



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 84 del 05/07/2006

Bollettino regionale

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 6 giugno 2006, n. 770

Fasano (Br) - Piano di Lottizzazione zona C3 - Comparto 3 - Territorio costruito di Pozzo Faceto - Delibera Consiglio Comunale 12/2005. Diniego parere paesaggistico art. 5.03 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Urbanistico Tematico per il Paesaggio (PUTT/P).

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio Prof.ssa Angela Barbanente sulla base dell'istruttoria espletata dal Dirigente f.f. dell'Ufficio Paesaggio e confermata dal Dirigente del Settore Urbanistico riferisce quanto segue.

"Si premette che con delibera regionale 15 dicembre 2000 n. 1748, pubblicata sul B.U.R.P. n° 6 del 11/1/2001 la Giunta Regionale ha approvato il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio. L'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./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 Titolo II del D.L.vo n° 490/99, o compresi tra quelli sottoposti a tutela dal P.U.T.T./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.

Premesso quanto sopra si rappresenta che dal Comune di FASANO nei cui territorio vi sono località sottoposte a vincolo paesaggistico, è pervenuta la sotto elencata domanda per il rilascio del parere di cui all'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

A tal fine il competente Ufficio dell'Assessorato all'Urbanistica ha proceduto 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 è espresso in funzione della verifica dell'ottemperanza delle opere in progetto alle N.T.A. del P.U.T.T./P. ed in particolare

- agli indirizzi di tutela (art. 2.02) previsti per gli/l'ambiti/o esteso/i interessati/o;

- al rispetto delle direttive di tutela (art. 3.05) e delle prescrizioni di base (prescritte dal P.U.T.T./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.

INTERVENTO: Piano di lottizzazione comparto n° 3 del P.R.G. di Fasano (BR)

Soggetto proponente: sig. Diceghe Angelo

Con nota n° 26929 del 28/07/2005, acquisita al prot. N° 6414 del 30/08/2005 del Settore Urbanistico Regionale, il Comune di FASANO ha trasmesso la documentazione scritto-grafica relativa al Piano di Lottizzazione del Comparto n° 3 del P.R.G. vigente nel comune di Fasano, presentato dalla ditta di cui all'oggetto.

La documentazione trasmessa risulta costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica illustrativa - bis (ottobre 2004);

- Norme tecniche di attuazione (luglio 2004);

- Tav. 1/bis: Localizzazione su aerofotogrammetria, stralcio di P.R.G., stralcio catastale digitalizzato, individuazione zonizzazione su stralcio catastale digitalizzato, individuazione zonizzazione su stralcio aereofotogrammetrico, individuazione aree da cedere all'Amministrazione Comunale, tabella individuazione proprietà (ottobre 2004);

- Tav. 2/bis: Stralcio aereofotogrammetrico con inserimento progettuale, zonizzazione e dati di progetto, planimetria distanze, allineamenti, quote, parametri progettuali, planimetria di progetto, planimetria opere di urbanizzazione (ottobre 2004);

- Tav. 3 Profili longitudinali, tipologia edilizia (luglio 2004);

- Tav. 4 Rilievo fotografico;

- Stralcio catastale (luglio 2004);

- Schema di convenzione bis (ottobre 2004);

- Relazione introduttiva alle norme di cui al P.U.T.T. e relazione tecnica illustrativa finalizzata all'ottenimento del parere paesaggistico di cui all'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T.

- Atlanti P.U.T.T. della documentazione cartografica.

Il programma costruttivo in parola, che prevede la realizzazione di insediamenti residenziali, ricade su aree individuate in catasto al Fg. n° 82 del N.C.T. ptc. n° 335, 336.

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

- Totale superficie comparto mq. 4.726,07

- Superficie territoriale mq. 3.843,57

- I.f.t. mc/mq 0,55

- Volume edificabile max mc. 2.113,96

- Abitanti insediabili n. 21,14

- Superficie a standards mq. 380,52

• Verde pubblico mq. 190,26

• Istruzione/int. comune mq. 137,41

• Parcheggio pubblico mq. 52,85

- Sup. strade di P.R.G. mq 882,50

- Sup. strade di P.d. L. mq 293

Esaminati gli atti, per quanto attiene ai rapporti dell'intervento in progetto con il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio si evidenzia quanto segue:

- Il P.U.T.T./P. classifica l'area interessata dall'intervento proposto parte quale Ambito Territoriale Esteso di tipo "B" di valore rilevante (art. 2.01 punto 1.2 delle N.T.A. del P.U.T.T./P) e parte quale Ambito Territoriale Esteso di tipo "C" di valore distinguibile (art. 2.01 punto 1.3 delle N.T.A. del P.U.T.T./P).

