



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 12 del 25/01/2012

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 12 dicembre 2011, n. 2824

Comune di Terlizzi (BA). Piano di Lottizzazione del subcomparto "C1.a2/1B" del P.R.G. Delibera di C.C. n° 14 del 04/05/2011. Rilascio Parere Paesaggistico art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P Ditta: Edil Puglia Srl+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 BURP n° 6 del 11/1/2001 la Giunta Regionale ha approvato il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio.
- L'art. 5.03 delle NTA del PUTT/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.Lvo n.490/1999 (n.d.r.: oggi parte III del D.Lvo n 42/12004), o compresi tra quelli sottoposti a tutela dal PUTT/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 Regionale 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 NTA del PUTT/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 PUTT/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.
- Con nota protocollo n° 4840 del 03.03.2005, acquisita al protocollo del Servizio Urbanistica con n° 1904 del 14.03.2005, il Comune di TERLIZZI (BA) ha trasmesso la deliberazione consiliare n° 4241 del 25.04.2007 con l'indicazione delle perimetrazioni dei "Territori Costruiti", di cui all'art. 1.03 delle NTA del PUTT/P.

(Documentazione agli atti)

Considerato che:

- Con nota protocollo n° 18852 del 21/06/2011, acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n°5952 del 15/07/2011, il Comune di TERLIZZI (BA) ha trasmesso la richiesta di “parere paesaggistico” ai sensi dell’art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, per la realizzazione del Piano di Lottizzazione del subcomparto “C1.a2/1b di cui all’oggetto.

- La documentazione trasmessa risulta costituita dai seguenti elaborati:

- Tav A1 - Relazione illustrativa;
- Tav A2 - Stralcio PRG e variante assetto viario, stralcio catastale;
- Tav A3 - Planimetria su catastale, conteggi urbanistici, individuazione lotti;
- Tav A4 - Progetto di massima OO.UU.PP ed allacciamenti;
- Tav A5 - Planovolumetrico Tipologie Edilizie;
- Tav A6 - Elenco ditte, estratto di mappa, visure catastali, titolo di proprietà;
- Tav A7 - NTE di piano;
- Tav A8 - Planimetrie di piano ridotta ed inserita PRG;
- Tav B1 - Schema di Convenzione;
- Relazione geomorfologica - idrogeologica, geotecnica;
- Tav C1 - Relazione paesaggistica;
- 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;
- Copia delibera di CC n. 14 del 04.05.2011;
- Relazione Tecnica d’Ufficio - prot 84/UTC del 22.03.2011

- L’istruttoria preliminare espletata dagli Uffici competenti ha evidenziato una carenza della documentazione trasmessa che non ha reso chiari alcuni contenuti progettuali in merito alla realizzazione e organizzazione dei volumi edilizi e alla viabilità di piano con il reale stato dei luoghi, nonché alle soluzioni progettuali degli spazi aperti, necessari a definire la qualità paesaggistica dell’intervento localizzato in area oggetto di tutela.

- Con nota prot. 6811 del 31/08/2011 il Servizio Assetto del Territorio ha chiesto al Sindaco del Comune di Terlizzi documentazione integrativa in ordine al rilascio del parere di cui all’oggetto, con specifiche indicazioni e soluzioni progettuali paesistico-ambientali degli spazi aperti:

- A seguito della suddetta nota regionale l’Amministrazione comunale di Terlizzi, con nota prot. n. 29154 del 10/10/2011, acquisita al prot. del Servizio Assetto del Territorio con n. 8146 del 12/10/2011, ha trasmesso in duplice copia i seguenti elaborati integrativi:

- Relazione integrativa;
- TAV 1-a Spazi Aperti progetto di sistemazione;
- TAV 1-b Retri Urbani;
- TAV II Corpi di Fabbrica;
- TAV III ASSETTO VIARIO, SISTEMA ACCESSI;

(Descrizione intervento proposto)

Evidenziato che:

Il programma costruttivo in parola prevede la sistemazione urbanistica mediante un Piano di Lottizzazione per insediamenti residenziali del sub-comparto "C1a2/1b" come individuato dal vigente PRG del Comune di Terlizzi 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° 16 part. 751,767,752, 1015,1016, 1017.

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

- Superficie territoriale mq 23.880,00
- Superficie territoriale oggetto d'intervento mq 21.738,46
- Superficie fondiaria mq 8.857,00
- Indice di f.f mc/mq 0,9
- Volumetria tot mc 21.492,00
- Volumetria residenziale privata mc 9.391,01
- Volumetria residenziale pubblica mc 6.260,68
- Volumetria commerciale mc 3.912,92
- Abitanti insediabili n. 196
- Superficie coperta mq 4.428,50
- Hmax m 15,00
- Parcheggi privati mq 978,23
- Superficie a verde condominiale mq 2.214,25
- Superficie a standard G3 (parcheggi pub) mq 1.786,86
- Superficie a standards G4 (verde pubblico) mq 6.847,42

(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 NTA del PUTT/P).

Gli indirizzi di tutela (art. 2.02 punto 1.3 delle NTA del PUTT/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 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. Di contro si rappresenta da accertamenti d'ufficio e dagli elaborati trasmessi che l'area d'intervento, in corrispondenza del confine catastale delle particelle 767, 752 con la particella n. 1017 (Fg 16), è interessata da un filare di siepi e alberature componenti ascrivibili alla categoria, "Beni diffusi

nel paesaggio agrario”, di cui dell’art. 3.14 delle NTA del PUTT/P;

- 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 nè 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 PUTT/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 Terlizzi, 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 otto corpi di fabbrica destinati ad edilizia residenziale pubblica e privata organizzati in differenti lotti individuati rispettivamente con le sigle “Lm 1-8”, nella “Tav.A3 Planimetria su catastale, conteggi urbanistici, individuazioni lotti”, caratterizzati da tipologie residenziali plurifamiliari rispettivamente, così come specificato nella “Tav.n. A5 Planivolumetrico - tipologie edilizie”, per i lotti 1 e 4 con quattro piani fuori terra h max 12,20, per i lotti 2 e 3 tre piani fuori terra h max 9,73.

