



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 154 del 05/10/2011

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 23 settembre 2011, n. 2072

Comune di Pulsano (TA). Piano Urbanistico Esecutivo-”Piano di Lottizzazione Convenzionato Zona G5a del PUG”. Delibera di CC n. 12 del 08.04.2011. Rilascio Parere Paesaggistico art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P Ditta: Giovanni Francesco Elia.

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;
- qualora i comuni siano dotati di Piani Urbanistici Generali approvati definitivamente la procedura da applicare per la formazione del PUE è quella prevista dall’articolo 16 della L.R. 20/2001 che al comma 4 e 5 prevede che: (4). Entro trenta giorni dalla data di adozione, il P.U.E. i relativi elaborati sono depositati, per quindici giorni consecutivi, presso la segreteria del Comune, in libera visione al pubblico. Del deposito è dato avviso sull’albo comunale e su almeno due quotidiani a diffusione nella Provincia. (5) Qualora il P.U.E. riguardi aree sulle quali insistono vincoli specifici, contestualmente al deposito di cui al comma 4 il Sindaco, o l’Assessore da lui delegato, indice una Conferenza di servizi alla quale partecipano rappresentanti delle Amministrazioni competenti per l’emanazione dei necessari atti di consenso, comunque denominati.
- 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° 8092 del 17/05/2011, acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n° 4876 del 10/06/2011, il Comune di Pulsano ha trasmesso la richiesta di Convocazione della Conferenza di Servizi - art 16 LR. N. 20/2001 - Piano Urbanistico Esecutivo - "Piano di Lottizzazione Convenzionato Zona G5a" del PUG di cui all'oggetto.

- La documentazione trasmessa su supporto informatico n.2 CD risulta costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione
- Tav.1-Stralcio del PUG e stralcio di mappa catastale. Individuazione dell'area di intervento. Scala 1:2000;
- Tav.2-Stato di fatto. Piano quotato dell'area oggetto di intervento.
- Profili altimetrici. Scala 1:500;
- Tav.3 -Stato di fatto. Piantumazioni esistenti. Scala 1:500;
- Tav.4 -Stato di fatto. Planimetria dell'area di intervento. Scala 1:500;
- Tav.5 -Progetto. Planimetria di progetto. Scala 1:500;
- Tav.6a -Progetto. Infrastrutture stradali;
- Tav.6b -Progetto. Infrastrutture stradali;
- Tav.7 -Progetto. Reti tecniche. Scala 1:500;
- Tav.8a -Progetto. Studi compositivi e tipologici. Lotto tipo per attività artigianali. Scala 1:200;
- Tav.8b - Progetto. Studi compositivi e tipologici. Centro commerciale.
- Tav.8c - Progetto. Studi compositivi e tipologici. Attrezzature di interesse pubblico. Scala 1:200;
- Tav.9 - Rilievo Masseria Villanova;
- Tav.10 - Progetto. Sistemazione del terreno scoperto. Scala 1:500;
- Tav.11 - Progetto. Fasi di intervento. Planimetria del Piano Esecutivo alla scala del P.U.G.;

- Con nota protocollo n° 9982 del 17/06/2011, acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n° 5517 del 05/07/2011, il Comune di Pulsano ha trasmesso il differimento data richiesta di Convocazione della Conferenza di Servizi;

- Come da verbale sottoscritto in sede di conferenza di servizi del 01.07.2011 dagli Enti presenti, è stato depositato il parere di competenza espresso dall'Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica in merito al programma edilizio in oggetto;

- Con nota protocollo n° 14263 del 09/09/2011, acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n° 7064 del 09/09/2011, il Comune di Pulsano, dando seguito alle determinazioni assunte in sede di Conferenza di Servizi, 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 del subcomparto "C1.a2/1b di cui all'oggetto;

(Descrizione intervento proposto)

Evidenziato che:

Il programma costruttivo in parola prevede la sistemazione urbanistica mediante un Piano Urbanistico Esecutivo "Piano di Lottizzazione convenzionato per insediamenti produttivi" della zona G5a come individuato dal vigente PUG del Comune di Pulsano e tipizzata quale Zona Territoriale Omogenea D2

Zona Artigianale. Il progetto ricade su aree individuate in catasto al Fg. n° 8 part. 116, 117, 118, 119, 983, 986.

