



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

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2013, n. 1442

Comune di Fasano (BR). Piano di Lottizzazione “terziario direzionale” A - del P.R.G. Delibera di C.C. n° 64 del 30/11/2010. Rilascio Parere Paesaggistico art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. Ditta: Legrottaglie + 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.

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. 15141 del 13.04.2011, acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n. 4053 del 11.05.2011, 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 “Terziario direzionale A” di cui all'oggetto.

La documentazione trasmessa risulta costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica integrativa;
- Norme tecniche di attuazione;
- Relazione paesaggistica;
- Relazione tecnica per rischio idrogeologico;

- Tav 1/B:
- Stralcio aereofotogrammetrico con individuazione perimetro zonizzazione direzionale A - scala 1:2000
- Stralcio di PRG - scala 1:2000
- Stralcio catastale con individuazione perimetro- scala 1:2000
- Individuazione edifici esistenti con relativo calcolo dei volumi - scala 1.2000
- Individuazione edifici esistenti con relativo dei volumi - scala 1:2.000
- Tav 2/C:
- Stralcio aereofotogrammetrico con zonizzazione PdL direzionale A - scala 1:2000
- Individuazione lottizzazione su stralcio catastale - scala 1:2000
- Individuazione aree da cedere su stralcio catastale - scala 1:2000
- Tav 3/C:
- Zonizzazione e dati di progetto scala 1:500
- Distanze e allineamenti - scala 1:500
- Piano quotato esistente - scala 1:500
- Planimetria di progetto e piano quotato - scala 1:500
- Profili e sezione - scala 1:500
- Tav 4/C - Opere di urbanizzazione - scala 1:500:
- Tav 5/C - Tipologie edilizie - scala 1:100;
- Tav 6 - Rilievo fotografico;
- Tav 7 - Individuazioni alberi esistenti su ortofoto con sovrapposizione area intervento
- Tav 8 - Planovolumetrico;
- Copia deliberazione di CC n. 64 del 30.11.2010;
- Relazione istruttoria del dirigente della direzione Pianificazione e Gestione del Territorio (ALL. B alla delibera di CC n. 64 del 30.11.2010)
- 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, 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. 9037 del 08.11.2011 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. 5473 del 13.02.2012, acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n. 2747 del 19.03.2013, il Comune di Fasano ha trasmesso in duplice copia la seguente documentazione:

- Relazione tecnica asseverata;
- Scheda rilevamento alberature monumentali;
- CD contenente layout del piano di lottizzazione in formato vettoriale georeferenziato in UTM 33 WGS 84;
- Copia nota prot. com. n. 5142 del 09.02.2012;

(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, risulta delimitata su tre fronti da viabilità esistente (Comunale Martucci, SS 172 - tratto in trincea - e via dello Zoosafari), mentre sul rimanente fronte a Nord dalla “fascia di rispetto della viabilità” come da PRG vigente.

Il progetto di cui trattasi prevede in particolare la realizzazione di corpi di fabbrica destinati ad edilizia residenziale e direzionale organizzati in n. 6 lotti.

In riferimento alle tipologie, i cui schemi tipologici sono rappresentati nella Tav 5/C il programma costruttivo prevede la realizzazione di edifici con destinazione residenziale e terziario con uno/due piani interrati e quattro piani fuori terra, Nel dettaglio i piani interrati sono destinati a garage privati il piano terra a locali commerciali e i primi/secondi / terzi piani a residenza mista ad uffici.

In particolare l’impianto planimetrico è organizzato lungo l’asse viario interno (strada di PdL), su cui si attestano le aree a parcheggio pubblico, mentre a nord-ovest a ridosso della SS 172 è prevista l’area a verde pubblico.

