



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

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 12 dicembre 2011, n. 2825

Comune di Pulsano(TA).Piano Urbanistico Esecutivo - "Piano di Lottizzazione Convenzionato Zona CT 28 del PUG". Delibera di GM n.106 del 30.06.2011. Rilascio Parere Paesaggistico art. 5.03 delle N.T.A. del PUTT/P Ditta: Soc. ING&MAR s.r.l. - Taranto.

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 D.Lvo n° 42/2004, 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 e culturale motivata (sia in senso positivo che negativo) delle previsioni progettuali.
- 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 PUE 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 PUE 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.

(Documentazione agli atti)

Considerato che:

- Con nota protocollo n° 13746 del 31/08/2011, acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n°7363 del 20/09/2011, 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 Ct28" del PUG di cui all'oggetto contestualmente alla richiesta di "parere paesaggistico" ai sensi dell'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P.

- La documentazione trasmessa su supporto informatico n.1 CD risulta costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione Generale;
- Tav.1- Inquadramento Area su stralcio PUG - Stralcio catastale. Scala 1:2000 - 1:5000;
- Tav.2- Inquadramento su Aerofotogrammetria e su Ortofoto, Nuova Perimetrazione Catastale - Scala 1:1000, 1:2000, 1:10000;
- Tav.3 - Inquadramento Area Vincoli PUTT. Scala 1:5000;
- Tav.4 - Individuazione dei lotti fondiari. Scala 1:1000;
- Tav.5 - Lottizzazione-ville bifamiliari. Scala 1:1000;
- Tav.6 - Progetto. Ville bifamiliari. Scala 1:200;
- Tav.7 - Stato di fatto:Piano Quotato. Scala 1:1000;
- Tav.8 - Urbanizzazione: Schema degli impianti Elettrico, Idrico, Fognante, Gasdotto. Scala 1:1000;
- Tav.9.1 - Progetto Ville Bifamiliari - Modulo 1- Pianta, Prospetti, Sezioni. Scala 1:100;
- Tav.9.2 - Progetto Ville Bifamiliari - Modulo 2- Pianta, Prospetti, Sezioni. Scala 1:100;
- Tav.9.3 - Progetto Ville Bifamiliari - Modulo 3- Pianta, Prospetti, Sezioni. Scala 1:100;
- Tav.10 - Ripartizione delle aree di pertinenza. Scala 1:1000;

- Con nota protocollo n° 15935 del 04/10/2011, acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n°8081 del 11/10/2011, il Comune di Pulsano, ha trasmesso il verbale della conferenza di servizio.

(Descrizione intervento proposto)

Evidenziato che:

Il programma costruttivo in parola prevede la sistemazione urbanistica mediante un Piano Urbanistico Esecutivo " Piano di Lottizzazione convenzionato" della maglia Ct28 come individuato dal vigente PUG del Comune di Pulsano e tipizzata quale Zona Territoriale Omogenea CT Zona Turistica (fascia costiera).

Il progetto ricade su aree individuate in catasto al Fg. n° 17 part. 328, 89,135, 134, 326, 76, 565, 564.

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

- superficie tipizzate compromesse mq. 25.535
- Superficie standard mq. 5.762
- lft mc/mq 0,4
- Abitanti insediabili n. 128

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

Per quanto attiene agli Ambiti Territoriali Estesi, dagli Atlanti cartografici del PUTT/P si evince che l'area

che l'intervento ricade in un Ambito Territoriale Esteso di tipo "D" (art. 2.01 delle NTA del PUTT/P), dalla 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 NTA del PUTT/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: a Sud-Est dell'area d'intervento, gli Atlanti della Documentazione cartografica del PUTT/P, rappresentano l'area di pertinenza e annessa di un "ciglio di scarpata" sottoposto alle prescrizioni di base di cui all'art. 3.09 "versanti e crinali" delle NTA del PUTT. La presenza della suddetta componente non è confermata dal PUG (Tav n. 15), e dalla Carta Idrogeomorfologica dell'Autorità di Bacino (approvata con delibera del Comitato Istituzionale n. 48/2009 del 30.11.2009).

