



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 118 del 04/09/2013

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2013, n. 1439

Comune di Fasano (BR). Piano di Lottizzazione Zona Residenziale di Espansione C2 - Comparto 12 del P.R.G. Delibera di G.C. n° 26 del 16/02/2012. Rilascio Parere Paesaggistico art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. Ditta: Consorzio proprietari comparto n. 12.

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.

Visto:

- La Delibera di Giunta Regionale 15 dicembre 2000 n. 1748, pubblicata sul BURP n.6 del 11.01.2001 di approvazione del Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio ed in particolare l'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P;
- La LR n. 14/2007 "Tutela e valorizzazione del paesaggio degli ulivi monumentali" come modificata dalle LR n. 12/2013 e n.19/2013;
- La nota n. 37784 del 27.10.2008, acquisita al Servizio Urbanistica con n. 11065 del 12.12.2008, con cui il Comune di Fasano ha trasmesso la delibera consiliare n. 123 del 06.12.2007 con l'indicazione delle perimetrazioni rientranti nel novero dei Primi Adempimenti comunali finalizzati all'attuazione del PUTT/P, di cui all'art. 5.05 delle NTA del PUTT/P;

Considerato che:

- Il vigente PRG del Comune di Fasano, approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 1000 del 20 luglio 2001, non risulta adeguato al vigente Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio (art 5.06 delle NTA del PUTT/P).

(Documentazione agli atti)

Considerato che:

Con nota protocollo n. 12310 del 04.04.2012, acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n. 4047 del 26.04.2012, il Comune di FASANO ha trasmesso la richiesta di "parere paesaggistico" ai sensi dell'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, per la realizzazione del comparto 12 del vigente PRG di cui all'oggetto.

La documentazione trasmessa risulta costituita dai seguenti elaborati:

- Tav. R1 - Relazione illustrativa;
- Tav. R2 - Norme tecniche di attuazione;
- Tav. R3 - Schema di convenzione;
- Tav. R4 - Relazione Paesaggistica;
- Tav. R5 - Censimento delle alberature;

- Tav. R6 - Album PUTT/paesaggio;
- Tav. T1 - Inquadramento urbanistico;
- Tav. T2 - Rilievo celeri metrico e verifica delle poligoni catastali;
- Tav. T3 - Rilievo delle destinazioni d'uso;
- Tav. T4 - Rilievo dello stato di fatto;
- Tav. T5 - Rilievo fotografico;
- Tav. T6 - Rilievo delle alberature;
- Tav. T7 - Rilievo delle infrastrutture a rete;
- Tav. T8 - Assetto urbanistico derivato - caratteri prescrittivi;
- Tav. T9 - Assetto urbanistico derivato - caratteri prestazionali;
- Tav. T10 - Progetto schema di massima delle opere di urbanizzazione - spazi urbani (viabilità, parcheggi ed aree verdi);
- Tav. T11 - Progetto schema di massima delle opere di urbanizzazione - spazi urbani (sezioni stradali);
- Tav. T12 - Progetto schema di massima delle opere di urbanizzazione - impianto elettrico, pubblica illuminazione, impianto idrico, fogna bianca e nera, rete gas;
- Tav. T13 - Progetto - planimetria generale - piano terra;
- Tav. T14 - Progetto - planimetria generale - piano copertura;
- Tav. T15 - Progetto - planimetria generale - la tutela delle alberature monumentali;
- Tav. T15 - Progetto - tipologie edilizie tipo A - pianta piano terra e primo piano;
- Tav. T16 - Progetto - tipologie edilizie tipo A - pianta piano coperture e primo interrato;
- Tav. T17 - Progetto - tipologie edilizie tipo A - prospetti;
- Tav. T18 - Progetto - tipologie edilizie tipo B - pianta piano terra e primo piano;
- Tav. T19 - Progetto - tipologie edilizie tipo B - pianta piano coperture e primo interrato;
- Tav. T20 - Progetto - tipologie edilizie tipo B - prospetti;
- Tav. T21 - Progetto - tipologie edilizie tipo C1 - piante e prospetti;
- Tav. T22 - Progetto - tipologie edilizie tipo C2 -C3 - piante e prospetti;
- Tav. T24 - Progetto - tipologie edilizie tipo D - piante e prospetti
- Copia di Delibera di GC n. 26 del 16.02.2012, comprensiva di parere del Dirigente della Direzione Pianificazione e Gestione del Territorio;
- Copia manifesti e avvisi pubblicati su n. 2 quotidiani a diffusione locale.