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

- Superficie tipizzate compromesse mq. 34.418
- Superficie fondiaria mq. 19.200
- Verde pubblico mq 2.600
- Parcheggi mq 1.464
- Urbanizzazioni secondarie mq 684
- Viabilità mq 10.470
- Abitanti insediabili n. 100

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

Per quanto attiene agli Ambiti Territoriali Estesi, dagli Atlanti cartografici del PUTT/P nonchè nella Tav n. 15 del PUG, si evince che l'intervento ricade in un Ambito Territoriale Esteso di tipo "E" (art. 2.01 delle NTA del PUTT/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 "E" prevedono la "valorizzazione delle peculiarità del sito".

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

- Sistema geologico, geomorfologico e idrogeologico: l'area d'intervento, così come rilevabile nella Tav n. 15 del PUG, non risulta essere direttamente interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo sull'assetto paesaggistico-ambientale complessivo dell'ambito di riferimento.

Di contro si rappresenta che a ridosso del confine Sud dell'area d'intervento, così come cartografato negli Atlanti cartografici del PUTT/P, ricade l'area annessa di un "ciglio di scarpata" sottoposto alle prescrizioni di base di cui all'art. 3.09 "versanti e crinali" delle NTA del PUTT.

- Sistema della copertura botanico-vegetazionale e colturale: l'area d'intervento così come rilevabile negli Atlanti cartografici del PUTT/P nonchè nella Tav n. 15 del PUG, non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica, di difesa del suolo.

Di contro si rappresenta da accertamenti d'ufficio e dagli elaborati trasmessi che l'area d'intervento è interessata da alberature poderali e stradali a Est della Masseria Villanova, individuabili a confine tra la particella catastale n. 983 e 119, nonché da piante a gruppi o sparse tra detto filare e la Masseria nella particella catastale n.119 e a Ovest della Masseria stessa nella particella catastale n. 117. Nello specifico si tratta di componenti ascrivibili alla categoria, "Beni diffusi nel paesaggio agrario", di cui all'art. 3.14 delle NTA del PUTT/P. Si rileva inoltre che l'area d'intervento è caratterizzata da formazioni erbacee naturaliformi costituite da vegetazione arbustiva della macchia mediterranea, vegetante su terre salde (mai arate) con calcare affiorante ascrivibili a loro volta in generale ai pascoli naturali mediterranei.

- Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa: l'area d'intervento così come rilevabile nella sola Tav n. 15 del PUG ma non negli Atlanti cartografici del PUTT/P risulta interessata dall'area di pertinenza di una di una componente culturale di riconosciuto valore e ruolo nell'assetto paesaggistico ed in particolare da un ATD "bene architettonico extraurbano" sottoposto alle prescrizioni di base di cui all'art. 3.16 delle NTA del PUTT. Nello specifico si tratta di "Masseria Villanova" posta su

via Basento, la cui area di pertinenza perimetrata dal PUG ha una estensione di circa mq 2.843.

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 Sud-Ovest del Comune di Pulsano, in una zona già alquanto antropizzata caratterizzata dalla presenza di superfici coltivate e diffusa edificazione e infrastrutturazione.

Il progetto di cui trattasi prevede l'insediamento di attività del tipo "artigianale al servizio del centro urbano e non nocive" (art.63 delle "norme del PUG). In particolare, come rappresentato nella Tav n. 05 l'intervento prevede la realizzazione di 25 lotti per attività artigianali con annessi alloggi (distinti con i numeri da 1 a 25), di spazi per attività commerciali, e spazi pubblici (per attività collettive e verde pubblico), quest'ultimi circondano rispettivamente a Ovest e Est la Masseria Villanova. L'intervento è organizzato su una maglia stradale costituita in parte da tre nuovi assi ortogonali alla via Basento, da due strade esistenti ad Est ed a Ovest per il quale si prevede l'ampliamento, e infine da una strada di collegamento prevista lungo il confine Sud dell'area d'intervento.

