

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 16 dicembre 2019, n. 2353

Comune di FASANO (BR). Deliberazione del Commissario ad acta n.65/2018. Variante al PRG per modifica NTA relative alle zone "A", "B", "E", edifici esistenti e vincoli di salvaguardia e rispetto. Parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96.1.C delle NTA del PPTR.

L'Assessore alla Pianificazione territoriale, Prof. Alfonso Pisicchio, sulla base dell'istruttoria espletata dal Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica e confermata dalla Dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, riferisce quanto segue:

VISTI:

- la Convenzione Europea del Paesaggio, firmata a Firenze il 20 ottobre 2000;
- la Parte III del D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004 recante "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio";
- la DGR n. 176 del 16.02.2015 (BURP n. 40 del 23.03.2015) con cui è stato approvato il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) e in particolare l'art. 96.1.c delle NTA;
- la Delibera del commissario ad Acta n. 44 del 25.05.2018 con la quale si è disposto la registrazione della Variante in oggetto al Portale Ambiente della Regione Puglia, ai sensi del D.Lgs. 152/2006, delle LLRR 44/2012 e 4/2014 e del RR 18/2013, attesa la sussistenza delle condizioni di esclusione dalla procedura di VAS o di assoggettabilità a VAS, di cui all'art. 7.2, lett. "a) VIII" del citato Regolamento Regionale 18/2013;
- la DGR n.1551/2019 avente ad oggetto "*Comune di FASANO (BR). Deliberazione del Commissario ad acta n.65/2018. Variante al PRG per modifica NTA relative alle zone "A", "B", "E", edifici esistenti e vincoli di salvaguardia e rispetto. Approvazione*"

(ITER PROCEDURALE E DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI)

CONSIDERATO CHE:

- Con nota prot. n 31805 del 23.07.2018 acquisita al prot. della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio con n. 145/5954 del 24.07.2018 il Comune di FASANO ha trasmesso la richiesta di parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR per la variante urbanistica in oggetto. La documentazione trasmessa dal Comune di FASANO risulta costituita dai seguenti elaborati in formato pdf:
 - Nota del Sindaco prot. 49625 del 30.11.2017 con accluse "Proposta di deliberazione" (munita di pareri ex D.lgs 267/2000 espressi dal Dirigente Tecnico e dal Segretario Generale in data 13.10.17) e due relazioni esplicative del Dirigente Tecnico;
 - Delibera del commissario ad Acta n. 44 del 25.05.2018 di adozione della "VARIANTE AL PRG PER MODIFICA NTA RELATIVE ALLE ZONE "A" (ART. 45, ART.46),"B"(ART. 53,ART. 54) ED "E"(ART. 67) E AGLI "EDIFICI ESISTENTI"(ART. 86). – ADOZIONE EX ART. 16 LR 56/1980.
 - Relazione sugli "accertamenti preliminari", acclusa alla nota del Dirigente Tecnico prot. 9336 del 27.02.2018;
 - Relazione compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96, secondo comma delle Norme del PPTR, redatta dal Responsabile VIA, VAS e Paesaggio del Comune di FASANO in data 11.05.2018;
- Con nota prot. n 43049 del 04.10.2018 acquisita al prot. della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio con n. 145/7770 del 08.10.2018 il Comune di FASANO ha trasmesso la Delibera del commissario ad Acta n. 65 del 25.05.2018 di controdeduzioni alle osservazioni e con integrazioni agli artt. 45, 67, 80 della Variante in oggetto come adottata con Delibera del commissario ad Acta n. 44 del 25.05.2018.
- Con nota prot. n 43500 del 08.10.2018 acquisita al prot. della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio con n. 145/7791 del 09.10.2018 il Comune di FASANO ha trasmesso la documentazione ad integrazione della precedente nota prot. n 43049 del 04.10.2018.

- Con nota prot. n.145/7828 del 10.10.2018, trasmessa alla Sezione Urbanistica e al Commissario ad Acta, la Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio ha effettuato l'istruttoria paesaggistica al fine del rilascio del Parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96.1.c delle NTA del PPTR per la variante in oggetto;
- Con Delibera n. 1551 del 02.08.019 la Giunta Regionale ha approvato ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/1980 con le specificazioni di cui alle lett. A. della suddetta Delibera la Variante al PRG per modifica NTA relative alle zone "A" (art.45, art.46), "B" (art.53, art.54) ed "E" (art.67) e agli "edifici esistenti" (art.86), come proposta dal Comune di Fasano ed adottata con Deliberazione del Commissario ad Acta n.65/2018.