Il progetto ricade su aree individuate su in catasto al Fg. n. 29 particelle nn. 39, 86, 4003, 4007, 223, 38, 228, 13, 229,

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

- Superficie totale comparto da PRG mq 14.334
- Superficie totale comparto da PdL mq 13.491
- Superficie territoriale da PRG mq 14.334
- Superficie totale comparto da PdL mq 13.491
- Ift da PRG mc/mq 3
- Ift da PdL mc/mq 2,785
- Volume max realizzabile da PRG mc 43.002,00
- Volume max realizzabile da PdL mc 37.584,00
- Volume con destinazione residenziale 40% mc 16.189,00
- Volume con destinazione terziario 60% mc 24.284,00
- Superficie fondiaria mq 6.402,00
- Superficie strade di PdL mq 1.068,00
- Superficie Strandard da PRG mq 5.937,00
- Superficie Strandard da PdL mq 6.470,00
- Superficie per Verde pubblico mq 3.915,00
- Superficie per parcheggi mq 2.555,00

(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. Tuttavia da accertamenti d'ufficio e dalla documentazione trasmessa con la richiesta di parere paesaggistico l'area d'intervento è lambita da un corso d'acqua obliterato individuato dalla Carta Idrogeomorfologica della Autorità di Bacino (approvata dall'AdB Puglia con delibera del Comitato Istituzionale n. 48 del 30.11.2009), il cui tracciato segue la strada comunale esistente.

- 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, carrubi e quercia, potenzialmente rilevanti per importanza per età, dimensione, significato scientifico. In riferimento alle alberature nella "Tav n.1 - Individuazione alberi su ortofoto" allegata alla Tav. n. 7 (aprile 2010) parti integranti della documentazione trasmessa, sono state censite n. 72 alberature di cui per n. 60 di esse è stato accertato dai progettisti il carattere di monumentalità ai sensi di cui all'art. 2 della L.R. 14/2007.

- 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 da accertamenti d'ufficio si rileva che l'area d'intervento risulta essere interessata, da una "strada paesaggistica" così come cartografata dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (proposta approvata con DGR. 1 del 11.01.2010), nel dettaglio si fa riferimento alla strada Zoosafari.

La documentazione presentata evidenzia altresì che l'intervento progettuale ricade su un area interessata in parte dal vincolo idrogeologico.

(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 Sud-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 tra la città e la 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 interessa, delle 72 alberature censite, n. 36 unità che verranno espianate, come indicato nella "Tav n.1 - Individuazione alberi su ortofoto" allegata alla Tav. n. 7 (aprile 2010).

Delle suddette n. 36 alberature da espianare, n. 29 alberature risultano come da censimento asseverato "alberature monumentali" ai sensi dell'art. 2 della LR 14/2007".

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 omogenee, 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:

- al fine di minimizzare il consumo di suolo e non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico dell'area, con riferimento ai corpi di fabbrica - Tipologia A e Tipologia B indicati nella tavola 3C - si provveda a ridurre, delle previste sei rampe di accesso ai piani interrati dei singoli corpi di fabbrica, a sole tre rampe per assicurare l'accesso in comune ai piani interrati dei corpi di fabbrica 1 e 2, dei corpi di fabbrica 3 e 4 e dei corpi di fabbrica 5. Nel dettaglio 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;
- sistemare la fascia di rispetto stradale e l'area a verde di standard, come indicate nella tavola 2C, secondo un progetto unitario ed organico che salvaguardi i segni della conduzione agricola come i muri a secco. In particolare nelle predette aree non sia realizzata alcuna opera edilizia, e non siano realizzati gli allargamenti dei parcheggi previsti all'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del PdL;
- al fine di garantire una continuità ecologica e di fruizione con il territorio e le aree abitate circostanti, si provveda alla realizzazione di percorsi pedonali e/o ciclabili con relativi spazi di sosta ombreggiati e illuminati lungo la strada di PdL e le strada di PRG;
- 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;
- 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;
- sistemare gli spazi aperti privati e pubblici (parcheggi, piazzali, aree di sosta, aree di pertinenza dei lotti, percorsi carrabili), deve avvenire 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;
- 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 a tutte le aree a parcheggio, come individuate nella Tav. 3C queste devono comunque essere dotate di piantumazioni, preferibilmente di reimpianto, nella misura minima di una unità arborea per ogni posto macchina;
- salvaguardando compatibilmente con l'intervento, i muretti a secco presenti conservandone le caratteristiche materiche e formali. 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;
- 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 elementi prefabbricati in cemento, materiali plastici, e simili;
- utilizzare colori di facciata, materiali e rivestimenti per tutti i corpi di fabbrica privilegiando

contestualmente l'uso di materiali forme e tecnologie locali. I prospetti esterni dei corpi di fabbrica in progetto devono essere intonacati e tinteggiati con coloriture tenui e/o bianche;

- 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.

- 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";

- 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 “terziario direzionale A” 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 “Legrottoglie e altri”

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul BURP.

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