I lotti per le attività artigianali, disposti in batteria con il lato corto in direzione Nord-Sud ortogonale a via Basento, prevedono tipologie binate ciascuna composta da un'officina con h max di mt 7,50 e una abitazione con due piani fuori terra e piano interrato così come specificato nella Tav n. 8a, in riferimento alla "attività commerciali" nella tavola 8b è illustrato uno schema di organizzazione del centro commerciale composta da piano interrato e piano terra, mentre per le attrezzature collettive è riportata nella Tav. n. 8c l'organizzazione schematica della struttura con un solo piano fuori terra h max 4,00 mt.

Nello specifico per la "Masseria Villanova" (il cui rilievo è riportato nella Tav n.9) così come indicato al punto 3.1 della relazione trasmessa dal Comune, si intende salvaguardare tale masseria, attribuendo a quest'ultima una "area di pertinenza" della estensione di circa mq 6.107, rispetto alla estensione di mq 2.843 prevista dal PUG. In particolare come specificato sempre nella relazione trasmessa da Comune "l'intervento sull'area della masseria Villanova e sulla stessa masseria è escluso dal presente piano di lottizzazione e sarà affrontato in un tempo successivo, sia per quanto riguarda il riuso della stessa che il progetto di restauro"

Premesso quanto sopra, si ritiene che in riferimento:

- alla specifica soluzione progettuale adottata si rappresenta che questa, per la sua articolazione planovolumetrica, con riferimento alle aree destinate a spazi pubblici (per attività collettive e verde pubblico), e alle aree interessate nel programma edilizio dai lotti artigianali individuati con i numeri da 17 a 25 (come riportato nella Tav n. 05 trasmessa), risulta non idonea dal punto di vista paesaggistico-ambientale e culturale poichè andrà ad operare una trasformazione significativa dell'attuale assetto paesaggistico dei luoghi. Tale aree infatti sono interessate da componenti strutturanti il "Sistema della copertura botanico-vegetazionale e colturale" e precisamente da "Beni diffusi nel paesaggio agrario", e da formazioni erbacee naturaliformi costituite da vegetazione arbustiva della macchia mediterranea, vegetante su terre salde (mai arate) con calcare affiorante ascrivibili in generale ai pascoli naturali mediterranei.

(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 dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione definitiva del PUE.

- Al fine di preservare le componenti strutturanti del "Sistema della copertura botanico-vegetazionale e colturale" individuati nell'area d'intervento ovvero la vegetazione arborea ed arbustiva esistente non si preveda alcuna trasformazione edilizia che possa compromettere lo stato dei luoghi. Pertanto siano stralciati dal programma edilizio in oggetto i lotti per le attività artigianali distinti nella "Tav n. 5" con i numeri 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, e i due assi stradali con annessi parcheggi che fiancheggiano a Est e a Ovest la Masseria Villanova.
- Al fine di preservare il filare alberato lungo il confine tra la particella n. 983 e 119 Fg. N. 8 i corpi di fabbrica destinati ad attività collettive ed individuati nella "Tav n. 5" devono essere traslati, distanziando le opere almeno 10,00 mt da detto filare.
- In riferimento all'area destinata a verde pubblico posta ad Ovest della Masseria Villanova, al fine di salvaguardare la compagine arborea riconosciuta nella particella catastale 117, il progetto della suddetta area così come rappresentato nella "Tav. 10" nella fase di progettazione definitiva deve tener conto della stessa per non comprometterne la consistenza.

Inoltre in sede di rilascio di autorizzazione paesaggistica dei singoli interventi dovrà essere verificato il rispetto dei seguenti indirizzi:

- 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 (parcheggi, piazzali, rampe, 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.

(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 Amministrazione Comunale di PULSANO (TA), relativamente al Piano Urbanistico Esecutivo - "Piano di Lottizzazione Convenzionato Zona G5a del Piano Urbanistico Generale (PUG) di PULSANO, 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 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 Giovanni Francesco Elia.

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

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