DATO ATTO CHE:

- L'art.96.1.c delle NTA del PPTR prevede espressamente che il parere di compatibilità paesaggistica è richiesto:
"per l'approvazione delle varianti degli strumenti urbanistici generali sottoposte a verifica di compatibilità regionale e provinciale o ad approvazione regionale".
- Con la suddetta DGR n. 1551 del 02.08.019 per la variante di cui all'oggetto non è stato rilasciato il parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR;
- Al punto A) della suddetta DGR n. 1551 del 02.08.019 tra i rilievi regionali è riportato quanto segue:
*"Inoltre, considerato che il PRG del Comune di Fasano non è adeguato al PPTR, si rileva che la disciplina del bene paesaggistico dei territori costieri potrà essere introdotta nelle NTA del PRG solo ai sensi del procedimento di cui all'art. n. 97 delle NTA del PPTR.
Nelle more dell'adeguamento obbligatorio ai sensi dell'art. 145 del D. Lgs n. 42/2004, le previsioni del PPTR sono cogenti per il PRG e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente ivi contenute.
D'altra parte le NTA del PPTR non possono modificare la norma urbanistica dei Piani urbanistici; l'art.45 comma 3 delle NTA del PPTR infatti stabilisce quali sono gli interventi ammissibili "nel rispetto degli obiettivi di qualità e delle normative d'uso di cui all'art.37, nonché degli atti di governo del territorio vigenti ove più restrittivi".
Infatti la variante normativa introdotta, in coda all'art. n. 67 - ZONE AGRICOLE - PRESCRIZIONI GENERALI, non risulta compatibile con la destinazione urbanistica in quanto prevede trasformazioni non coerenti con l'uso dei suoli.
In riferimento alle modifiche proposte alla normativa della zona omogenea A - art. 45 - "DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE "A" E "A1", si evidenzia che l'inserimento della norma regionale di cui alla L.R. n. 20/98, relativa al turismo rurale, all'interno delle NTA del PRG, limitata solo alle destinazioni possibili e agli interventi consentiti, senza riportare le procedure che determinerebbero, nei casi previsti, variante urbanistica al PRG e pertanto assoggettabile al controllo regionale, di fatto elude quest'ultima procedura e quindi è in contrasto con la stessa L.R. n. 20/98."*

(DESCRIZIONE DELLA VARIANTE DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE)

Così come già evidenziato nella nota n. 145/7828 del 10.10.2018 il Comune di Fasano è dotato di un Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con DGR n. 1000 del 20 luglio 2001.

Con delibera del Commissario ad Acta n. 44 del 25.05.2018 è stata adottata, ai sensi dell'art. 16 della LR n. 56/1980 la Variante al vigente Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di FASANO per la modifica delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) relative alla zona di tipo "A" (artt 45, 46), "B" (artt 53, 54) ed "E" (art 67) e agli "edifici esistenti (art 86).

Nello specifico così come riportato nella Relazione di Compatibilità Paesaggistica nonché nella Relazione sugli “accertamenti preliminari”, acclusa alla nota del Dirigente Tecnico prot. 9336 del 27.02.2018, la proposta di modifiche alle vigenti NTA, come adottata con Delibera del Commissario ad Acta n. 44 del 25.05.2018 riguarda sostanzialmente due argomenti;

- A) Destinazioni d’uso, indici e parametri edilizi nelle zone A e B; interventi sugli edifici esistenti;
- B) Disciplina del cambio di destinazione d’uso e casi di onerosità del titolo abilitativo in zona agricola:

“Per le zone omogenee A:

- Si vuole consentire nella zona sottoposta a vincoli speciali nel centro storico di Fasano, individuata con apposito simbolo grafico nella tavola di P.R.G. (c.d. Umbraculum), l’intervento di ristrutturazione edilizia limitatamente al cambio di destinazione d’uso, così da favorire l’apertura di attività commerciali.
- Si vuole estendere la destinazione d’uso commerciale anche ai piani superiori degli edifici purché dotati di accesso indipendente e nel rispetto della L. 13/89 e s.m.i.

Per le zone omogenee B:

- Si vuole garantire l’effettiva realizzazione della sopraelevazione consentita per le zone B dall’art. 54, laddove l’altezza della costruzione preesistente a piano terra non offra la possibilità di rispettare l’altezza massima stabilita dallo stesso articolo (pari a m. 7,50 per le zone B2-B3-B4); pertanto si propone di derogare alla limitazione dell’altezza massima nella misura strettamente necessaria alla realizzazione del primo piano con la minima altezza utile abitabile.
- Si vuole integrare l’elenco delle destinazioni d’uso previste nella zona B5 (attività e usi connessi con la residenza), uniformandolo a quello delle zone B1-B2-B3-B4.
- Si propone di modificare l’ultimo comma dell’art. 53 nel senso di limitare alla sola fascia collinare gli interventi subordinati alla redazione di piani di recupero e non anche nella zona B5 individuata in località Scanzossa, come effettivamente accertato da una attenta lettura di tutto il procedimento seguito per l’approvazione del P.R.G.

