

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 29 settembre 2026, n. 1297

Comune di FASANO (BR). Variante urbanistica al Piano Regolatore Generale (PRG) per la realizzazione del programma comunale di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) ai sensi della L.R.n.12/2008. Area contermina via Gravinella.

LA GIUNTA REGIONALE

VISTI:

- gli artt. 4, 5 e 6 della L.R. 4 febbraio 1997, n. 7;
- la Deliberazione della Giunta Regionale n. 3261 del 28 luglio 1998;
- gli artt. 4 e 16 del D.lgs. n. 165 del 30.03.2001 e ss.mm.ii.;
- gli artt. 43 e 44 dello Statuto della Regione Puglia;
- il Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 gennaio 2021, n. 22 e ss.mm.ii., recante l'Atto di Alta Organizzazione "M.A.I.A. 2.0" e ss.mm.ii.;
- il Regolamento interno di questa Giunta.

VISTO il documento istruttorio della Sezione Urbanistica e della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, concernente l'argomento in oggetto e la conseguente proposta dell'Assessora all'Urbanistica e Casa.

PRESO ATTO delle sottoscrizioni dei responsabili della struttura amministrativa competente, ai fini dell'attestazione della regolarità amministrativa dell'attività istruttoria e della proposta, ai sensi dell'art. 5, co. 8 delle Linee guida sul "Sistema dei controlli interni nella Regione Puglia", adottate con D.G.R. 7 ottobre 2025, n. 1397.

Con voto favorevole espresso all'unanimità dei presenti e per le motivazioni contenute nel documento istruttorio che è parte integrante e sostanziale della presente deliberazione

DELIBERA

- 1. DI PRENDERE ATTO** dei pareri tecnici allegati (Allegato A e Allegato B);
- 2. DI ATTESTARE LA COMPATIBILITÀ**, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1 comma 5 della L.R.n.12/2008 e 11 della L.R. n. 20/2001, della variante adottata dal Comune di Fasano con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 26/09/2025 con le prescrizioni di cui agli allegati A e B, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, a cui si dovrà adempiere ai sensi dell'art.11 comma 14 bis della L.R.n.20/2001 ai fini del conseguimento dell'attestazione di compatibilità definitiva;
- 3. DI RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, per la variante al PRG del Comune di Fasano adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47/2025, per le motivazioni e nei termini di cui alla nota n.502248 del 1/09/2026 della Sezione Tutela e Valorizzazione del paesaggio (Allegato B), parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 4. DI PUBBLICARE** il presente provvedimento sul BURP ai sensi dell'art. 3 della L.R.n.18/2023 e sul sito istituzionale della Regione Puglia ai sensi dell'art. 32 comma 1 della L. n. 69/2009 in versione integrale;

- 5. DI NOTIFICARE** il presente provvedimento, a cura della Sezione Urbanistica, al Sindaco del Comune di Fasano.

Il Segretario Generale della Giunta

NICOLA PALADINO

Il V. Presidente della Giunta

CRISTIAN CASILI

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Oggetto: Comune di Fasano (BR). Variante urbanistica al Piano Regolatore Generale (PRG) per la realizzazione del programma comunale di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) ai sensi della L.R.n.12/2008. Area contermina via Gravinella.

Vista la Legge regionale n.12 del 21/05/2008 *“Norme urbanistiche finalizzate ad aumentare l'offerta di edilizia residenziale sociale”* che prevede:

- al comma 3 dell'art. 1: *“Per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale sociale i comuni possono prevedere, previa valutazione della sostenibilità del maggiore carico insediativo e della compatibilità con i caratteri culturali, ambientali e paesaggistici dei luoghi nonché nel rispetto delle quantità complessive minime fissate dall'articolo 41 quinquies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche e integrazioni, l'utilizzazione di:*
 - a) ambiti destinati a servizi che siano in esubero rispetto alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto interministeriale 1444/1968, assegnando a essi una previsione edificatoria secondo il metodo della perequazione urbanistica;*
 - b) ambiti a prevalente destinazione residenziale consentendo un surplus di capacità edificatoria.”*
- al comma 5 dell'art. 1: *“Per l'approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici generali vigenti relative ai casi previsti dal comma 3, si applica il procedimento semplificato previsto dall'articolo 11, commi da 4 a 14, della legge regionale 27 luglio 2001, n. 20 (Norme generali di governo e uso del territorio).”*

Vista la Legge regionale n.20 del 27/07/2001 *“Norme generali di governo e uso del territorio”* che al comma 7 e 8 dell'art.11 dispone:

- *“Il PUG così adottato è inviato alla Giunta regionale e alla Giunta provinciale o al Consiglio metropolitano ai fini del controllo di compatibilità rispettivamente con il DRAG e con il PTCP, ove approvato e rispetto ad altro strumento regionale di pianificazione territoriale ove esistente, ivi inclusi il PPTR approvato con deliberazione di Giunta regionale 16 febbraio 2015, n. 176, ai sensi dell'articolo 1 della legge regionale 7 ottobre 2009, n. 20 (Norme per la pianificazione paesaggistica), in attuazione di quanto previsto dall'articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), nonché i piani già approvati ai sensi degli articoli da 4 a 8 della legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 (Tutela ed uso del territorio), oppure agli indirizzi regionali della programmazione socio-economica e territoriale di cui all'articolo 5 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali).*
- *La Giunta regionale e la Giunta provinciale o il Consiglio metropolitano si pronunciano entro il termine perentorio di centocinquanta giorni dalla ricezione del PUG, decorso inutilmente il quale il PUG si intende controllato con esito positivo”.*

Visto il comma 14 bis dell'art.11 della L.R.n.20/2001 così come modificato dall'art.31 della L.R.n.28/2024 comma 1 lett.e):

- *“Nei casi previsti nell'articolo 12, comma 1, della presente legge per i quali non è previsto l'adeguamento alle previsioni del PPTR ai sensi dell'articolo 97 delle relative NTA, entro novanta*

giorni dalla data di pubblicazione della deliberazione della Giunta regionale o della Giunta provinciale oppure del Consiglio metropolitano che individuano le modifiche necessarie ad attestare la compatibilità del Piano, il Consiglio comunale può adottare il PUG adeguato e lo invia per l'attestazione di compatibilità alla Giunta regionale e alla Giunta provinciale o al Consiglio metropolitano, che si esprimono entro trenta giorni dalla data di ricezione della deliberazione del Consiglio comunale. In alternativa, può convocare la conferenza di servizi conformemente al comma 9 bis."

