



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 52 del 11/04/2011

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 29 marzo 2011, n. 614

Comune di Turi (BA). Piano di lottizzazione di iniziativa privata -via Ginestre e via Casamassima c.da Gazzilli Delibera di C.C. n° 66 del 11/11/2008. Rilascio Parere Paesaggistico art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P Ditta: Zita Caterina e altri.

L'Assessore Regionale alla Qualità del Territorio Prof.ssa Angela Barbanente sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica e confermata 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 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.
- Il competente Ufficio del Servizio Assetto del Territorio procede 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 viene 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.

(Documentazione agli atti)

Considerato che:

- Con nota protocollo n° 15815 del 02/10/2009, acquisita al protocollo del Servizio Urbanistica con n°12006 del 27/10/2009, il Comune di TURI (BA) ha trasmesso la richiesta di “parere paesaggistico” ai sensi dell’art. 5.03 delle N.T.A. del PUTT/P, per la realizzazione del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata di cui all’oggetto.

- La documentazione trasmessa risulta costituita dai seguenti elaborati:

- Allegato A -Relazione tecnica finanziaria;
- Allegato B -Relazione Geologica;
- Relazione su indagini geosismiche;
- Tav. n. 01 - Inquadramento Urbanistico;
- Tav. n. 02 - Planimetria di Progetto;
- Tav. n. 03 - Planimetria di progetto con indicazione dei dati tecnici, altezze, distanze dai confini e dalle strade, volumetria ammissibile, superficie standards;
- Tav. n. 04 -Planimetria generale con determinazione della superficie delle aree a standards mediante metodo grafico;
- Tav. n. 05 -Tipologia edilizia e sezione territoriale;
- Tav. n. 06 - Schemi delle urbanizzazioni primarie: impianto idrico, fognante, rete fogna bianca;
- Tav. n.07-Schemi delle urbanizzazioni primarie: rete elettrica BT, illuminazione pubblica e rete telefonica.

(Descrizione intervento proposto)

Evidenziato che:

L’intervento ricade su una maglia tipizzata dal vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Turi quale Zona Territoriale Omogenea C1 “Zona Residenziale di Espansione” interessata per una superficie complessiva di mq 28.555,64, da un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, articolato in tre differenti programmi costruttivi, di cui l’intervento in parola è l’ultimo in ordine di tempo ad essere sottoposto a Parere paesaggistico.

Il progetto in esame risulta essere compreso così come rappresentato nelle “Tav n.01 Inquadramento Urbanistico” e “Tav n.02 Planimetria di progetto” tra i primi due interventi lottizzativi di cui:

- il primo a Nord-Est a ridosso di Via Ginestre e Via Pozzo Gazzilli con la realizzazione di insediamenti residenziali su di una superficie complessiva pari a mq 11.053 oggetto di parere paesaggistico favorevole con prescrizioni assentito dalla Giunta Regionale con DGR n. 1484 del 01/08/2008;
- il secondo a Sud-Ovest in affaccio su via Casamassima con la realizzazione di insediamenti residenziali e di un blocco commerciale su di una superficie complessiva pari a mq 5.210, oggetto di parere paesaggistico favorevole con prescrizioni assentito dalla Giunta Regionale con DGR n. 1485 del 01/08/2008.

Il programma costruttivo in esame prevede la realizzazione di alloggi per edilizia residenziale organizzati con due corpi di fabbrica e tipologie edilizie plurifamiliari e ricade su aree individuate in catasto al Fg. n° 12 ptcc. 90, 92, 95, 147, 148.

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

- Superficie territoriale mq. 7.698,00
- Superficie fondiaria mq. 4.236,05
- I.f.f. mc/mq 3
- Volume di progetto mc 12.500,00
- Abitanti insediabili n. 156
- Standard mq 2.871,50

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

Per quanto attiene agli Ambiti Territoriali Estesi, dalla documentazione scritto-grafica trasmessa, si evince che l'intervento ricade in un Ambito Territoriale Esteso di tipo C (art. 2.01 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.).

Gli indirizzi di tutela (art. 2.02 punto 1.3 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) 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.

Per quanto attiene gli Ambiti Territoriali Distinti, elementi strutturanti il territorio, dalla documentazione scritto-grafica trasmessa, si evince quanto segue:

- Sistema geologico, geomorfologico e idrogeologico: l'area d'intervento risulterebbe direttamente interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo sull'assetto paesaggistico-ambientale complessivo dell'ambito di riferimento.

