



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 104 del 01/07/2011

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 giugno 2011, n. 1371

Comune di Castellana Grotte (BA). Piano di Lottizzazione della maglia C1.11 del P.R.G. Delibera di C.C. n° 61 del 24/09/2010. Rilascio Parere Paesaggistico art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. Ditta: Persio Nicola 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° 4051 del 04/03/2011, acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n°2553 del 15/03/2011, il Comune di CASTELLANA GROTTI (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 della maglia C1.11 di cui all’oggetto.

- La documentazione trasmessa risulta costituita dai seguenti elaborati:

- Allegato A Relazione generale;
- Allegato B Norme Tecniche di Attuazione;
- Allegato C Schema di convenzione;
- Allegato D Titoli di proprietà - estratto autentico di mappa;
- Allegato E Relazione Finanziaria;
- Allegato F Relazione di verifica del PUTT “Paesaggio”;
- Relazione geologica e Carta Geolitologica e Geomorfologica
- Tav 1-Perimetrazione; stralcio catastale, stralcio fotogrammetrico;
- Tav 2-Stralci urbanistici: planimetria generale, VG al PRG, catastale, aerofotogrammetria;
- Tav 3-Stato attuale: altimetria;
- Tav 4-Stato attuale: urbanizzazioni;
- Tav 5-Azzonamento;
- Tav 6-Planimetria di progetto, unità minim d’intervento, sup.lotti, volumetrie, Hmax edifici, distanze dai confini, destinazioni (Sostituita dalla Tav 6 BIS);
- Tav 6-bis-Planimetria di progetto, unità minime d’intervento, sup lotti, volumetrie, Hmax edifici, distanze dai confini, destinazioni, verifica standard urbanistici (sostituisce la Tav.6);
- Tav 8 - tabelle (sostituita dalla Tav. 8 bis);
- Tav 8 bis - Tabelle (sostituisce la tav 8);
- Tav 9 - Proposta frazionamento;
- Tav 10 - Progetto urbanizzazioni primarie particolari costruttivi;
- Tav 11-Progetto Planovolumetrico;
- Tav 12 - Progetto arredo urbano;
- Tav 13 Tipologie edilizie - sezioni e destinazioni d’uso;
- Tav 14 Documentazione fotografica;
- Copia delibera di CC n. 61 del 24.09.2010;

Con nota prot. 3484 del 14/04/2011 il Servizio Assetto del Territorio ha chiesto al Sindaco del Comune di Castellana Grotte documentazione integrativa in ordine al rilascio del parere di cui all’oggetto.

L’Amministrazione Comunale di Castellana Grotte, con nota del 19/05/2011 acquisita al prot. N° 4583 del 30/05/2011 del Servizio Assetto del Territorio, ha trasmesso i seguenti elaborati integrativi:

- Tav 14 integrativa - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
- Tav 7 integrativa - Progetto: Profili-Sezioni;
- Tav 4 integrativa - Stato attuale Urbanizzazione;
- Tav 6 bis sostitutiva integrativa - Unità minime di intervento, superfici lotti-volumi-h-maxdistanze dai confini destinazioni-verifica standard urbanistici;
- Tav 6 tris integrativa - Progetto: Individuazione tipologie edilizie;
- Tav 16 integrativa - Planimetria di progetto con individuazione dell’assetto viario;

(Descrizione intervento proposto)

Evidenziato che:

Il programma costruttivo in parola prevede la sistemazione urbanistica mediante un Piano di Lottizzazione per insediamenti residenziali della maglia C1.11 come individuato dal vigente PRG del Comune di Castellana Grotte e tipizzata quale Zona Territoriale Omogenea C1 “Zona Residenziale di

Espansione”.

In particolare, l'intervento prevede la realizzazione di alloggi per edilizia residenziale (case di tipo plurifamiliare) in quattro lotti edificabili destinati edilizia Economica Popolare ed Edilizia Privata.

Il progetto ricade su aree individuate in catasto al Fg. n° 22 part. 175, Fg. n° 21/A part. 859, 2572, 2825.

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

- Superficie tipizzate compromesse mq. 15.291
- Superficie sottoposte al PL mq. 8.700
- Superficie urbanizzazione prim.  
e secon. mq 3.327,5
- I.f.f. mc/mq 1,26
- Volume di progetto mc 10.962
- Standard mq 1.973,16

(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 B (art. 2.01 delle NTA del PUTT/P).

Gli indirizzi di tutela (art. 2.02 punto 1.3 delle NTA del PUTT/P) per gli ambiti di valore rilevante “B” prevedono la “conservazione e valorizzazione dell’assetto attuale; recupero delle situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori e/o la mitigazione degli effetti negativi; massima cautela negli interventi di trasformazione del territorio”.

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 non risulta direttamente interessata da particolari componenti 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-Est del Comune di Castellana Grotte, in una zona già alquanto antropizzata caratterizzata dalla presenza di superfici coltivate e diffusa edificazione e

infrastrutturazione.