Visto il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n.176 del 16/02/2015.

Premesso che:

- con D.G.R. n. 1000 del 20/07/2001 è stata approvata la variante generale al PRG del Comune di Fasano;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 26/09/2025 il Comune ha adottato la variante al Piano Regolatore Generale vigente relativa all'area contermina via Gravinella;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 24/3/2026 il Comune ha esaminato l'osservazione pervenuta e si è determinato sulla stessa.

Preso atto che:

- con nota prot.n.27842 del 04/05/2026, acquisita al protocollo regionale n.249088 del 05/05/2026, per il conseguimento dell'attestazione di compatibilità ai sensi del combinato disposto degli artt. 1 co.5 della L.R. 12/2008 e 11 della L.R.n.20/2001, il Comune ha trasmesso la seguente documentazione tecnico-amministrativa (elaborati tecnici e atti amministrativi) relativa alla variante al PRG vigente, area contermina via Gravinella:

1. D.C.C. n. 47 del 26/09/2025 di adozione della variante al PRG vigente;
2. elaborati tecnico amministrativi della variante:
 - a. Relazione Generale
 - b. Relazione Maggiori Carichi insediativi
 - c. Relazione Emergenza Abitativa
 - d. Relazione Compatibilità Paesaggistica
 - e. Rapporto Preliminare di Orientamento
 - f. TAV. 1 Inquadramento Generale
 - g. TAV.2.1 Individuazione ambito di trasformazione su ORTOFOTO
 - h. TAV.2.2 Individuazione ambito di trasformazione su CTR
 - i. TAV.2.3 Individuazione ambito di trasformazione su CTR
 - j. TAV.2.4 Individuazione ambito di trasformazione su CATASTALE
 - k. TAV.3 Individuazione ambito di trasformazione su Variante al PRG
 - l. TAV.4.1 Individuazione ambito di trasformazione su Progetto strategico PPTR_1
 - m. TAV.4.2 Individuazione ambito di trasformazione su Progetto strategico PPTR_2
 - n. TAV.4.3 Individuazione ambito di trasformazione su Progetto strategico PPTR_3
 - o. TAV.4.4 Individuazione ambito di trasformazione su Progetto strategico PPTR_4

- p. TAV.5.1 Individuazione ambito di trasformazione su Sistema delle tutele PPTR_1
 - q. TAV.5.2 Individuazione ambito di trasformazione su Sistema delle tutele PPTR_2
 - r. TAV.5.3 Individuazione ambito di trasformazione su Sistema delle tutele PPTR_3
 - s. TAV.6 Individuazione ambito di trasformazione su PAI
 - t. TAV.7.1 Proposta di variante2.1
 - u. TAV.7.2 Proposta di variante2.2
 - v. TAV.8 Masterplan
 - w. TAV.9 Report fotografico
 - 3. Documentazione relativa al deposito e alla pubblicazione degli atti
 - 4. Osservazione pervenuta al prot. 65452 del 05.11.2025.
- con nota prot.n. 385254 del 30/06/2026, la Sezione Urbanistica regionale ha invitato il Comune a trasmettere le seguenti integrazioni:
 - D.C.C. n.12 del 24/03/2026 di esame e controdeduzione delle osservazioni pervenute;
 - aggiornamento sullo stato di avanzamento dei procedimenti attivati ai sensi della L.R.n.44/2012;
 - parere dell'Autorità di Bacino sulla coerenza della variante in oggetto con il PAI;
 - verifica della sostenibilità del maggiore carico insediativo determinato dall'ERS in termini di servizi pubblici ex art.3 del D.M.1444/68.
 - con nota prot. n.49073 del 24/07/2026, acquisita al protocollo regionale con n. 449246 del 28/07/2026, il Comune ha risposto in parte alla richiesta di integrazioni trasmettendo la D.C.C. n.12 del 24/03/2026 e una relazione integrativa sui carichi insediativi.

Preso atto che:

- con nota prot.48169 del 21/07/2026, acquisita al protocollo regionale in pari data con numero 440111, il Comune ha trasmesso all'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale la richiesta di parere di competenza in ordine alla compatibilità con il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e con il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA), ai sensi degli artt. 4, 6 e 10 delle NTA del PAI;
- con nota prot.n.479784 del 10/08/2026 il Comune ha trasmesso alla Sezione regionale Opere Pubbliche e Infrastrutture la documentazione utile all'acquisizione del parere ex art.89 del D.P.R. 380/2001.

Dato atto che:

- con nota prot. n. 502248 del 1/09/2026 la Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, ha trasmesso il parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR con le seguenti conclusioni:

“Si ritiene che possa essere espresso PARERE FAVOREVOLE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR per la “Variante al PRG vigente, area contermina via Gravinella, finalizzata alla realizzazione del programma comunale di

Edilizia Residenziale Sociale, ai sensi dell'art. 1, comma 5, L.R. n. 12/2008 e dell'art. 11, comma 4, L.R. n. 20/2001" purchè sia inserito in calce al comma Attrezzature di interesse comune bis - ERS il seguente capoverso:

Al fine di garantire la coerenza con il Progetto Territoriale "Il Patto città-campagna", gli interventi da realizzarsi all'interno dell'area devono assicurare il potenziamento delle relazioni paesaggistiche, ambientali e funzionali tra la città e la campagna e pertanto, non sono ammessi interventi che — per forma, dimensione, orientamento, giacitura — interrompano la continuità ecologica tra gli spazi verdi urbani esistenti e il territorio rurale circostante, nonché la connessione visivo-percettiva che si ha di questa area da via Gravinella."