A Nord-Est, e comunque all'esterno dell'area oggetto d'intervento, risulta individuata dalla cartografia tematica del PUTT/P una emergenza geomorfologica ovvero una dolina oggetto di specifica tutela ai sensi dell'art. 3.06 delle NTA del PUTT/P. A riguardo della suddetta dolina, facendo riferimento alla Relazione Geologica - Allegato B a firma del geologo dott. Pasquale Pirulli, parte integrante della documentazione trasmessa, di quanto già affermato dall'Ente Regionale in sede di parere paesaggistico dei precedenti due programmi costruttivi, (DGR nn. 1484 e 1485 del 01/08/2008), e da accertamenti di ufficio, con riferimento alla Carta Idrogeomorfologica dell'Autortà di Bacino, la presenza della suddetta dolina non appare confermata. Nelle DGR nn. 1484 e 1485 del 01/08/2008 a tal proposito si legge che: "(...) sulla base della documentazione integrativa trasmessa dal Comune di Turi con nota prot. n° 9248 del 15/7/2008 ed in particolare dello Studio Geomorfologico a firma del geologo dott. Pasquale Pirulli, si rileva che all'interno dell'area oggetto di lottizzazione non è presente alcuna formazione carsica riconducibile ad una dolina, in quanto l'area non presenta conche chiuse né le curve di livello sono circolari e concentriche o chiuse, tipiche di aree depresse circoscritte. (...) L'area oggetto di intervento risulta interessare un'area monoclinale immergente a nord-est con pendenza media del 7% (...).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 (...) appare del tutto priva di peculiarità paesaggistiche da tutelare e salvaguardare ovvero priva di elementi paesaggistici strutturanti". L'area d'intervento alla luce delle considerazioni esposte non risulta essere direttamente interessata dall'area di annessa di una componente di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo sull'assetto paesaggistico-ambientale complessivo dell'ambito di riferimento.

- Sistema della copertura botanico-vegetazionale e colturale: 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 d'intervento non risulta interessata da particolari beni storico-culturali di riconosciuto valore o ruolo nell'assetto paesaggistico 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 ricade su aree non interessate da altri specifici ordinamenti vincolistici pre-vigenti all'entrata in vigore del P.U.T.T./P. (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 Nord-Ovest del Comune di Turi, in una zona già alquanto antropizzata caratterizzata dalla presenza di superfici coltivate e diffusa edificazione e infrastrutturazione, non caratterizzato da un elevato grado di naturalità.

Il progetto di cui trattasi prevede in particolare la realizzazione di due corpi di fabbrica di altezza massima pari a mt. 11,00 destinati ad edilizia residenziale su quattro lotti, (individuati con le lettere da "A" a "D", nella "Tav. n. 03"), e di zone destinate a parcheggio pubblico e verde pubblico quali standards di P.di L. localizzate nell'ambito dell'area d'intervento.

Premesso quanto sopra, si ritiene che in riferimento:

- alla localizzazione dell'intervento questa non contrasta 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);
- alla specifica soluzione progettuale adottata si rappresenta che questa, per la sua articolazione planovolumetrica, risulta idonea dal punto di vista paesaggistico-ambientale e culturale poichè andrà ad operare una trasformazione non significativa dell'attuale assetto paesaggistico dei luoghi;
- alle sue caratteristiche tipologiche non risulta pregiudizievole alla qualificazione paesaggistica dell'ambito di riferimento da operarsi successivamente mediante la pianificazione comunale sott'ordinata.

(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, con le sottoindicate prescrizioni il cui rispetto deve essere verificato in sede di rilascio di autorizzazione paesaggistica.

- In fase di progettazione definitiva ed esecutiva si provveda a definire:
  - così come prescritto nelle DGR nn. 1484 e 1485 del 01/08/2008 in merito agli interventi lottizzativi contigui inseriti nella maglia C1 una omogeneità delle tipologie edilizie, del linguaggio architettonico, delle sistemazioni esterne, delle coloriture e delle specie arboree ed arbustive autoctone da utilizzare per garantire un contestuale miglioramento dell'inserimento nel contesto paesistico-ambientale di riferimento;
  - all'interno del limite di ingombro massimo così come individuato nelle Tavv. n. 03-05", la sagoma dei singoli corpi di fabbrica in modo da garantire l'allineamento dei prospetti dei singoli lotti su di un unico fronte, non ricorrendo ad una impostazione progettuale che smembri architettonicamente e visivamente l'aggregazione delle singole tipologie edilizie;
  - un linguaggio architettonico e materico di facciata omogeneo che dia unitarietà ai prospetti dei due corpi di fabbrica, attraverso l'utilizzo degli stessi di colori di facciata, di materiali e relativi rivestimenti per ogni singolo lotto ricadente all'interno del Piano di Lottizzazione;
  - le coloriture esterne dei corpi di fabbrica in progetto con colori tenui e/o di colore bianco;
- Inoltre 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:
    - la sistemazione delle aree esterne (viabilità interna, parcheggi, piazzali, aree di sosta percorsi pedonali, aree a verde attrezzato, ecc) deve avvenire con materiali drenanti o semimpermeabili,