In particolare la classificazione "B" individua secondo il P.U.T.T./P. un "valore rilevante laddove sussistano condizioni di compresenza di più beni costitutivi con o senza prescrizioni vincolistiche preesistenti"

- Gli indirizzi di tutela per gli ambiti di valore distinguibile "B" prevedono la "conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale; recupero delle situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori e/o mitigazione degli effetti negativi; massima cautela negli interventi di trasformazione del territorio" (art. 2.02 punto 1.3 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.).

- Per quanto attiene alle direttive di tutela (art. 3.05 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) degli A.T.E. di tipo "8", quale quello in specie e con riferimento ai tre sistemi identificati dalle N.T.A. del P.U.T.T./P. si rappresenta quanto segue:

- Con riferimento al sistema "assetto geologico-geomorfologico ed idrogeologico" le direttive di tutela prescrivono che "va perseguita la tutela delle componenti geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche (definienti gli A. T. D. di cui all'art. 3.02) di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo negli assetti paesistico-ambientali del territorio regionale"; si prescrive altresì che "va mantenuto l'assetto geomorfologico d'insieme e vanno individuati i modi: per la conservazione e difesa del suolo ed il ripristino di condizioni di equilibrio ambientale; per la riduzione delle condizioni di rischio; per la difesa dall'inquinamento delle sorgenti e delle acque superficiali e sotterranee...".

- Con riferimento al sistema "copertura botanico vegetazionale e colturale" le direttive di tutela prescrivono "la tutela delle componenti del paesaggio botanico-vegetazionale di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica, economica, di difesa del suolo, e/o di riconosciuta importanza sia storica sia estetica la protezione e la conservazione di ogni ambiente di particolare interesse biologico-vegetazionale e delle specie floristiche rare o in via di estinzione nonché lo sviluppo del patrimonio botanico e vegetazionale autoctono", si prescrive altresì che "per tutti gli ambiti territoriali distinti di cui al punto 3 dell'art. 3.03, va evitato: l'apertura di nuove cave la costituzione di nuove strade e l'ampliamento di quelle esistenti; l'allocazione, di discariche o depositi di rifiuti, la modificazione dell'assetto idrogeologico. La possibilità di allocare insediamenti abitativi e produttivi, tralicci e/o antenne, linee aeree, condotte sotterranee o pensili, ecc., va verificata mediante apposito di impatto paesaggistico sul sistema botanico-vegetazionale con definizione delle eventuali opere di mitigazione"

- Per quanto attiene al sistema "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa" va perseguita "la tutela dei beni storico culturali di riconosciuto valore e/o di riconosciuto ruolo negli assetti paesaggistici del territorio regionale individuando, per tutti gli ambiti territoriali (art. 2.01) i modi per perseguire sia la conservazione dei beni stessi, sia la loro appropriata fruizione/utilizzazione sia la salvaguardia/ripristino del contesto in cui sono inseriti"; si prescrive altresì che "per tutti gli ambiti territoriali distinti di cui all'art. 3.04 va evitata ogni alterazione della integrità visuale e va perseguita la riqualificazione, del contesto",

La classificazione "C" individua secondo il P.U.T.T./P. un "valore distinguibile laddove, sussistano condizioni di presenza di un bene costitutivo con o senza prescrizioni vincolistiche preesistenti"

- Gli indirizzi di tutela 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" (art. 2.02 punto 1.3 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) - Per quanto attiene alle direttive di tutela (art. 3.05 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) degli A.T.E. di tipo "C", quale quello in specie e con riferimento ai tre sistemi identificati dalle N.T.A. del P.U.T.T./P. si rappresenta quanto segue:

- Con riferimento al sistema "assetto geologico-geomorfologico ed idrogeologico" le direttive di tutela prescrivono che "va perseguita la tutela delle componenti geologiche, geomorfologiche, ed idrogeologiche (definienti gli A.T.D. di cui all'art. 3.02) di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo negli assetti paesistico-ambientali del territorio regionale"; si prescrive altresì che "1e previsioni insediative ed i progetti delle opere di trasformazione del territorio devono mantenere l'assetto geomorfologico d'insieme e conservare l'assetto idrogeologico delle relative aree....".