- la Sezione Urbanistica ha valutato la proposta di variante con le conclusioni che si riportano di seguito:

"In conclusione, nel merito della variante al PRG del Comune di Fasano sulla scorta delle finalità, specificazioni e motivazioni comunali, considerato che:

- *l'Amministrazione comunale ha evidenziato la necessità di rispondere al fabbisogno abitativo delle fasce più vulnerabili, constatata la mancanza nel territorio comunale di zone destinate all'Edilizia Residenziale Sociale;*
- *il Comune ha attestato l'esubero di aree per servizi pubblici, previsti dal PRG, rispetto ai minimi inderogabili ai sensi dell'art.3 del D.M. 1444/1968 così come disposto dall'art. 1 comma 3 della L.R.n. 12/2008;*
- *la zonizzazione proposta è coerente con lo stato di fatto e le caratteristiche urbanistiche della zona prevalentemente residenziale;*

si ritiene che la variante proposta per l'area contermina via Gravinella finalizzata alla realizzazione del programma comunale di Edilizia Residenziale Sociale sia compatibile ai sensi della L.R.n. 12/2008 a condizione che il Comune, ottemperi alle seguenti prescrizioni:

- *sia acquisito il parere di compatibilità ai sensi dell'ex art. 89, c.1, del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.;*
- *sia acquisito il parere di compatibilità al PAI e al PGRA da parte dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale;*
- *si ottemperi agli obblighi previsti dalla normativa nazionale e regionale (D.lgs. 152/2006 e L.R. 44/2012) in materia di Valutazione Ambientale Strategica;*
- *la modifica normativa sia riformulata con un articolo specifico per questa area in cui si dettagliano le modalità attuative degli interventi al fine di garantire la realizzazione dei servizi ex art.3 del D.M.1444/68 relativamente ai nuovi abitanti insediati, si contempli la definizione di adempimenti differenziati a seconda che la realizzazione sia pubblica o privata e si specifichino le forme compensative;*
- *siano riallineati i dati quantitativi indicati risolvendo le incongruenze rilevate nella documentazione trasmessa.*

Per le motivazioni su esposte si propone alla Giunta Regionale di attestare la compatibilità ai sensi del combinato disposto degli artt. 11 della L.R.n. 20/2001 e 5 comma 1 della L.R.n.12/2008 della variante adottata dal Comune di Fasano con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 26/09/2025 con le prescrizioni sopra riportate a cui si dovrà adempiere ai sensi dell'art.11 comma 14 bis della L.R.n.20/2001".

Visto il parere tecnico della Sezione Urbanistica (Allegato A).

Visto il parere tecnico della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio trasmesso con nota prot.n. 502248 del 1/09/2026 (Allegato B).

Vista la D.G.R. del 15/09/2021, n. 1466 recante l'approvazione della Strategia regionale per la parità di genere, denominata "Agenda di Genere".

Vista la D.G.R. 26/09/2024, n. 1295 recante "Valutazione di impatto di genere (VIG). Approvazione indirizzi metodologico-operativi e avvio fase strutturale".

Ritenuto che alla luce delle risultanze istruttorie di cui ai pareri tecnici allegati A e B, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1 comma 5 della L.R.n. 12/2008 e 11 della L.R.n. 20/2001 sussistano i presupposti di fatto e di diritto per:

- **ATTESTARE LA COMPATIBILITÀ**, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1 comma 5 della L.R.n.12/2008 e 11 della L.R. n. 20/2001, della variante adottata dal Comune di Fasano con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 26/09/2025 con le prescrizioni di cui agli allegati A e B, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, a cui si dovrà adempiere ai sensi dell'art.11 comma 14 bis della L.R.n.20/2001 ai fini del conseguimento dell'attestazione di compatibilità definitiva;
- **RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, per la variante al PRG del Comune di Fasano adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47/2025, per le motivazioni e nei termini di cui alla nota n.502248 del 1/09/2026 della Sezione Tutela e Valorizzazione del paesaggio (Allegato B), parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

Garanzie di riservatezza

"La pubblicazione sul BURP, nonché la pubblicazione all'Albo o sul sito istituzionale, salve le garanzie previste dalla legge 241/1990 in tema di accesso ai documenti amministrativi, avviene nel rispetto della tutela della riservatezza dei cittadini secondo quanto disposto dal Regolamento UE n. 2016/679 in materia di protezione dei dati personali, nonché dal D.Lgs. 196/2003 ss.mm.ii., ed ai sensi del vigente Regolamento regionale 5/2006 per il trattamento dei dati sensibili e giudiziari, in quanto applicabile. Ai fini della pubblicità legale, il presente provvedimento è stato redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari ovvero il riferimento alle particolari categorie di dati previste dagli articoli 9 e 10 del succitato Regolamento UE."

L'impatto di genere del presente atto risulta: neutro
--

COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DEL D.LGS. 118/2011 E SS.MM.II.

La presente deliberazione non comporta implicazioni, dirette e/o indirette, di natura economico-finanziaria e/o patrimoniale e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

Tutto ciò premesso, al fine di attestare la compatibilità alla L.R.n.12/2008 della variante al PRG di Fasano, ai sensi dell'art. 4, co.4 della L.R. 7/1997 punto d), che attribuisce la competenza dell'atto alla Giunta Regionale, si propone:

- 1. DI PRENDERE ATTO** dei pareri tecnici allegati (Allegato A e Allegato B);
- 2. DI ATTESTARE LA COMPATIBILITÀ**, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1 comma 5 della L.R.n.12/2008 e 11 della L.R. n. 20/2001, della variante adottata dal Comune di Fasano con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 26/09/2025 con le prescrizioni di cui agli allegati A e B, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, a cui si dovrà adempiere ai sensi dell'art.11 comma 14 bis della L.R.n.20/2001 ai fini del conseguimento dell'attestazione di compatibilità definitiva;
- 3. DI RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, per la variante al PRG del Comune di Fasano adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47/2025, per le motivazioni e nei termini di cui alla nota n.502248 del 1/09/2026 della Sezione Tutela e Valorizzazione del paesaggio (Allegato B), parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 4. DI PUBBLICARE** il presente provvedimento sul BURP ai sensi dell'art. 3 della L.R.n.18/2023 e sul sito istituzionale della Regione Puglia ai sensi dell'art. 32 comma 1 della L. n. 69/2009 in versione integrale;
- 5. DI NOTIFICARE** il presente provvedimento, a cura della Sezione Urbanistica, al Sindaco del Comune di Fasano.

I sottoscritti attestano la regolarità amministrativa dell'attività istruttoria e della proposta, ai sensi dell'art. 5, co. 3, lett. da a) ad e) delle Linee guida sul "Sistema dei controlli interni nella Regione Puglia", adottate con D.G.R. 7 ottobre 2025, n. 1397.