Per le zone omogenee E:

- si propone di consentire il cambio di destinazione d’uso residenziale per gli immobili a destinazione mista, qualora lo stesso sia da considerarsi “residenziale” poiché tale destinazione è quella prevalente in termini di superficie utile, caratterizzato, altresì, da porzioni di superficie non residenziale, destinate a deposito e/o garage, per le quali è richiesto il cambio di destinazione d’uso;
- si propone di consentire il cambio di destinazione d’uso dalla categoria funzionale “rurale” alla categoria funzionale “residenziale”;
- si vuole regolamentare i casi di onerosità del titolo abilitativo per gli interventi in zona agricola, con la previsione che, qualora il richiedente non possieda i requisiti soggettivi previsti dall’art. 67, il permesso di costruire è a titolo oneroso.

Infine la variante alle NTA, come adottata con Delibera del Commissario ad Acta n. 44 del 25.05.2018 propone di normare gli interventi consentiti sugli edifici esistenti e legittimamente realizzati, ricadenti in qualunque zona del P.R.G., laddove non diversamente previsto dalle norme specifiche della zona relativa, come definiti dall’art. 3 comma 1 lettere a), b) , c) e d) del d.P.R. 380/2001 e s.m.i., fermo restando la destinazione d’uso preesistente.

Con delibera del Commissario ad Acta n. 65 del 04.10.2018, sono state controdedotte le osservazioni pervenute in ordine alla Variante in oggetto, nonché si è preso atto in relazione all’accoglimento delle osservazioni pervenute, del testo complessivo emendato ed aggiornato degli articoli delle NTA del PRG interessati dalla Variante normativa. Nel merito sono stati integrati gli artt. 45, 46, 67, 80 della Variante in oggetto come adottata con Delibera del commissario ad Acta n. 44 del 25.05.2018.

(VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA)

Entrando nel merito della valutazione paesaggistica della variante in oggetto, sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta che l'intervento ricade nell'Ambito Territoriale della "Murgia dei Trulli" ed in particolare nelle Figure Territoriali denominate "La Valle d'Itria" e "La piana degli uliveti secolari".

L'ambito paesaggistico in esame così come descritto nella Scheda D'ambito 5.7 "Murgia dei Trulli" del PPTR è costituito dai territori che si estendono nella parte meridionale dell'altopiano murgiano ed è definito a sud dal Canale Reale verso la piana brindisina, ad ovest dai rilievi dell'arco ionico tarantino. Una rilevante scarpata morfologica di origine tettonica percorre l'intero ambito con una linea parallela alla costa e suddivide l'area in due differenti contesti: la Valle d'Itria nell'entroterra costituita da un altopiano calcareo e la piana costiera. Il valore paesaggistico di quest'ambito, tra i più significativi delle Regione Puglia, si caratterizza per i centri, tra cui quello di Fasano, che si sono formati storicamente arretrati dalla costa e questa struttura insediativa si integra, soprattutto nella Valle d'Itria, con la diffusione capillare dell'insediamento rurale sparso, costituito principalmente dalle tipiche costruzioni dei trulli, e dai muretti a secco che disegnano la fitta maglia rurale, che diventa sempre più densa nei pressi degli agglomerati urbani. Il paesaggio rurale dell'ambito muta significativamente nel passaggio tra costa ed entroterra. La fascia costiera è destinata prevalentemente alla coltivazione dell'uliveto, che qui conserva esemplari secolari e monumentali mentre nell'entroterra il mosaico agrario è più complesso e determinato da una varietà di colture arboree (olivo, vite, mandorlo) alternati con frequenti lembi di vegetazione boschiva e pascoli. Nell'area costiera, dove sono ancora presenti aree umide sopravvissute alle bonifiche storiche, è caratterizzata da marine di recente sviluppo insediativo, nate spesso in corrispondenza delle torri costiere.