- Sistema della copertura botanico-vegetazionale e colturale: l'area d'intervento così come rilevabile negli Atlanti della documentazione cartografica del PUTT/P nonché 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 individuabili a confine tra la particella catastale n. 564 e 76;

- relativamente alla particella catastale n. 89 da formazioni erbacee naturaliformi, vegetante su terre salde (mai arate in profondità) con calcare affiorante ascrivibili a loro volta in generale ai pascoli naturali mediterranei, per le particelle catastali n 135 e 134 (parte) da vegetazioni arbustive a macchia mediterranea tendenti alle garighe;

- Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa: l'area d'intervento così come rilevabile negli Atlanti della documentazione cartografica del PUTT/P nonché nella Tav n. 15 del PUG 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 interessate da vincolo ex L. 1497/1939 e dal vincolo idrogeologico.

(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 Marina 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 insediamenti turistici sia a carattere residenziale che alberghiero, (art.51 delle "norme del PUG"). In particolare, come rappresentato nella Tav n. 04 l'intervento prevede la realizzazione di 9 lotti fondiari con dimensioni variabili da un minimo di 909 mq a un massimo di 4.096 mq. La configurazione planimetrica del programma edilizio si caratterizza a Nord-Est da un'area destinata a parcheggio e un'area a verde pubblico. Le tipologie edilizie residenziali previste consistono

in ville bifamiliari con due piani fuori terra distinte con i moduli 1,2,3 nelle Tavv 9.1-9.2-9.3 (scala 1:100).

Premesso quanto sopra, si ritiene che in riferimento:

- alla localizzazione dell'intervento questa contrasta con gli indirizzi di tutela previsti per l'ambito territoriale esteso interessato e per gli elementi paesaggistici strutturanti (titolo III);
- alla specifica soluzione progettuale adottata si rileva che questa, per la sua articolazione planovolumetrica risulta parzialmente in contrasto con i valori paesaggistici-ambientali e culturali in particolare con riferimento ai lotti n. 5, 6 così come individuati nella "Tav.5 - Lottizzazione-ville bifamiliari. Scala 1:1000" e all'area destinata a verde privato (mq 255) e agli impianti tecnologici come individuati nella "Tav. 4 - Individuazione dei Lotti fondiari. Scala 1:1000". Nel dettaglio essa andrà ad operare una trasformazione significativa dell'attuale assetto paesaggistico dei luoghi, tali aree infatti sono interessate da componenti strutturanti il "Sistema della copertura botanico-vegetazionale e colturale" rappresentate sia da formazioni erbacee vegetanti su terre salde (mai arate in profondità) e pertanto ascrivibili ai pascoli naturali mediterranei, che alle formazioni arbustive della macchia mediterranea.

(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 e il cui rispetto deve essere verificato in sede di rilascio di autorizzazione paesaggistica.

Prescrizioni:

- Nelle fasi di progettazione si provveda a:
 - non procedere ad alcuna trasformazione edilizia che possa compromettere la vegetazione erbacee ed arbustiva esistente poiché componente strutturante del "Sistema della copertura botanico-vegetazionale e colturale". Pertanto siano stralciati dal programma edilizio in oggetto i lotti n. 5 e 6 distinti nella "Tav n. 5" con la relativa viabilità annessa, nonché l'area a verde privato di mq 255 e l'area destinata ad impianti tecnologici indicati nella "Tav. 4" con la relativa viabilità perimetrale prevista a Est e a Ovest;
 - definire il progetto planovolumetrico delle recinzioni del lotto n. 2 individuato nella "Tav n. 5", al fine di preservare il filare alberato lungo il confine tra la particella n. 564 e 76 (Fg. n. 17);
 - sistemare le aree esterne, (parcheggi, piazzali, rampe, aree di sosta percorsi pedonali, aree a verde attrezzato, ecc) compreso il parcheggio pubblico di mq 2095 rappresentato nella "Tav. 4", 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.

Indirizzi:

- 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 Urbanistico Esecutivo nel contesto paesaggistico di riferimento, gli ulteriori indirizzi:
 - 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 Maglia CT 28 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 “Soc. ING&MAR s.r.l” - Taranto.

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 BURP.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Dott. Romano Donno Dott. Nichi Vendola