Il Funzionario E.Q. della Sezione Urbanistica

(arch. Martina OTTAVIANO)

 Martina Ottaviano
22.09.2026 11:09:42 GMT+02:00

Il Funzionario E.Q. della Sezione Urbanistica

(arch. Maria MACINA)

 MARIA MACINA
22.09.2026 11:19:01
GMT+02:00

Il Funzionario E.Q. della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio

(arch. Giuseppe VOLPE)

 Giuseppe Volpe
22.09.2026 12:06:07
GMT+02:00

Il Funzionario E.Q. della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio

(arch. Luigi GUASTAMACCHIA)

 Luigi Guastamacchia
22.09.2026
13:55:54
GMT+02:00

Il Dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio

(arch. Vincenzo LASORELLA)

 Vincenzo Lasorella
22.09.2026
12:45:55
GMT+02:00

Il Dirigente ad interim della Sezione Urbanistica

(ing. Giuseppe ANGELINI)

 Giuseppe Angelini
22.09.2026
14:44:05
GMT+02:00

Il Direttore del Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana

(ing. Pompeo COLACICCO)

 Pompeo Colacicco
22.09.2026 18:50:59
GMT+02:00

L'Assessora all'Urbanistica e Casa ai sensi del vigente Regolamento della Giunta regionale

propone

alla Giunta regionale l'adozione del presente atto.

(ing. Marina LEUZZI)

MARINA
LEUZZI
28.09.2026
13:59:44
GMT+02:00



**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO, QUALITÀ URBANA****SEZIONE URBANISTICA****SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**Giuseppe
Angelini
29.09.2026
09:42:54
GMT+02:00**Parere tecnico - Allegato A**

OGGETTO: Comune di Fasano (BR). Variante urbanistica al Piano Regolatore Generale per la realizzazione del programma comunale di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) ai sensi della L.R.n.12/2008. Area contermini via Gravinella.

Premessa

Con nota prot. n. 27842 del 04/05/2026, acquisita al protocollo regionale il 05/05/2026 con n.249088, codesto Comune ha trasmesso gli atti afferenti alla variante al PRG vigente per l'area contermini via Gravinella, finalizzata alla realizzazione del programma comunale di Edilizia Residenziale Sociale ai sensi del combinato disposto dell'art. 1 co.5 della L.R. 12/2008 e dell'art.11 della L.R.n. 20/2001.

Agli atti della scrivente Sezione risultano trasmessi:

1. D.C.C. n. 47 del 26/09/2025 di adozione della variante al PRG vigente, area contermini via Gravinella, in applicazione delle disposizioni della L.R. 12/2008;
2. I seguenti elaborati tecnico amministrativi della variante:
 - a. Relazione Generale
 - b. Relazione Maggiori Carichi insediativi
 - c. Relazione Emergenza Abitativa
 - d. Relazione Compatibilità Paesaggistica
 - e. Rapporto Preliminare di Orientamento
 - f. TAV. 1 Inquadramento Generale
 - g. TAV.2.1 Individuazione ambito di trasformazione su ORTOFOTO
 - h. TAV.2.2 Individuazione ambito di trasformazione su CTR
 - i. TAV.2.3 Individuazione ambito di trasformazione su CTR
 - j. TAV.2.4 Individuazione ambito di trasformazione su CATASTALE
 - k. TAV.3 Individuazione ambito di trasformazione su Variante al PRG
 - l. TAV.4.1 Individuazione ambito di trasformazione su Progetto strategico PPTR_1
 - m. TAV.4.2 Individuazione ambito di trasformazione su Progetto strategico PPTR_2
 - n. TAV.4.3 Individuazione ambito di trasformazione su Progetto strategico PPTR_3
 - o. TAV.4.4 Individuazione ambito di trasformazione su Progetto strategico PPTR_4
 - p. TAV.5.1 Individuazione ambito di trasformazione su Sistema delle tutele PPTR_1
 - q. TAV.5.2 Individuazione ambito di trasformazione su Sistema delle tutele PPTR_2
 - r. TAV.5.3 Individuazione ambito di trasformazione su Sistema delle tutele PPTR_3
 - s. TAV.6 Individuazione ambito di trasformazione su PAI
 - t. TAV.7.1 Proposta di variante2.1

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO, QUALITÀ URBANA****SEZIONE URBANISTICA****SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

- u. TAV.7.2 Proposta di variante2.2
- v. TAV.8 Masterplan
- w. TAV.9 Report fotografico

- 3. Documentazione relativa al deposito e alla pubblicazione degli atti
- 4. Osservazione pervenuta al prot. 65452 del 05.11.2025.

La Sezione Urbanistica con nota prot.385254 del 30/06/2026, ai fini di una più esaustiva valutazione di competenza, ha invitato il Comune a trasmettere le seguenti integrazioni:

- D.C.C. n.12 del 24/03/2026 di esame e controdeduzione delle osservazioni pervenute;
- aggiornamento sullo stato di avanzamento dei procedimenti attivati ai sensi della L.R.n.44/2012;
- parere dell'Autorità di Bacino sulla coerenza della variante in oggetto con il PAI;
- verifica della sostenibilità del maggiore carico insediativo determinato dall'ERS in termini di servizi pubblici ex art.3 del D.M.1444/68.

Con nota prot.48169 del 21/07/2026, acquisita al protocollo regionale in pari data con numero 440111, il Comune ha trasmesso all'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, e alla Sezione Urbanistica per conoscenza, richiesta di parere di competenza in ordine alla compatibilità con il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e con il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA), ai sensi degli artt. 4, 6 e 10 delle NTA del PAI.

Con nota prot. n. 444446 del 23/07/2026 la scrivente Sezione — all'esito delle interlocuzioni tra il Comune e la Sezione Opere Pubbliche e Infrastrutture della Regione Puglia — ha sollecitato l'invio delle integrazioni e ribadito la necessità di acquisire il parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2010 e ss.mm.ii.

Con successiva nota prot. n.49073 del 24/07/2026, acquisita con protocollo regionale n.449246 del 28/07/2026, il Comune ha risposto alla richiesta di integrazioni con una nota di aggiornamento degli adempimenti in corso, allegando la Relazione di verifica del carico insediativo e la D.C.C.n.12/2026.

Nella citata nota l'A.C. rappresenta che sono attualmente in corso le procedure finalizzate ad ottenere i pareri dell'Autorità di Bacino e della Sezione regionale Opere Pubbliche e Infrastrutture volti a dichiarare la compatibilità della variante in oggetto rispettivamente con il PAI e con l'art. 89 del D.P.R.n. 380/2001. Contestualmente, nella medesima nota, si invitano le Sezioni regionali Tutela e Valorizzazione del Paesaggio e Autorizzazioni ambientali ad indicare quali siano gli adempimenti e/o le integrazioni necessarie volte ad acquisire il parere di compatibilità paesaggistica e a chiarire l'articolazione procedimentale ai sensi della L.R. 44/2012 ed in materia di VAS.