Con riferimento al **territorio di Fasano**, questo si caratterizza per essere ricompreso tra le due suddette Figure Territoriali a sud "La Valle d'Itria" e nord "La piana degli uliveti secolari". Tuttavia così come descritto nella Scheda D'ambito 5.7 "Murgia dei Trulli" le trasformazioni in atto e la vulnerabilità della qualità del valore paesaggistico riconosciuto nelle su richiamate figure territoriali dipende da molteplici fenomeni tra i quali:

- per il **paesaggio rurale**:

- Fenomeni di urbanizzazione della campagna abitata della Valle d'Itria attraverso la diffusione di edilizia residenziale che si sovrappone alla struttura insediativa rurale dei trulli;
- Abbandono e progressivo deterioramento delle strutture, dei manufatti e dei segni delle pratiche rurali tradizionali, tipicamente trulli e muretti a secco;
- Alterazione dei caratteri morfologici e funzionali dei manufatti rurali e delle loro aree di pertinenza;
- Alterazione e compromissione dell'integrità dei caratteri morfologici e funzionali delle masserie storiche attraverso fenomeni di parcellizzazione del fondo o aggiunta di corpi edilizi incongrui;
- Abbandono e progressivo deterioramento dell'edilizia storica e degli spazi di pertinenza;

- per il **paesaggio costiero**:

- Occupazione dei cordoni dunali da parte di edilizia connessa allo sviluppo turistico balneare erosione costiera;
- Artificializzazione della costa (moli, porti turistici, strutture per la balneazione, ecc...);
- Urbanizzazione dei litorali
- Densificazione delle marine con la progressiva aggiunta di edilizia privata lungo la costa che ha inglobato le aree umide residuali

- per il **sistema insediativo**:

- perdita del carattere accentrato e compatto del sistema insediativo che si sviluppa nella piana e nel margine superiore del costone;
- perdita della continuità delle relazioni funzionali e visive dei centri abitati con la piana olivata e la costa;
- perdita dei caratteri morfologici della città consolidata, della relativa percettibilità e accessibilità monumentale, con particolare riguardo ai margini urbani e ai bersagli visivi;

(CONCLUSIONI)

Si premette che restano ferme in ogni caso le disposizioni normative di cui al PPTR approvato con DGR 176/2015 in quanto il vigente PRG del Comune di Fasano non risulta adeguato al Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR). Dato atto di quanto riportato tra i rilievi regionali di cui al punto A) della DGR 1551/2019 e fatti salvi gli atti di governo del territorio vigenti ove più restrittivi, si propone alla Giunta di rilasciare il parere di compatibilità paesaggista di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR per la Variante delle NTA del PRG di Fasano, alla condizione che il Comune di Fasano modifichi il secondo comma dell'art. 46 delle NTA del PRG come variato con Delibere del Commissario ad Acta n. 44 del 25.05.2018 e n. 65 del 04.10.2018, nel seguente modo:

- dopo le parole **“di ristrutturazione edilizia”** sia aggiunto quanto segue:
“senza demolizione e ricostruzione”
- dopo le parole **“l'art. 3 comma 1 lettera a), b), c) e d) del D.P.R. 380/01 e s.m.i. “** sia aggiunto il seguente capoverso:
“I suddetti interventi devono garantire la coerenza con i caratteri identitari e morfologici riconoscibili del centro storico di Fasano, nonché devono garantire e assicurare la conservazione e valorizzazione di segni e tracce che testimoniano la stratificazione storica dell'insediamento.”

Il presente provvedimento attiene esclusivamente agli aspetti di natura paesaggistica, con riferimento alla compatibilità delle opere con il vigente PPTR. Sono fatte salve tutte le ulteriori autorizzazioni e/o assensi, qualora necessari, rivenienti dalle vigenti disposizioni normative in materia sanitaria e/o di tutela ambientale.

“Copertura Finanziaria di cui al D.Lgs 118/2011”

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, ai sensi dall'art. 4 – comma 4 – lettera d) della L.R. 7/97, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la relazione istruttoria e la conseguente proposta dell'Assessore alla Pianificazione territoriale;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento che attestano la conformità alla legislazione vigente ;

A VOTI unanimi espressi nei modi di legge;

D E L I B E R A

- **DI APPROVARE** la relazione dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale, nelle premesse riportata;
- **DI RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, per la variante al PRG adottata dal Comune di Fasano con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 65/2018 con le specificazioni di cui al punto *“Conclusioni”* della relazione che, per economia espositiva, si intendono integralmente riportate;

- **DI DEMANDARE** alla Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio la notifica del presente provvedimento al Sindaco del Comune di Fasano;
- **DI DISPORRE** la pubblicazione del presente provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA
SILVIA PIEMONTE

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA
MICHELE EMILIANO