- Con riferimento al sistema "copertura botanico vegetazionale e colturale" le direttive di tutela prescrivono "la tutela delle componenti del paesaggio botanico-vegetazionale di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica, economica, di difesa del suolo, e/o di riconosciuta importanza sia storica sia estetica la protezione e la conservazione di ogni ambiente di particolare interesse biologico-vegetazionale e delle specie floristiche rare o in via di estinzione nonché lo sviluppo del patrimonio botanico e vegetazionale autoctono", si prescrive altresì che "tutti gli interventi di trasformazione fisica del territorio e/o insediativi vanno resi compatibili con la conservazione degli elementi caratterizzanti il sistema botanico-vegetazionale, la sua ricostituzione le attività agricole coerenti con la conservazione del suolo."

- Per quanto attiene al sistema "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa" va perseguita "la tutela dei beni storico culturali di riconosciuto valore e/o di riconosciuto ruolo negli assetti paesaggistici del territorio regionale individuando per tutti gli ambiti territoriali (art. 2.01) i modi per perseguire sia la conservazione dei beni stessi sia la loro appropriata fruizione/utilizzatone sia la salvaguardia/ripristino del contesto in cui sono inseriti"; si prescrive altresì che "per tutti gli ambiti territoriali distinti di cui all'art. 3.04, va evitata ogni destinazione d'uso non compatibile con le finalità di salvaguardia e, di contro, vanno individuati i modi per innescare processi di corretto utilizzo e valorizzazione".

Dalla documentazione scritto-grafica trasmessa, ed in particolare dalla relazione paesaggistica per quanto attiene agli elementi strutturanti il territorio dal punto di vista paesaggistico (Ambiti Territoriali Distinti) si rappresenta quanto segue:

- Sistema geologico, geomorfologico, ed idrogeologico:

L'area d'intervento risulta marginalmente interessata da una componente di rilevante ruolo dell'assetto paesistico-ambientale complessivo dell'ambito territoriale di riferimento.

In particolare l'area d'intervento è interessata dalla presenza di una emergenza morfologica ed idrogeologica, ("Lama c/o masseria fama di canne") evidenziata sulla tavola tematica del P.U.T.T./P. relativa all'idrologia superficiale, e che costituisce un Ambito Territoriale Distinto (A.T.D.) come identificato e definito dall'art. 3.06 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. per il quale si applicano i regimi di tutela di cui al punto 3.06.3 dell'art. 3.06 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. e le prescrizioni di base di cui al punto 3.06.4 dell'art. 3.06 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

In particolare il P.d.L. di che trattasi, ricade nell'area annessa alla predetta lama ovvero nella fascia di mt. 150 dalla stessa.

- Sistema copertura botanico - vegetazionale e colturale e della potenzialità faunistica

L'area d'intervento non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica, di difesa del suolo, né si rileva la presenza di specie floristiche rare o in via di estinzione né di interesse biologico - vegetazionale. L'area d'intervento è comunque interessata da

soggetti arborei di pregio (alberature di ulivo) ed è prossima ad un ambito d'interesse faunistico individuato quale "biotopo fiume Piccolo" dalla cartografia tematica del P.U.T.T./P.

- Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa:

L'area non risulta direttamente interessata da particolari beni storico - culturali di riconosciuto valore o ruolo nell'assetto paesistico. L'area d'intervento è prossima ad una segnalazione archeologica "Madonna di Pozzo Faceto" individuata dal P.U.T.T./P. nonché ad un manufatto di pregio architettonico denominato "Chiesa Santuario di S. Maria di Pozzo Guacito o Faceto" sottoposto a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/04.

La documentazione presentata evidenzia altresì che l'intervento progettuale interviene su aree il cui regime giuridico risulta del tutto privo di specifici ordinamenti vincolistici previgenti all'entrata in vigore del P.U.T.T./P. (vincoli ex L. 1497/39, decreti Galasso, usi civici, vincolo idrogeologico).