Con nota prot.n.479784 del 10/08/2026 il Comune ha trasmesso alla Sezione regionale Opere Pubbliche e Infrastrutture la documentazione utile all'acquisizione del parere ex art.89 del D.P.R. 380/2001.

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO, QUALITÀ URBANA****SEZIONE URBANISTICA****SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA****Aspetti procedurali**

Il Comune di Fasano è dotato di Piano Regolatore comunale approvato nel marzo 1960. La Variante Generale al PRG è stata approvata con D.G.R. n. 1000 del 20/07/2001.

Vista l'emergenza abitativa nel territorio di Fasano l'Amministrazione comunale con D.G.C. n.450 del 14/12/2023 "Atto di indirizzo per l'applicazione delle disposizioni della Legge Regione Puglia n.12 del 21 maggio 2008 avente ad oggetto: "Norme urbanistiche finalizzate ad aumentare l'offerta di edilizia residenziale sociale" ha espresso la necessità di attivare le procedure per l'applicazione della L.R. 12/2008 e della successiva D.G.R. n.235 del 2009 e relativa Circolare n.2/2009 "Norme urbanistiche finalizzate ad aumentare l'offerta residenziale sociale".

La Legge Regionale n. 12 del 21.05.2008 *Norme urbanistiche finalizzate ad aumentare l'offerta di edilizia residenziale sociale* prevede che i Comuni "possono definire ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o riuniti in consorzio, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in aggiunta alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444". Il comma 3 prevede che "per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale sociale i comuni possono prevedere, previa valutazione della sostenibilità del maggiore carico insediativo e della compatibilità con i caratteri culturali, ambientali e paesaggistici dei luoghi nonché nel rispetto delle quantità complessive minime fissate dall'articolo 41 quinquies della legge 17 agosto 1942, n.1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche e integrazioni, l'utilizzazione di:

a) ambiti destinati a servizi che siano in esubero rispetto alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto interministeriale 1444/1968, assegnando a essi una previsione edificatoria secondo il metodo della perequazione urbanistica;

b) ambiti a prevalente destinazione residenziale consentendo un surplus di capacità edificatoria."

Il comma 6, inoltre, stabilisce quanto segue: "I proprietari e i soggetti di cui al comma 1 ai quali sia affidata la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale devono, sulla base di apposita convenzione, impegnarsi a:

a) cedere gratuitamente al comune una quota minima del 10 per cento degli alloggi realizzati grazie al surplus di capacità edificatoria previsto dal comma 3;

b) garantire preferibilmente l'affitto o l'affitto con patto di futura vendita dei restanti alloggi di edilizia residenziale sociale a soggetti in possesso dei requisiti per l'accesso a tale tipo di alloggi selezionati da una graduatoria comunale."

Il PRG vigente prevede all'art.56 co.2 - Zone PEEP che, "Per gli interventi entro il perimetro delle aree del I e II PEEP, indicate nelle tavole di PRG, si applicano norme, prescrizioni e previsioni contenute nei Piani di Zona e relative varianti in vigore alla data di adozione del PRG" e, pertanto, le stesse non appaiono idonee ad ospitare ERS. Il Comune di Fasano non dispone di aree di proprietà da destinare ad ERS né il PRG ne prevede.

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO, QUALITÀ URBANA****SEZIONE URBANISTICA****SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

Così come rappresentato dal Comune le aree per urbanizzazioni secondarie previste dal vigente Piano risultano in esubero rispetto a quanto stabilito dall'art.3 del D.M. 1444/1968 e sottoutilizzate. Pertanto, sarebbero idonee ai sensi dell'art.1 co. 3 lett.a) della L.R.n.12/2008 ad accogliere ERS.

È stato quindi predisposto un Avviso pubblico finalizzato all'acquisizione, gratuita e consensuale, di aree idonee ai sensi dell'art.1 co.3 da destinare a edilizia residenziale sociale. Sono pervenute tre manifestazioni d'interesse alla cessione volontaria di aree a seguito della pubblicazione dell'avviso.

Successivamente, in data 20 dicembre 2024, è stato pubblicato l'“Avviso Pubblico di riapertura termini – Reperimento di aree da destinarsi ad interventi di edilizia residenziale sociale ai sensi della L.R. n. 12/2008” e sono giunte due ulteriori manifestazioni d'interesse.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 26/09/2025, il Comune di Fasano ha adottato la variante al Piano Regolatore Generale vigente relativa all'area contermina via Gravinella, finalizzata alla realizzazione del programma comunale di Edilizia Residenziale Sociale, ai sensi del combinato disposto dell'art. 1, comma 5, della L.R. n. 12/2008 e dell'art. 11, comma 4, della L.R. n.20/2001. A seguito dell'adozione, il Comune ha avviato le procedure di deposito, pubblicazione e partecipazione prescritte dall'art. 11 della L.R. n. 20/2001. Durante la fase di deposito è stata acquisita un'unica osservazione (prot. n. 65452 del 05/11/2025), successivamente esaminata dal Settore Urbanistica e Sviluppo del Territorio con apposita istruttoria e controdeduzioni. Con deliberazione n. 12 del 24/03/2026, il Consiglio Comunale ha respinto integralmente l'osservazione, confermando in via definitiva l'impostazione urbanistica già adottata con la delibera n. 47/2025.

Contenuti della proposta di variante

Nel comune di Fasano, così come si desume dalla lettura della Relazione sull'emergenza abitativa, sono stati realizzati diversi interventi di edilizia residenziale pubblica e convenzionata con il contributo delle cooperative edilizie verso la fine del secolo scorso. Tuttavia, nel tempo, l'edilizia privata ha assorbito interamente il settore della residenza.

È stato condotto pertanto uno studio sui nuclei familiari in condizioni di fragilità sia economica che sociale, sul differente livello di disagio abitativo, valutato il numero di richieste di assegnazione di alloggi e di immobili di proprietà comunale destinati a residenza.

Il quadro dell'emergenza abitativa nel territorio comunale, ponendo attenzione alle diverse forme di disagio abitativo e ai nuclei familiari esclusi sia dall'accesso all'offerta pubblica sia dall'accesso al libero mercato ha evidenziato la presenza di 1.133 nuclei familiari in situazione di disagio, classificati per fascia di reddito, età del capofamiglia e composizione del nucleo.