(Descrizione intervento proposto)

Evidenziato che:

Il programma costruttivo prevede la sistemazione urbanistica mediante un piano di lottizzazione per insediamenti residenziali del Comparto n. 12 come individuato dal vigente PRG del Comune di Fasano e tipizzato quale Zona Territoriale Omogenea C2 "Zona Residenziale di Espansione".

L'area interessata dalla lottizzazione localizzata a Sud-Ovest del nucleo urbano di Fasano risulta delimitata sui tre lati dalla viabilità esistente (a nord da via C. Ferreni, a ovest dalla SS n.172 e a sud da Via nazionale dei Trulli), e sul lato Est da un'area destinata dal PRG a "Servizi pubblici di quartiere" con tipizzazione a verde pubblico.

Il progetto di cui trattasi prevede in particolare, così come individuate nella tavola T8, n. 4 Unità Minime (UM) d'intervento organizzate su un asse viario con orientamento nord-sud e un'area lineare a verde attrezzato in direzione est-ovest. Nel dettaglio la soluzione progettuale prevede:

- per l'UM1, posta a sud-ovest del comparto tre corpi di fabbrica destinati ad edilizia residenziale monofamiliare con due piani fuori terra e piano interrato; e tipologie edilizie di tipo C1-C2-C3 come rappresentate nelle Tavv. T21, T22;
- per l'UM2, posta a nord-ovest del comparto due corpi di fabbrica destinati ad edilizia residenziale bifamiliari con due piani fuori terra e piano interrato e tipologie edilizie di tipo B come rappresentate nelle Tavv. T18, T19, T20;

- per l'UM3, il recupero della struttura esistente e la costruzione di un nuovo corpo con tipologia a patio come rappresentato nella tavola T24;
- per l'UM4, posto a Est del comparto cu corpo di fabbrica a schiera composto da n.5 unità abitative con due piani fuori terra e piano interrato e tipologie edilizie di tipo A come rappresentate nelle Tavv. T15, T16, T17;

Il progetto ricade su aree individuate in catasto al Fg. n. 41 ptcc. 2, 19, 132, 51, 195.

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

- Superficie totale comparto mq 12.160,36
- Superficie esclusa dal piano di lottizzazione mq 2.216,81
- Superficie da destinare a standard mq 6.165,00
- I.f.t. mc/mq 0,62
- Volumetria edificabile mc 7.539,42
- Volume di progetto mc 6.165,00
- Abitanti insediabili n 61,65

(Istruttoria rapporti con il PUTT/P)

Per quanto attiene agli Ambiti Territoriali Estesi, dalla documentazione 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 trasmessa, si evince quanto segue:

- Sistema geologico, geomorfologico e idrogeologico: l'area d'intervento così come rappresentato negli atlanti cartografici del PUTT/P, non risulta interessata da alcun componente del suddetto sistema. Dalla consultazione della Tavola 4.4A "ATD geomorfologia" dei Primi Adempimenti (art 5.05 delle NTA del PUTT/P), l'area d'intervento è interessata da'asta fluviale indicata in legenda come "Reticolo Fluviale". Dalla consultazione della Carta Idrogeomorfologica (approvata dall'AdB Puglia con delibera del Comitato Istituzionale n. 48 del 30.11.2009) si rileva che la suddetta asta fluviale, non risulta interessare l'area d'intervento. Si rappresenta a tal proposito che nessuna trasformazione edilizia interessa la predetta asta fluviale.
- Sistema della copertura botanico-vegetazionale e colturale: l'area d'intervento così come si rileva dalla consultazione degli Atlanti cartografici del PUTT/P e dalle tavole dei Primi Adempimenti (art 5.05 delle NTA del PUTT/P) non risulta interessata da componenti del suddetto sistema. Dalla verifica delle ortofoto regionali e dalla documentazione allegata alla richiesta di parere paesaggistico, l'area d'intervento risulta interessata da, "Beni diffusi nel paesaggio agrario" sottoposti a tutela dall'art. 3.14 delle NTA del PUTT/P nel dettaglio da pareti a secco e da alberature di ulivo, potenzialmente rilevanti per importanza per età, dimensione, significato scientifico. In riferimento alle alberature nell'elaborato R5 "Censimento delle Alberature" e nella Tavola R6 "Rilievo delle Alberature" parti integranti della documentazione trasmessa, sono state censite 68 esemplari (alberi d'ulivo e carrubi).
- Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa: l'area d'intervento così come si rileva dalla consultazione degli Atlanti cartografici del PUTT/P e dalle tavole dei Primi Adempimenti (art 5.05 delle NTA del PUTT/P) non risulta interessata da componenti del suddetto sistema. Tuttavia dalla documentazione trasmessa e da accertamenti d'ufficio si rileva che l'area d'intervento risulta essere interessata, da alcune costruzioni rurali, testimonianze della conduzione agricola dei luoghi e da una

“strada panoramica” così come cartografata dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (proposta approvata con DGR. 1 del 11/01/2010), nel dettaglio si fa riferimento alla strada comunale via Contardo Ferrini.

La documentazione presentata evidenzia altresì che l'intervento progettuale ricade su aree non interessate da altri specifici ordinamenti vincolistici (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 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 a Nord-Ovest del Comune di Fasano, in una zona distinta dalla presenza di uliveti periurbani, compresa tra i margini del nucleo urbano e la SP 172 Bari-Taranto.

Il valore paesaggistico - del contesto in esame, è relazionabile alla condizione di transizione tra l'abitato e la campagna, in cui la presenza di ulivi, componenti strutturanti il paesaggio rurale della piantata olivetata a ridosso del nucleo urbano, rappresentano dal punto di vista paesaggistico elementi identitari della forma visibile del paesaggio, nonché elementi peculiari della storia, della cultura e del paesaggio agrario pugliese, dal punto di vista ambientale contribuiscono a definire una fascia tampone della città dalla SS 172 e a generare un sistema di connessione ecologica con il territorio.

Dalla documentazione trasmessa si rappresenta che l'intervento con i volumi edilizi e la prevista viabilità, delle 68 alberature censite, interessa direttamente n. 8 unità non aventi carattere di monumentalità ai sensi dell'art. 2 della LR 14/2007, per le quali si prevede il reimpianto in sito (così come rappresentato nell'elaborato T13 e come indicato nell'elaborato T15 “Progetto - planimetria generale - la tutela delle alberature monumentali” e nell'elaborato R5 “Censimento delle Alberature”). Si rileva inoltre che per le alberature come da elaborato T13, è individuata l'ipotesi d'impianto di nuove unità, che così come disciplinato dall'art. 3.5 delle NTA del Piano di Lottizzazione, saranno preferibilmente delle stesse specie esistenti (olivo e carrubo) o comunque comprese tra le specie tipiche della macchia mediterranea. In particolare per le aree verdi di arredo lungo la sede stradale e negli spazi a verde attrezzato sono previste esclusivamente piante di olivo e/o carrubo da integrarsi con arbusti della macchia mediterranea, mentre per le aree di proprietà privata sono vietate le piantumazioni di specie esotiche e di conifere in genere.