Dalla documentazione integrativa trasmessa, nello specifico “TAV III ASSETTO VIARIO, SISTEMA ACCESSI”, viene individuata nell’area d’intervento l’organizzazione della viabilità e delle aree a standard indicate con le sigle G3 (parcheggi) e G4 (verde attrezzato di quartiere), in rapporto con le aree ricadenti nei due comparti adiacenti “C1a2-1a” e “C1a2-1c”. Nel dettaglio le aree indicate con la sigla G4 in affaccio alla “grande viabilità di PRG” sono parte integrante di un “parco lineare attrezzato” così come indicato a pag. 2 della “Relazione Integrativa”, mentre l’area G4 ai margini dell’area d’intervento posta a Sud-Ovest è relazionata planimetricamente all’adiacente comparto “C1a2-1c”.

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 paesaggistico-ambientale e culturale poichè andrà ad operare una trasformazione non significativa dell’attuale assetto paesaggistico dei luoghi;
- alle sue caratteristiche tipologiche, risulta in parte pregiudizievole alla qualificazione paesaggistica dell’ambito di riferimento poichè si rileva che le tipologie edilizie presentano coperture a falda, non omogenee con le tipologie residenziali già presenti nell’area di intervento, nonché con le tipologie costruttive tipiche della zona.

(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.

Prescrizioni:

• Nelle fasi di progettazione si provveda a:

- sostituire le previste coperture a falde per i tipi edilizi così come individuati dalle “Tav -A5 Tipologie Edilizie” e dalla “Tav - Il Corpi di Fabbrica”, con coperture piane già presenti nel contesto edilizio circostante;

- definire e riconfigurare planimetricamente il perimetro della strada interna e dell'area destinata a verde pubblico G4, al fine di salvaguardare il filare di alberature e siepi individuato in corrispondenza del confine catastale delle particelle 767, 752 con la particella n. 1017 (Fg 16).

• Così come in parte rappresentato nella documentazione integrativa trasmessa si provveda a:

- realizzare sui bordi dei lotti L1/2, L5, L6 (direzione Nord-Est) in corrispondenza delle particelle catastali n. 751, 1015, (Fg 16), fasce verdi continue di sezione variabile non inferiore ai 3,00 metri, al fine di garantire una continuità visiva ai margini dell'insediamento e migliorare il controllo del microclima. La suddetta fascia verde deve essere costituita da schermature arbustive / arboree (quinte alberate e arbustive autoctone selezionate per forma e dimensione della chioma), finalizzata anche a garantire la continuità ecologica con lo spazio aperto ricadente nella particella catastale 1015 (Fg16) e indicato con la sigla “G4” negli elaborati trasmessi.

- mitigare con siepi di essenze sempreverdi e compatte le recinzioni dei lotti L1/2 L3/4, L7, L8 posizionate a ridosso dei suddetti spazi aperti G4, al fine di favorire una visione progettuale unitaria ed organica tra le aree verdi (aree a standard indicate con la sigla “G4”) e gli spazi privati di pertinenza.

- sistemare come rappresentato nell'elaborato integrativo “TAV 1-a Spazi Aperti progetto di sistemazione”, le aree esterne (parcheggi G3, percorsi di attraversamento del parco lineare, aree a verde attrezzato, pista ciclabile), con materiali drenanti o semimpermeabili, autobloccanti cavi, da posare a secco senza impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti, al fine di garantire un livello di permeabilità del suolo e consentire lo smaltimento in ambito locale delle acque meteoriche. Similmente la sistemazione delle aree di pertinenza per i lotti L1/2, L3/4, L5, L6, L7, L8 deve avvenire con i suddetti materiali.

Indirizzi:

• utilizzare 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, al fine di garantire unitarietà ai prospetti dei corpi di fabbrica. I prospetti esterni dei corpi di fabbrica in progetto devono essere intonacati e tinteggiati con coloriture tenui e/o bianche;

• si ritiene opportuno non utilizzare elementi decorativi (balaustre, merlature, forme geometriche seriali a rilievo o incise, ecc.) al fine di perseguire la qualità architettonica delle soluzioni progettuali (pareti esterne, marcapiani, basamenti, aggetti, pensiline, balconi, parapetti, davanzali, ecc.), privilegiando contestualmente l'uso di materiali forme e tecnologie locali;

• sistemare le aree destinate a verde pertinenziale con specie arboree ed arbustive forestali autoctone, al fine di consentire lo sviluppo e/o la ricostituzione del patrimonio botanico-vegetazionale autoctono.

- si reputa necessario adottare, per migliorare l'inserimento del Piano di Lottizzazione nel contesto paesaggistico di riferimento, gli ulteriori indirizzi:

• le recinzioni dei lotti 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;

• 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 NTA del PUTT/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 ivi compresa la procedura VAS di cui D. Lgs n° 152 del 2006 e s.m.i.

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 TERLIZZI (BA), relativamente al Piano di Lottizzazione del subcomparto “C1.a2/1B” - Zona residenziale C1 dello strumento urbanistico generale di TERLIZZI, 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 Edil Puglia Srl 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 TERLIZZI (BA)

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul BURP.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta

Dott. Romano Donno Dott. Nichi Vendola