La variante è frutto di un esame della situazione urbanistica complessiva della zona finalizzata a soddisfare sopravvenute necessità urbanistiche e bisogni abitativi; in particolare ha lo scopo di:

- riorganizzare l'intervento pubblico nel campo delle politiche abitative mediante l'approvazione di nuove forme di Edilizia residenziale pubblica;



**REGIONE
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO, QUALITÀ URBANA

SEZIONE URBANISTICA

SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA

- migliorare gli spazi aperti in chiave ecologica, per garantirne una fruizione sostenibile, da parte dei cittadini, rifunzionalizzando un ampio spazio verde all'interno della città consolidata;
- migliorare la mobilità dell'area e la sua accessibilità.

Il Comune ha bandito un avviso pubblico finalizzato all'acquisizione gratuita di aree idonee da destinare ad interventi di edilizia residenziale sociale, considerata la destinazione urbanistica e le superfici a standard in esubero rispetto ai minimi del D.M. 1444/68; è stato così definito il perimetro dell'ambito di trasformazione oggetto della presente variante.



1. Ambito di intervento su ortofoto

L'ambito di intervento è collocato in una porzione di città completamente urbanizzata tra il quartiere "Case agricole" ad est, il quartiere "167 Salette" ad ovest e il Parco della Rimembranza a nord. Ubicato all'interno della città consolidata, l'intorno è caratterizzato da edilizia residenziale privata e, solo in parte, pubblica con alcuni servizi di rango di quartiere.



**REGIONE
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO, QUALITÀ URBANA

SEZIONE URBANISTICA

SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA



2 Stralcio di PRG con individuazione Ambito di trasformazione

L'intera area oggetto di variante, suddivisa in tre sotto ambiti è attualmente tipizzata dal PRG come segue:

- V – Zona a verde pubblico attrezzato
- C – Attrezzature di interesse comune
- P – Parcheggi

Le vigenti norme di PRG ricomprendono la disciplina delle già menzionate tipizzazioni nell'art. 35:

"Zone per servizi pubblici di Quartiere:

Comprendono gli edifici esistenti e le aree destinate a standard urbanistici per gli insediamenti residenziali.

Sono suddivise in: zone per il servizio prescolare e la scuola dell'obbligo, zone per attrezzature di interesse comune, zone a verde pubblico attrezzato e impianti relativi, zone per parcheggi pubblici.

ASILI NIDO E SCUOLE MATERNE

[...]

SCUOLE ELEMENTARI E SCUOLE MEDIE

[...]

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Sono destinate alle seguenti attrezzature: partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative e commerciali (esclusivamente per la distribuzione al dettaglio di quartiere).

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione, ad esclusione delle attrezzature ricreative, culturali, associative e commerciali.

www.regione.puglia.it

Sezione Urbanistica

Indirizzo: Via Gentile, 52 – 70126 Bari (BA)

Email: servizio.urbanistica@regione.puglia.it

PEC: sezioneurbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it

Pagina 6 di 11

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO, QUALITÀ URBANA****SEZIONE URBANISTICA****SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

Per quest'ultimo è ammessa la concessione temporanea di diritto di superficie a cooperative, enti o privati che costruiscano l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali o a pianificazioni di settore pubbliche (es. piano di urbanistica commerciale) ed assumano la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 35, eventualmente garantendo durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso dei locali da parte del Comune; scaduto il termine non rinnovabile della Concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario.

- *Indice di fabbricabilità fondiaria: 2,0 mc/mq.*
- *Altezza massima consentita: 8 m. (ad esclusione dei volumi tecnici)*
- *Rapporto massimo di copertura: 50% della sup. fondiaria*
- *Area per parcheggi: non inferiore a 1 mq / 5 mc di costruzione*
- *Indice di piantumazione: 1 alto fusto / 100 mq di superficie fondiaria; 2 arbusti / 100 mq di sup. fondiaria*

ZONE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E IMPIANTI RELATIVI

Essi comprendono: i nuclei elementari di verde, i giardini e parchi di quartiere, il gioco per bambini da 3 a 6 anni, il gioco e lo sport per ragazzi da 11 a 14 anni, lo sport per i ragazzi e gli adulti oltre i 14 anni.

Ad eccezione dell'ultima categoria, non è consentita l'edificazione in tali aree di manufatti permanenti; quelli provvisori saranno ammessi per una superficie non superiore al 10% dell'area. Quindi, tutte le aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport saranno sistemate a giardini, prati e prati alberati; esse saranno altresì dotate di tutto l'arredo urbano necessario alla loro migliore fruizione.

- *Parcheggi: 1/10 mq/mq di s.f.*

Gli spazi pubblici attrezzati a impianti sportivi per i ragazzi e per gli adulti oltre i 14 anni sono destinati agli impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde, che deve occupare non oltre il 30% dell'intera area.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- *per gli impianti coperti*
 - *Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,5mc/mq.*
 - *Altezza massima consentita: 8 m.*
 - *Rapporto massimo di copertura: max 30% della sup. fondiaria*
 - *Parcheggi: 1/10 mq/mq di s.f.*
- *per gli impianti scoperti*
 - *Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,5 mq/mq.*
 - *Altezza massima consentita: 8 m.*
 - *Rapporto massimo di copertura: 50% della sup. fondiaria*
 - *Parcheggi: 1/10 mq/mq di s.f.*

PARCHEGGI PUBBLICI

Sono destinati a soddisfare il fabbisogno di parcheggi pubblici secondo gli standard urbanistici definiti all'art. 9 sub. A). I parcheggi pubblici saranno realizzati a cura dell'Amministrazione Comunale. Per i parcheggi, anche su più piani o interrati sotto il livello stradale, la realizzazione potrà essere affidata mediante concessione a termine, e comunque per un numero di anni non superiore a 35 cooperative, enti o privati che ne assumano la relativa gestione, soggetta al pubblico controllo.

In tal caso l'Amministrazione Comunale dovrà stabilire termini e modalità della concessione in modo da garantire il servizio pubblico.

Le aree destinate a parcheggi a livello stradale dovranno essere protette con alberature di alto fusto nella misura di almeno una pianta per ogni 30 mq".

Come richiesto dalla L.R.n. 12/2008, è stata redatta una relazione di calcolo sui maggiori carichi insediativi, volta a dimostrare che attualmente il PRG del Comune di Fasano prevede un surplus di servizi ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/1968 tale da poter riservare parte degli spazi in esubero a Edilizia Residenziale Sociale.



**REGIONE
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO, QUALITÀ URBANA

SEZIONE URBANISTICA

SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA

Il carico insediativo che ne deriva è pari a $52.206,40 \text{ mc}/80 \text{ mc/ab} = 652,58$ abitanti, arrotondati a **653 abitanti**.

