



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

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2013, n. 1441

Comune di Fasano (BR). Piano di Lottizzazione comparto 27 del P.R.G. Delibera di GC n° 239 del 25/11/2011. Rilascio Parere Paesaggistico art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. Ditta: Coop. Orchidea.

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. 3397 del 27.01.2012, acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n. 1539 del 10.02.2012, 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 n. 27 del PRG vigente.

La documentazione trasmessa risulta costituita dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 - stralcio di PRG, stralcio aereo fotogrammetrico, ortofoto, particelle catastali interessate dall'intervento urbanistico (aggiorn. Marzo 2011);
- Tav. 2 - planimetria altimetrica stato dei luoghi - indicazioni delle presenze ambientali - profili (aggiorn. Marzo 2011);

- Tav. 3 - planimetria - profili - parametri dell'intervento urbanistico (aggiorn. Luglio 2011);
- Tav. 4.1 - opere di urbanizzazione primaria - rete idrica e fognante (aggiorn. Marzo 2011);
- Tav. 4.2 - opere di urbanizzazione primaria - rete pubblica illuminazione e gas (aggiorn. Marzo 2011);
- Tav. 5.1 - tipologie edilizie - piano interrato -standard per insediamenti commerciali- standard per parcheggi privati (ex lege 122/89) (aggiorn. Luglio 2011);
- Tav. 5.2 - tipologie edilizie - piano terra (aggiorn. Luglio 2011);
- Tav. 5.3 - tipologie edilizie - piano primo -sistema del verde pubblico attrezzato (aggiorn. Luglio 2011);
- Tav. 6 - plano volumetrico (aggiorn. Settembre 2011);
- Allegato A - relazione tecnica (aggiorn. Luglio 2011);
- Allegato B - norme tecniche di attuazione (aggiorn. Luglio 2011);
- Allegato C - computo metrico estimativo delle O.U. (aggiorn. Marzo 2011);
- Allegato D - schema di convenzione (aggiorn. Luglio 2011);
- Allegato E - schede alberature esistenti (settembre 2010);
- Allegato F - relazione paesaggistica (gennaio 2012);
- Copia deliberazione di GC n. 239 del 25.11.2011, comprensiva di parere urbanistico del dirigente UTC;
- Copia manifesto e avvisi pubblicati su n. 2 quotidiani a diffusione locale;

L'istruttoria preliminare ha rilevato sulla base della documentazione trasmessa, che l'intervento in progetto, prevede la realizzazione di volumi edilizi e della viabilità di piano su aree che risultano interferire con "Beni diffusi nel paesaggio agrario" art. 3.14 delle NTA del PUTT/P, nello specifico da ulivi alcuni dei quali aventi le caratteristiche potenzialmente di ulivi monumentali di cui all'art. 2 della LR 14/2007.

Con nota prot. n. 3068 del 28.03.2012 il Servizio Assetto del Territorio al fine del proseguo dell'istruttoria per il rilascio del parere paesaggistico previsto dall'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P ha chiesto al Sindaco del Comune di Fasano, di integrare la documentazione prodotta con il censimento asseverato, ai sensi del DPR 445/2000 da un tecnico competente abilitato (agronomo, forestale, ecc;), di tutti i soggetti arborei presenti nell'area d'intervento.

Con nota prot. n. 35009 del 18.10.2012, acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n. 2747 del 23.10.2012, il Comune di Fasano ha trasmesso in duplice copia la seguente documentazione:

- Copia nota prot. com. n. 34988 del 18.10.2012;
- Relazione tecnica asseverata;
- Planimetria degli interventi edilizi, sovrapposta al rilievo delle alberature esistenti;
- Scheda rilevamento alberature monumentali;
- CD contenente layout del piano di lottizzazione in formato vettoriale georeferenziato;

Con nota prot. 10688 del 24.06.2013, acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n. 7357 del 25.07.2013, la Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici di Lecce, in riferimento alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art 8 della LR 44/2012 per il Piano di Lottizzazione del Comparto 27, ha rilevato che: "il comparto 27 risulta inserito in un contesto in cui insistono numerosi muretti a secco, testimonianza storica del tipico paesaggio agrario pugliese, meritevoli di conservazione e tutela (NTA del PUTT/P. Regione Puglia: art 3.14 -Capo III - Titolo III)."