- autobloccanti cavi, da posare a secco senza impiego di conglomerati cementiti e/o impermeabilizzanti;
- la sistemazione delle aree a verde in tutta l'area di intervento deve avvenire con l'impiego di specie arboree ed arbustive forestali autoctone, al fine di consentire lo sviluppo e/o la ricostituzione del patrimonio botanico-vegetazionale autoctono;
- l'area d'intervento deve essere dotata di sistemi di drenaggio e canalizzazione delle acque meteoriche superficiali per impedire che si verifichino fenomeni incontrollati di accumulo, di ristagno e di erosione del suolo;
- la pendenza dei tracciati viari (viabilità di piano, percorsi pedonali) deve seguire le pendenze naturali del terreno per evitare rilevanti movimenti di terra a danno dell'attuale assetto orografico;
- del miglioramento delle condizioni di sostenibilità complessiva e anche in applicazione della L.R. n. 13/2008 siano previsti:
  - per la pubblica illuminazione (su viabilità di piano, giardini, parcheggi), impianti a basso consumo e/o ad energie rinnovabili;
  - sistemi di raccolta delle acque meteoriche e eventuali reti idrico-fognarie duali e impianti che riutilizzino acque reflue e tecniche irrigue mirate al risparmio idrico e alla gestione sostenibile delle acque meteoriche, attraverso metodi di depurazione naturale quali il lagunaggio e fitodepurazione finalizzandole anche al sostentamento degli spazi verdi da realizzare opportunamente con specie arboree ed arbustive meno idroesigenti;
  - sistemi per migliorare il microclima esterno e quindi la vivibilità negli spazi esterni mediante la riduzione del fenomeno di "isola di calore", attraverso:
    - la realizzazione e organizzazione degli involucri edilizi che diano ombra per ridurre l'esposizione alla radiazione solare delle superfici circostanti mediante elementi architettonici, aggetti, schermature integrate con la facciata esterna, pensiline, pareti verdi, tetti verdi e coperture vegetali ecc. Nello specifico è da escludersi l'utilizzo sui prospetti o su parte di essi di facciate continue riflettenti o facciate ventilate in metallo in quanto contribuiscono a rimettere verso gli altri edifici una notevole quantità di radiazione solare e ad innalzare le temperature superficiali all'esterno.
    - l'impiego di adeguati materiali da costruzione con bassi coefficienti di riflessione;
    - la realizzazione di percorsi pedonali e/o ciclabili in sede propria con pavimentazione costituite da materiali a basso coefficiente di riflessione per ridurre la temperatura superficiale ed ombreggiate da opportune schermature arbustive/arboree (selezionate per forma e dimensione della chioma).
- In fase di cantiere al fine di evitare impatti diretti e/o indiretti sul contesto paesaggistico esistente e sulle sue componenti dovrà essere garantito:
  - il corretto scorrimento e smaltimento delle acque meteoriche superficiali per non compromettere la consistenza del suolo;
  - limitati movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) per non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme e conservare nel contempo l'assetto idrogeologico complessivo delle aree oggetto d'intervento;
  - l'allontanamento e il deposito dei materiali di risulta rivenienti dalle operazioni di scavo nelle pubbliche discariche;
  - l'uso di mezzi di cantiere e la realizzazione di opere complementari (piste di accesso, deposito di materiali, recinzioni, ecc.) che non compromettano le aree attigue a quelle d'intervento.

#### (Adempimenti finali )

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 Pianificazione Paesaggistica e dal Dirigente del Servizio;

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 alla Ditta Zita Caterina e altri, relativamente al Piano di Lottizzazione Via Ginestre e Via Casamassima, c.da Gazzilli - Zona residenziale C1 dello strumento urbanistico generale di Turi, il parere paesaggistico favorevole con prescrizioni, di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/Paesaggio, nei termini e con le prescrizioni riportati al punto “Conclusioni e prescrizioni” fermo restando, per gli interventi esecutivi delle opere previste, l'obbligo di dotarsi di eventuale autorizzazione paesaggistica e ciò prima del rilascio del permesso a costruire stante il regime di tutela diretta gravante sull'area interessata dall'intervento in questione.

DI TRASMETTERE a cura del Servizio Assetto del Territorio in copia il presente provvedimento alla ditta interessata

DI TRASMETTERE a cura del Servizio Assetto del Territorio in copia il presente provvedimento completo degli elaborati grafici al Sig. Sindaco del Comune di TURI (BA)

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