



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

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 3 novembre 2010, n. 2366

Comune di BINETTO (BA) Piano di Lottizzazione zona FTA-FTC Località Macchia del Barone. Delibera di C.C. n° 11 del 21/4/2009. Rilascio Parere Paesaggistico art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. Proponente: Giannini Michele.

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 acquisita al prot. N°6368 del Servizio Urbanistica in data 12/6/2009, il Comune di BINETTO ha trasmesso la documentazione scritto-grafica relativa al P. di L. della zona FTA-FTC 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 FTA-FTC Località Macchia del Barone

Proponente: Giannini Michele

La documentazione risulta costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica illustrativa;
- Allegati (stralcio NTA del PRG e visure catastali);
- Schema di convenzione urbanistica;
- Relazione geologica;
- Relazione Paesaggistica;
- Rilievo fotografico;
- Analisi;
- Progetto;
- Progetto:tipologie edilizie.

Con nota del 18/12/2009, di cui al prot. n.307 del 11/1/2010, la ditta interessata trasmetteva al Servizio Urbanistica, ad integrazione degli elaborati scritto-grafici già trasmessi, la seguente documentazione integrativa:

- Tavole grafiche;
- Relazione paesaggistica.

(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 per attrezzature turistiche" - FTA Alberghi -FTC Camping "ed in particolare prevede la realizzazione di un insediamento turistico unitamente alle relative opere di urbanizzazione. Il Piano prevede la realizzazione di attrezzature turistiche che andranno anche ad implementare le strutture di una esistente azienda agrituristica.

La soluzione progettuale presentata, che interessa aree individuate in catasto come riportate negli elaborati scritto-grafici del P.diL. in argomento (foglio di mappa nr.14, particelle nn.ri 27,30,31,32,109,124,170,203 foglio di mappa n°.12 ptc n.80), si articola secondo i seguenti principali indici e parametri urbanistico-edilizi:

- Verde attrezzato mq. 7.072,00
- Centro benessere mc 1868,75
- Edificio direzionale mc. 1820,00
- Centro meeting mc. 3250,00
- alloggi mc 3461,25
- superficie a verde mq.27353,00
- attrezzature sportive mq 4171,00
- spogliatoio mc 273,00
- area pertinenziale mq 4515,00
- area asservita all'azienda agricola mq. 16600,00
- serre su area asservita all'azienda agricola mq. 5250,00
- Superficie da progetto: mq 3284,00
- Cubatura da progetto mc 10673
- viabilità perimetrale mq 4307,00

- standards urbanistici mq. 3785,00

(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) ed in parte quale Ambito Territoriale Esteso di tipo "E" di valore normale (art.2.01 punto 1.5 delle N.T.A. del P.U.T.T./P) dove non è invece direttamente dichiarabile un significativo valore paesaggistico.

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 (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 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. Si rileva comunque, sul versante est, all'esterno dell'area oggetto di intervento, la presenza di una compagine boschiva che rappresenta un Ambito Territoriale Distinto soggetto a specifica tutela ai sensi dell'art.3.10 delle NTA del PUTT/P.
- 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 ovvero si presenta alquanto antropizzato ed urbanizzato. L'ambito oggetto d'intervento è caratterizzato da un paesaggio di tipo culturale ovvero non possiede un elevato grado di naturalità anche se presenta al suo interno alcune peculiarità paesaggistiche del sistema botanico-vegetazionale soggette a specifica tutela da parte del P.U.T.T./P. (area boscata "macchia del Barone")

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.

Per quanto attiene alla possibile interferenza dell'intervento in progetto con l'area annessa alla predetta compagine boschiva dalla documentazione scritto-grafica prodotta si evince che la soluzione progettuale prevede la localizzazione delle volumetrie in progetto all'esterno dell'area annessa alla predetta compagine boschiva ovvero oltre la fascia di mt.100 dal limite dell'area boscata. All'interno dell'area annessa la soluzione progettuale presentata prevede invece la localizzazione di un'area a parcheggio, di tre campi da gioco, nonché aree a verde attrezzato.

Si evidenzia che le caratteristiche tipologiche delle opere ricadenti all'interno dell'area annessa alla predetta compagine boschiva risultano coerenti con le disposizioni di tutela del PUTT/P (art.3.10 punto 4.2 lett. d).

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, per la sua articolazione plano-volumetrica, 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 complessivo dei luoghi che si presentano attualmente già caratterizzati da una diffusa edificazione e quasi del tutto privi di naturalità anche se risultano ancora presenti, sia pure in maniera residuale, i segni tipici del paesaggio semi-naturale (area boscata)

(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.

- Tutte le volumetrie previste in progetto siano localizzate all'esterno dell'area annessa alla compagine boschiva esistente ovvero oltre la fascia di mt. 100 dal limite dell'area a boscomacchia;

- La realizzazione di tutte le superfici esterne pavimentate, con riferimento soprattutto a quelle ricadenti all'interno dell'area annessa alla compagine boschiva (parcheggio privato, campi sportivi, vialetti all'interno dell'area destinata a verde attrezzato) siano realizzati con pavimentazione in materiale drenante al fine di non comportare la completa impermeabilizzazione dei suoli;

- 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.

In particolare, al fine di non creare impatti indiretti sul regime di ruscellamento delle acque meteoriche superficiali, le sistemazioni esterne dell'area d'intervento dovranno essere realizzate in maniera congruente con i caratteri morfologici originari anche al fine di preservare l'importante funzione idraulica attualmente svolta dall'incisione carsica presente sul versante est all'esterno dell'area oggetto di 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 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, ghiaio, ecc.).

- Le eventuali alberature di pregio presenti sull'area oggetto d'intervento siano preservate (o comunque oggetto di estirpazione e successivo reimpianto nella stessa area d'intervento) ovvero implementate mediante la messa a dimora di soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale (vegetazione naturale potenziale) sia al fine di consentire lo sviluppo del patrimonio botanico -vegetazionale autoctono e della relativa potenzialità faunistica del sito che al fine di migliorare il microclima locale oltre che 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 "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 sia utilizzata la pietra locale in analogia formale e materica con il contesto paesaggistico di riferimento.

- Si prescrive che il previsto impianto fotovoltaico non sia realizzato a terra bensì integrato con le previste serre e con le altre strutture edilizie di progetto ed esistenti.

- 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; 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, rinvenienti 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. Giannini Michele per il "Piano di Lottizzazione zona FTA-FTC Località Macchia del Barone" ricadente nel territorio del Comune di BINETTO, 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