Il progetto di cui trattasi prevede in particolare la realizzazione di quattro corpi di fabbrica destinati ad edilizia residenziale pubblica e privata organizzati in differenti lotti individuati rispettivamente con le sigle "Lm 3-4", e "Lm 1-2" nella "Tav.n. 06 bis sostitutiva-integrativa", caratterizzati da tipologie residenziali plurifamiliari in linea rispettivamente, così come specificato nella "Tav.n. 06 tris sostitutiva-integrativa Individuazione tipologie edilizie", per i lotti 1 e 4 con quattro piani fuori terra hmax 12,20, per i lotti 2 e 3 tre piani fuori terra hmax 9,73.

Dalla documentazione trasmessa si rileva che le due aree standard ricadenti nell'area d'intervento, destinate a verde, non sono state oggetto di progettazione preliminare che ne indichi l'organizzazione planimetrica delle stesse.

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 NTA del PUTT/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 paesaggisticoambientale e culturale poichè andrà ad operare una trasformazione non significativa dell'attuale assetto paesaggistico dei luoghi. Con riferimento alla specifica individuazione delle aree a standard si rappresenta che l'area destinata ad attrezzatura scolastica è interessata dal versante con prescrizioni di base di cui all'art. 3.09 delle NTA del PUTT/P;
- alle sue caratteristiche tipologiche non risulta pregiudizievole alla qualificazione paesaggistica dell'ambito di riferimento da operarsi successivamente mediante la pianificazione comunale sott'ordinata.

(Indirizzi e prescrizioni)

In relazione al parere paesaggistico previsto dall'art. 5.03 delle NTA del PUTT/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.

- Nelle fasi di progettazione si provveda:
  - al fine di garantire unitarietà ai prospetti dei quattro corpi di fabbrica un linguaggio architettonico e materico di facciata omogeneo, attraverso l'utilizzo degli stessi colori di facciata, di materiali e relativi rivestimenti per ogni singolo corpo di fabbrica ricadente all'interno del Piano di Lottizzazione. I prospetti esterni dei corpi di fabbrica in progetto devono essere intonacati e tinteggiati con coloriture tenui e/o bianche;
  - al fine di perseguire la qualità architettonica delle soluzioni progettuali dei (pareti esterne, marcapiani, basamenti, aggetti, pensiline, balconi, parapetti, davanzali, ecc.) si ritiene opportuno non utilizzare elementi decorativi (balaustre, merlature, forme geometriche seriali a rilievo o incise, ecc.) privilegiando contestualmente l'uso di materiali forme e tecnologie locali.
  - al fine di consentire lo sviluppo e/o la ricostituzione del patrimonio botanicovegetazionale autoctono a sistemare le aree destinate a verde pertinenziale con specie arboree ed arbustive forestali autoctone. Le alberature di pregio della flora locale devono essere il più possibile preservate o comunque oggetto di svellimento e successivo reimpianto all'interno della stessa area d'intervento.
- al fine di mitigare l'impatto delle opere a farsi si reputa necessario adottare per il migliore inserimento del programma costruttivo in progetto nel contesto paesaggistico di riferimento, le ulteriori seguenti prescrizioni:
  - 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;
- le recinzioni dei lotti e dei margini dell'area devono essere realizzate evitando l'impiego di calcestruzzo a vista, elementi prefabbricati in cemento, materiali plastici, reti metalliche e simili, privilegiando l'impiego di materiali e di componenti edilizi e di tecnologie costruttive che consentano di recuperare tradizioni produttive e costruttive locali legate ai caratteri ambientali del luogo;
  - le recinzioni private a ridosso degli spazi aperti - pubblici (aree a standard) devono essere mitigate da adiacenti siepi di essenze sempreverdi e compatte al fine di percepire una continuità visiva tra gli spazi aperti pubblici verde privato;
  - 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 il più possibile le pendenze naturali del terreno per evitare rilevanti movimenti di terra a danno dell'attuale assetto orografico.
- al fine di migliorare le condizioni di sostenibilità complessiva e anche in applicazione della L.R. n. 13/2008 è necessario prevedere:
    - 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 (soprattutto per le cortine rivolte ad Ovest) che diano ombra per ridurre l'esposizione alla radiazione solare delle superfici circostanti mediante elementi architettonici, aggetti, schermature verticali integrate con la facciata esterna, schermature orizzontali, pergole, pensiline, coperture fisse a lamelle, pareti verdi, tetti verdi e coperture vegetalizzate 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 modo da garantire e favorire la mobilità ciclabile e pedonale nelle ore calde.
    - nel caso di utilizzo di "Fonti Energetiche Rinnovabili" per gli edifici di nuova costruzione si potrà inoltre fare riferimento alla Circolare Regionale n.2/2011 (DGR n. 416 del 10/03/2011):
      - 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;
        - la limitazione dei 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;
- al termine dei lavori lo smantellamento delle opere provvisorie (piste carrabili, accessi ecc...) e il ripristino dello stato dei luoghi al fine di agevolare la ricomposizione dei valori paesistici del sito.

(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 riportate;

DI RILASCIARE alla Amministrazione Comunale di Castellana Grotte (BA), relativamente al Piano di Lottizzazione della Maglia C1.11 - Zona residenziale C1 dello strumento urbanistico generale di Castellana Grotte, 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 “Indirizzi 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 Persio Nicola e altri.

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

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

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta  
Dott. Romano Donno AlbaSasso

---