(Descrizione intervento proposto)

Evidenziato che:

Il programma costruttivo prevede la sistemazione urbanistica mediante un piano di lottizzazione per insediamenti residenziali/direzionale ricadente nella Zona Territoriale Omogenea tipizzata come "Zona per attività Terziario Direzionale A" dal vigente PRG

L'area interessata dalla lottizzazione, posta a nord-ovest del nucleo urbano di Fasano, risulta delimitata

da strade di previsione del vigente PRG, in particolare a ovest la strada di PRG confina con la zona agricola, e a sud e a est da strade di collegamento con il tessuto urbano circostante.

Il progetto di cui trattasi prevede la realizzazione di corpi di fabbrica destinati ad edilizia residenziale e direzionale, in particolare da:

- n. 2 edifici residenziali, con piano interrato e due livelli fuori terra, composti da n. 12 e n. 8 unità abitativa (tipologia A e B);
- un edificio con destinazione commerciale a piano terra e direzionale al primo e secondo livello;
- un edificio a destinazione mista commerciale al piano terra e direzionale e residenziale ai piani superiori.

In particolare l'impianto planimetrico è organizzato con un' area destinata a verde pubblico attrezzato nella zona centrale del comparto, mentre i volumi edilizi sono collocati a ridosso del perimetro del comparto.

Il progetto ricade su aree individuate su in catasto al Fg. n. 43 particelle nn. 1873, 1874, 1876, 1877, 1878, 1881, 1882, 1883.

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

- Superficie totale comparto da PRG mq 11.161
- Superficie totale comparto da PdL mq 11.161
- Superficie a destinazione terziario-direzionale di tipo A mq 8.208
- Superficie a destinazione terziario-direzionale di tipo A mq 8.208
- Superficie destinata a viabilità di PRG mq 2.953
- Superficie destinata a viabilità da PdL mq 2.953
- Ift da PRG mc/mq 3
- Ift da PdL mc/mq 2,06
- Volume max realizzabile da PRG mc 24.624
- Volume max realizzabile da PdL mc 16.921,40
- Volume con destinazione residenziale 40% mc 9.840
- Volume con destinazione terziario 60% mc 7.081,40
- Superficie utile commerciale di progetto mq 1.875
- Superficie standard mq 5.721,45
- Superficie parcheggio pubblico mq 2.256,45
- Superficie verde pubblico attrezzato mq 3.465,00
- Superficie a parcheggio privato per la residenza mq 1.155,32

(Istruttoria rapporti con il PUTT/P)

Per quanto attiene agli Ambiti Territoriali Estesi, dalla documentazione trasmessa, si evince che l'intervento ricade in un Ambiti Territoriali Estesi 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 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.
- 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. Tuttavia come già rilevato dalla Soprintendenza BAP di Lecce nella nota prot. 10688 del 24.06.2013, acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n. 7357 del 25.07.2013, nonché 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, carrubi e quercia, potenzialmente rilevanti per importanza per età, dimensione, significato scientifico. In riferimento alle alberature nella "Relazione Tecnica Asseverata" e nella Tavola "Planimetria e profili dell'intervento urbanistico con l'individuazione delle essenze arboree monumentali" parti integranti della documentazione trasmessa, sono state censite n. 72 alberature di cui per n. 58 di esse è stato accertato dai progettisti il carattere di monumentalità ai sensi di cui all'art. 2 della LR 14/2007, mentre n. 6 alberature sono state oggetto d'incendio in data 06.07.2012. Si rileva inoltre che nella particella catastale n.8 Fg. n. 43 dell'area d'intervento, ricadono alberi di ulivo per i quali è stato attribuito il carattere di monumentalità di cui art. 2 della LR 14/2007, e pertanto inseriti e cartografati nel primo elenco provvisorio degli ulivi monumentali (approvato con DGR n. 345 del 08.03.2011).
- 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.