Il numero totale di alloggi da realizzare è calcolato come rapporto tra 653 abitanti e il valore medio comunale di 2,8 componenti per famiglia $653/2,8 = 233,21$, arrotondati a **233 alloggi**.

Per quel che riguarda i servizi ex art.3 del D.M. 1444/68, il PRG prevede 1.419.713 mq per 42.805¹ abitanti (ovvero 33,17 mq/ab) in esubero rispetto alla dotazione minima inderogabile che è pari a 18 mq/ab.

La dotazione di servizi necessari per la nuova ERS è pari a 11.754 mq ottenuta moltiplicando 653 abitanti per 18 mq/abitante. Alla previsione di abitanti del PRG, quindi, se ne aggiungerebbero 653 da insediare nell'ambito ERS per un totale di 43.458 ab.

Considerando i 18 mq/ab ex art.3 D.M.1444/68, per 43.458 abitanti necessiterebbero 782.244 mq di aree dedicate a servizi pubblici. Il saldo complessivo, a seguito di variante, si attesta sui 1.388.902 mq ($1.419.713 \text{ mq} - 30.811 \text{ mq}$ sottratti per effetto della ritipizzazione) che in ogni caso soddisfa i minimi previsti per legge conservando un **esubero di 606.658 mq ovvero 31,96 mq/abitante**.

La proposta di variante si configura secondo due maglie residenziali, Maglia A con un volume complessivo di 23.190,40 mc e 289,88 abitanti insediabili, Maglia B di 29.016 mc e 362,70 abitanti teorici. Il resto delle aree sarà destinato a verde pubblico attrezzato e a parcheggi pubblici.



3 Proposta di variante su stralcio di PRG

¹ Risultante dalla popolazione 2023 di 38.682 abitanti incrementata dei 4.123 ancora previsti dal PRG.

**REGIONE
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO, QUALITÀ URBANA

SEZIONE URBANISTICA

SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA

La proposta di modifica della norma dell'art. 35 del PRG è la seguente (in grassetto sottolineato l'integrazione):

"ASILI NIDO E SCUOLE MATERNE

[...] IMMODIFICATO

SCUOLE ELEMENTARI E SCUOLE MEDIE

[...] IMMODIFICATO

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

[...] IMMODIFICATO

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE bis - ERP

Sono destinate alle seguenti attrezzature: partecipative, amministrative, culturale, sociale, associative, ricreative, commerciale e residenziale per Edilizia Sociale.

La realizzazione di tali servizi spetta alla pubblica amministrazione o in concessione temporanea di diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, costruiscano l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali o a pianificazioni di settore pubbliche (es. piano di urbanistica commerciale) ed assumano la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 35, eventualmente garantendo durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso dei locali da parte del Comune; scaduto il termine non rinnovabile della Concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario.

Indice di fabbricabilità territoriale: 1,53 mc/mq.

Altezza massima consentita: 16 m. (ad esclusione dei volumi tecnici)

Numero piani fuori terra: 5 (ad esclusione dei volumi tecnici)

Rapporto massimo di copertura: 10% della sup. fondiaria

Area per parcheggi: non inferiore a 1 mq / 10 mc di costruzione

Indice di piantumazione: 2 alto fusto / 100 mq di superficie fondiaria;

4 arbusti / 100 mq di sup. fondiaria

ZONE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E IMPIANTI RELATIVI

[...] IMMODIFICATO

PARCHEGGI PUBBLICI

[...] IMMODIFICATO"

Valutazioni regionali

Nel merito della variante in oggetto, esaminati gli atti trasmessi si ritiene che, per le aree per cui è stata proposta la variante, siano soddisfatti i requisiti richiesti dalla L.R.n.12/2008. Si evidenzia tuttavia che la modifica alle NTA, definita come "ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE bis –

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO, QUALITÀ URBANA****SEZIONE URBANISTICA****SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

ERP", dovrà essere riferita esclusivamente alle aree oggetto della presente variante per cui è stato valutato quanto disposto dall'art. 1 comma 3 della legge regionale sopra citata.

Si ritiene necessario, pertanto, formulare un articolo normativo specifico per questa area in cui si dettaglino le modalità attuative degli interventi al fine di garantire la realizzazione dei servizi ex art.3 del D.M.1444/68 relativamente ai nuovi abitanti insediati, si contempli la definizione di adempimenti differenziati a seconda che la realizzazione sia pubblica o privata e si specifichino le forme compensative. Si richiama in proposito il comma 6 dell'art.1 della L.R. 12/2008 e quanto indicato nella Circolare n.2/2009 approvata con D.G.R. n.325/2009 "Note esplicative, chiarimenti e indirizzi sull'applicazione della legge regionale 21 maggio 2008, n.12. Norme urbanistiche finalizzate ad aumentare l'offerta di edilizia residenziale sociale".

Dall'esame della documentazione trasmessa si riscontrano delle discrasie relativamente alla superficie dell'area interessata dalla variante. Nella Relazione generale si riporta una superficie totale pari a 60.512 mq. La somma delle superfici dell'area che viene detratta dalle previsioni del PRG per servizi è indicata nella misura di 30.811 mq. La superficie delle aree a servizi dettagliata secondo le previsioni del PRG è pari a 39.847 mq (20.369 mq destinati a verde pubblico attrezzato, 10.442 mq per attrezzature di interesse comune, 9.036 mq per parcheggi), cui si aggiunge la viabilità di piano ed esistente non quantificata. Infine, dal calcolo della superficie territoriale che può ricavarsi dai dati riportati nella relazione generale ovvero il rapporto tra volumetria massima residenziale 52.206,40 mc e indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,53 mc/mq, risulta una Superficie Territoriale pari a 34.121,83 mq.

Il Comune dovrà pertanto riallineare i dati quantitativi indicati risolvendo le incongruenze rilevate.

Si dato atto inoltre che:

- con nota prot. n. 502248 del 1/09/2026 la Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, ha trasmesso il parere tecnico di compatibilità paesaggistica di cui all'art.96.1.c delle NTA del PPTR;
- con nota prot. 48169 del 21/07/2026 il Comune ha richiesto all'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino meridionale il parere di compatibilità con il PAI e con il PGRA ai sensi degli artt. 4,6 e 10 delle NTA del PAI, allo stato non pervenuto;
- con nota prot.n.479784 del 10/08/2026 il Comune ha trasmesso alla Sezione regionale Opere Pubbliche e Infrastrutture la documentazione utile all'acquisizione del parere ex art.89 del D.P.R. 380/2001, allo stato non pervenuto;
- non risulta si sia ottemperato agli obblighi previsti dalla normativa nazionale e regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica.

