il benessere e la salute degli abitanti.

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 in materia sanitaria e/o di tutela ambientale, nonché gli adempimenti di competenza comunale.

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. 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;

Viste la sottoscrizione poste in calce al presente provvedimento dal Funzionario istruttore dal Dirigente dell'Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica e dal Dirigente del Servizio Assetto del Territorio;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

DI APPROVARE la relazione dell'Assessore alla Qualità del Territorio, nelle premesse riportata;

DI RILASCIARE al Sig. Chielli Giuseppe ed altri per il "Piano di Lottizzazione zona C/1 comparto 5 di PRG" ricadente nel territorio del Comune di NOCI, il parere paesaggistico, di cui all'art.5.03 delle NTA del PUTT/Paesaggio nei termini riportati in narrativa al punto "conclusioni e prescrizioni", 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 argomento 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
Dott.Romano Donno Dott.Nichi Vendola