(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-Est del Comune di Fasano, in una zona distinta dalla presenza di oliveti periurbani, compresa tra i margini del nucleo urbano e la via San Pietro.

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 e dal punto di vista ambientale contribuiscono a generare un sistema di connessione ecologica tra città e territorio.

Dalla documentazione trasmessa, con riferimento alla Tav. 3 "Planimetria, profili e parametri dell'intervento urbanistico" si rappresenta che l'intervento con i volumi edilizi e la prevista viabilità, prevede per le n. 72 alberature censite, il non espianto di n. 2 unità (indicate con i nn. 32, 36) e il reimpianto di n. 11 alberature (indicate con i nn. 2, 4, 5, 9, 10, 17, 34, 45, 47, 52, 72).

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 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:

- 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, prevedere:

- per l'accesso al primo piano delle tipologie A e B, l'impiego di scale interne o se esterne in aderenza al perimetro dell'edificio;

- per i prospetti esterni dei corpi di fabbrica in progetto rivestimenti ad intonaco e tinteggiature con coloriture tenui e/o bianche;

- a garantire il mantenimento delle alberature di ulivo che non ricadano in corrispondenza dei manufatti in progetto. Prevedere il reimpianto di tutte le alberature di cui si prevede l'espianto possibilmente negli stessi lotti di espianto;

- al fine di connettere le aree verdi di progetto con il territorio e le aree abitate circostanti siano realizzati almeno due percorsi pedonali ortogonalmente alla strada di PRG, prevista a nord-ovest dell'area d'intervento, per rendere più facilmente fruibile l'area verde a standard prevista dal PdL;

- a 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;

- a sistemare gli spazi aperti pubblici e privati (aree pedonali, spazi pavimentati, parcheggio a raso all'interno del comparto, aree di pertinenza residenza, area di pertinenza misto commerciale-residenza) come rappresentate nella Tav.3, esclusivamente:

- con materiali drenanti o semimpermeabili, autobloccanti cavi, da posare a secco senza l'impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti al fine di aumentare la capacità drenante delle stesse superfici. In particolare per i parcheggi a raso all'interno del comparto è da escludersi l'uso di strati bituminosi così come previsto al comma 4.8 - art 4 della NTA (allegato B);

- attraverso l'eventuale reimpianto degli esemplari arborei espianati. In ogni caso sono vietate le piantumazioni di specie esotiche e di conifere in genere. In riferimento alle aree a parcheggio a raso queste devono comunque essere dotate di piantumazioni, preferibilmente di reimpianto, nella misura minima di una unità arborea per ogni posto macchina;

- salvaguardando i muretti a secco presenti ed in particolar modo il muretto che segna trasversalmente l'area (confine tra le particelle catastali n. 1877 e 1882 Fg 43), conservandone le caratteristiche materiche e formali e organizzando intorno ad esso il sistema del verde come evidenziato dalla Soprintendenza BAP di Lecce nella propria nota prot. 10688 del 24.06.2013, acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n. 7357 del 25.07.2013. Nel dettaglio per i muri a secco oggetto di interventi di recupero, si provveda a ripristinare lo stato originale conservandone gli aspetti formali e materici.

- a realizzare le nuove recinzioni (dei singoli lotti, e sui fronti stradali pubblici e privati dell'area) privilegiando le murature a secco o in muratura eventualmente sovrastate da recinzioni metalliche semplici e affiancate da siepi, cespugli e o alberature. Va evitato in ogni caso l'impiego di cemento a

faccia vista e di elementi prefabbricati in cemento, materiali plastici, e simili;

- a configurare la pendenza dei tracciati viari (viabilità di piano, percorsi pedonali) seguendo il più possibile le pendenze naturali del terreno, al fine di evitare rilevanti movimenti di terra a danno dell'attuale assetto orografico;
- a realizzare per la pubblica illuminazione (su viabilità di piano, giardini, parcheggi, ecc), impianti a basso consumo e/o ad energie rinnovabili anche in applicazione della LR. n 15/2005 "Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico";
- a 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 27 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 Soc. Coop. Edilizia “Orchidea”.

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul BURP.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Avv. Davide F. Pellegrino Dott. Nichi Vendola