Con riferimento all'esistente costruzione rurale poiché ne è stato riconosciuto, così come riportato nella Relazione Paesaggistica il valore identitario e testimoniale, la soluzione progettuale prevede un recupero della struttura caratterizzata da un recinto con un corpo di fabbrica a nord, e la costruzione di un nuovo corpo di fabbrica ad un solo livello sempre nel perimetro del predetto recinto.

Premesso che per gli ulivi e gli uliveti monumentali di cui all'art 5 della LR 14/2008, modificata dalle LR n. 12/2013 e n.19/2013 possono essere concesse deroghe ai divieti di cui all'art. 10, qualora ricadano in aree interessate da piani attuativi di strumenti urbanistici generali adeguati alla legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 ed ubicati nelle zone omogenee B e C con destinazioni miste alla residenza.

Nel caso in specie per il piano attuativo in oggetto, poiché è ubicato in una zona omogenea C, con destinazioni miste alla residenza, del vigente PRG del Comune e di Fasano, si configurano le condizioni di deroga suddette.

Tutto ciò premesso in relazione al parere paesaggistico previsto dall'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, per il progetto proposto, verificato ai sensi dell'art. 105 delle NTA il non contrasto degli interventi con le disposizioni normative e con le misure di salvaguardia ed utilizzazione dell'adottando PPTR, non si rilevano motivi ostativi al rilascio del predetto parere, a condizione che siano rispettate le prescrizioni ed indirizzi che seguono, il rispetto delle quali deve essere verificato in sede di rilascio di autorizzazione

paesaggistica.

(Prescrizioni e Indirizzi)

Prescrizioni:

Nelle successive fasi di progettazione si provveda a:

- al fine di utilizzare in riferimento ai corpi di fabbrica forme, (coperture, volumi, attacchi a terra, linee compositive, aperture, ecc.), dimensioni, tecnologie costruttive e materiali legati ai caratteri insediativi, tipologici e ambientali del luogo a realizzare esclusivamente coperture piane così come presenti nel contesto edilizio circostante. Pertanto sostituire all' art. 3.8 della NTA del PdL - "Gli elementi edilizi" - comma 3, le parole da: "Le coperture saranno in prevalenza piane" con le parole: "Le coperture saranno esclusivamente piane";
- garantire l'accesso ai piani interrati preferibilmente con scale interne e/o se esterne aderenti ai manufatti. Le rampe d'accesso ai piani interrati o seminterrati degli edifici residenziali siano realizzate con una sezione non superiore ai m. 3,50 e delimitate da pareti verdi ricoperte da specie vegetali rampicanti e/o ricadenti, aggrappate direttamente o indirettamente alla muratura;
- garantire per le alberature compatibili con il PdL la non modificabilità dell'area immediatamente circostante (min. 2 m delle proiezioni a terra delle relativa chioma) alle predette alberature, in modo da non arrecare alcun pregiudizio all'attuale stato vegetazionale dei soggetti arborei;
- trasmettere il censimento degli ulivi monumentali così come redatto nelle forme previste dalla LR 14/07 alla "Commissione tecnica per la tutela degli alberi monumentali" e agli "Uffici provinciali per l'agricoltura" (UPA) al fine di ottemperare all'art. 7 della L. 10/2013 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani".

Indirizzi:

al fine di migliorare le condizioni di sostenibilità complessiva e anche in applicazione della L.R. n. 13/2008 si reputa necessario prevedere:

- 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;
- 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;
 - 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 FASANO, relativamente al Piano di Lottizzazione del comparto 12 dello strumento urbanistico generale di FASANO, il parere paesaggistico con prescrizioni, di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/Paesaggio, nei termini e con le prescrizioni e indirizzi riportati al punto “Prescrizioni e Indirizzi “ 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

completo degli elaborati grafici al Sig. Sindaco del Comune di FASANO.

DI TRASMETTERE a cura del Servizio Assetto del Territorio in copia il presente provvedimento alla ditta Consorzio proprietari comparto n. 12.

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul BURP.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta

Avv. Davide F. Pellegrino Dott. Nichi Vendola