Dalla documentazione trasmessa si evince che l'ambito territoriale esteso interessato dall'intervento nonché la stessa area interessata da trasformazione, risulta dotato di elementi paesaggistici di pregio caratterizzanti il contesto paesaggistico di riferimento (lama, alberature di pregio, Santuario, segnalazione archeologica).

In particolare si rileva una interferenza significativa della localizzazione dell'intervento in progetto con il regime di tutela e con le prescrizioni di base di cui all'art. 3.08.3 punto b) ed art. 3.08.4 punto 4.2 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. (opere ricadenti entro l'area annessa alla lama); un'interferenza con il regime di tutela e con le prescrizioni di base di cui all'art. 3.15.3 punto b) ed art. 3.15.4 punto 4.2 (area annessa ad area d'interesse archeologico) nonché un'interferenza con il regime di tutela e le prescrizioni di base di cui all'art. 3.14.3 punto 3.14.4 (beni diffusi del paesaggio agrario ricadenti in un A.T.E. di tipo B)

Premesso quanto sopra, si ritiene pertanto che l'intervento in parola, con riferimento specifico alla sua localizzazione ed alla soluzione progettuale adottata interferisce ovvero non è conforme agli indirizzi di tutela previsti per l'ambito esteso interessato nonché non rispetta le direttive di tutela e le prescrizioni di base fissate dal P.U.T.T./P. per gli elementi paesaggistici strutturanti (titolo III) dove le prescrizioni di base risultano direttamente vincolanti e prevalenti rispetto a tutti gli strumenti di pianificazione vigenti ed in corso di formazione in quanto costituenti il livello minimo inderogabile di tutela da osservarsi necessariamente per tutti gli A.T.D. secondo le disposizioni dell'art. 1.03 punto 3 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

La trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico, che l'intervento in progetto comporta, poiché andrà ad interferire direttamente e/o indirettamente, dal punto di vista localizzativo, con alcune componenti strutturanti l'attuale assetto paesaggistico è da reputarsi pertanto non compatibile con gli obiettivi generali di tutela insiti negli indirizzi e nelle direttive proprie dell'ambito territoriale esteso interessato fissate dalle N.T.A. del P.U.T.T./P.

Con riferimento poi alla specifica soluzione progettuale adottata, si rappresenta che questa, per la sua articolazione planovolumetrica, risulta non idonea dal punto di vista paesaggistico-ambientale e culturale in quanto andrà ad operare una trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico dei luoghi pregiudizievole alla stessa conservazione dei rilevanti valori paesistici del sito.

A quanto sopra va altresì aggiunto che l'intervento in progetto come configurato, per le sue caratteristiche tipologiche, andrà ad operare una trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico non compatibile con la successiva qualificazione paesaggistica dell'ambito esteso di riferimento da operarsi mediante la pianificazione comunale sott'ordinata; nel contempo l'intervento, così come proposto, interferisce, sia pure indirettamente, con beni posizionati all'esterno dell'area d'intervento ovvero con il contesto di riferimento visuale di peculiarità individuate dal P.U.T.T./P. oggetto di specifica tutela.

Premesso quanto innanzi, in relazione al parere paesaggistico previsto dall'art. 5.03 delle N.T.A. del

P.U.T.T./P, per il progetto proposto, sulla scorta di quanto nel merito evidenziato si ritiene pertanto di dover esprimere parere negativo per le motivazioni in precedenza riportate.

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.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dal l'art. 4 - comma 4 - lettera d) della L.R. 7/97.

#### COPERTURA FINANZIARIA DI CUI ALLA L.R. 28/01 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI

"Dal presente provvedimento 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 Paesaggio e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

#### DELIBERA

DI NON RILASCIARE al sig. Di Ceglie Angelo, relativamente al Piano di Lottizzazione Zona C3 - Comparto n. 3 - Territorio costruito di Pozzo Faceto - ricadente nel territorio del Comune di FASANO, il parere paesaggistico, di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/Paesaggio, per le motivazioni riportate in narrativa stante la non idoneità paesaggistica dell'intervento proposto ovvero il contrasto dello stesso con il regime di tutela diretta gravante sull'area interessata dall'intervento in questione ai sensi di quanto disposto dal titolo II art. 2.01 punto 2 delle NTA del PUTT/paesaggio.

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul B.U.R.P.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta  
Dr. Romano Donno On. Nichi Vendola

---