Si dovrà pertanto provvedere all'acquisizione dei pareri come sopra riportati e agli adempimenti in materia di VAS.

In conclusione, nel merito della variante al PRG del Comune di Fasano sulla scorta delle finalità, specificazioni e motivazioni comunali, considerato che:

**REGIONE
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO, QUALITÀ URBANA

SEZIONE URBANISTICA

SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA

- l'Amministrazione comunale ha evidenziato la necessità di rispondere al fabbisogno abitativo delle fasce più vulnerabili, constatata la mancanza nel territorio comunale di zone destinate all'Edilizia Residenziale Sociale;
- il Comune ha attestato l'esubero di aree per servizi pubblici, previsti dal PRG, rispetto ai minimi inderogabili ai sensi dell'art.3 del D.M. 1444/1968 così come disposto dall'art. 1 comma 3 della L.R.n. 12/2008;
- la zonizzazione proposta è coerente con lo stato di fatto e le caratteristiche urbanistiche della zona prevalentemente residenziale;

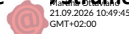
si ritiene che la variante proposta per l'area contermina via Gravinella finalizzata alla realizzazione del programma comunale di Edilizia Residenziale Sociale sia compatibile ai sensi della L.R.n. 12/2008 a condizione che il Comune, ottemperi alle seguenti prescrizioni:

1. sia acquisito il parere di compatibilità ai sensi dell'ex art. 89, c.1, del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.;
2. sia acquisito il parere di compatibilità al PAI e al PGRA da parte dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale;
3. si ottemperi agli obblighi previsti dalla normativa nazionale e regionale (D.lgs. 152/2006 e L.R. 44/2012) in materia di Valutazione Ambientale Strategica;
4. la modifica normativa sia riformulata con un articolo specifico per questa area in cui si dettagliano le modalità attuative degli interventi al fine di garantire la realizzazione dei servizi ex art.3 del D.M.1444/68 relativamente ai nuovi abitanti insediati, si contempli la definizione di adempimenti differenziati a seconda che la realizzazione sia pubblica o privata e si specifichino le forme compensative;
5. siano riallineati i dati quantitativi indicati resolvendo le incongruenze rilevate nella documentazione trasmessa.

Per le motivazioni su esposte si propone alla Giunta Regionale di attestare la compatibilità ai sensi del combinato disposto degli artt. 11 della L.R.n. 20/2001 e 5 comma 1 della L.R.n.12/2008 della variante adottata dal Comune di Fasano con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 26/09/2025 con le prescrizioni sopra riportate a cui si dovrà adempiere ai sensi dell'art.11 comma 14 bis della L.R.n.20/2001.

La funzionaria EQ Supporto Tecnico Strumentazione Urbanistica

(arch. Martina Ottaviano)



La funzionaria EQ Strumentazione Urbanistica
con delega di funzioni dirigenziali

(arch. Maria Macina)



MARIA MACINA
21.09.2026
11:12:15
GMT+02:00

www.regione.puglia.it

Sezione Urbanistica

Indirizzo: Via Gentile, 52 – 70126 Bari (BA)

Email: servizio.urbanistica@regione.puglia.it

PEC: sezioneurbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it

Pagina 11 di 11



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

Allegato B

**PARERE TECNICO
Comune di FASANO (BR)**

Parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96 comma 1, lettera c) delle NTA del PPTR per la Variante al PRG vigente, area contermina via Gravinella, finalizzata alla realizzazione del programma comunale di Edilizia Residenziale Sociale, ai sensi dell'art. 1, comma 5, L.R. n. 12/2008 e dell'art. 11, comma 4, L.R. n. 20/2001.

Con nota prot. n. 37842 del 04/05/2026, acquisita al protocollo regionale in pari data col n. 248038/2026, il Comune di Fasano (di seguito Comune) ha trasmesso l'istanza per l'acquisizione del parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96 comma 1 lett. c) della Variante al PRG in oggetto trasmettendo i seguenti elaborati in formato pdf:

Nome file	Valore MD5
Relazione carichi insediativi_signed_signed.pdf	8c9bb3100166fca1da616ef83502b223
__Relazione compatibilità paesaggistica_signed_signed.pdf	2f7bcbeafdaadd05019e11a8829780fe3
__Relazione emergenza abitativa_signed_signed.pdf	fce6394bd37850a862bc68ae9cf3a26c
__Relazione Generale_signed_signed.pdf	23f46756c6aace10c313aa7ee9a01f6f
__Relazione preliminare di orientamento_signed_signed.pdf	9c76767bb08c8ef5e8ce1b70f577f557
__TAV.1_Individuazione generale_signed_signed.pdf	87c6a91876dfb64194f37325ca0d64d6
__TAV.2.1_Individuazione ambito di trasformazione su ORTOFOTO_signed_signed.pdf	e77d2c605cd519080c19b043dcf894e6
__TAV.2.2_Individuazione ambito di trasformazione su CTR_1_signed_signed.pdf	9da2c6ecf4e25148c2fcf29ee5ef98dd
__TAV.2.3_Individuazione ambito di trasformazione su CTR_2_signed_signed.pdf	4be3112399ec30cc20417a0e49345402
__TAV.2.4_Individuazione ambito di trasformazione su CATASTALE_signed_signed.pdf	4466ff8fe79595fa1e207af1f220102c
__TAV.3_Individuazione ambito di trasformazione su Variante al PRG_signed_signed.pdf	044ce4873dbef7935bc6177b99b28305
__TAV.4.1_Individuazione ambito di trasformazione su Progetto strategico PPTR_1_signed_signed.pdf	1b01692e07ba6917201bc3f336495eb9
__TAV.4.2_Individuazione ambito di trasformazione su Progetto strategico PPTR_2_signed_signed.pdf	7a9b51af3314ad04a8b46719225f102c
__TAV.4.3_Individuazione ambito di trasformazione su Progetto strategico PPTR_3_signed_signed.pdf	21126922a1751dca6623626d352639e8
__TAV.4.4_Individuazione ambito di trasformazione su Progetto strategico PPTR_4_signed_signed.pdf	641e02c1deb974deda4491b0d846795d
__TAV.5.1_Individuazione ambito di trasformazione su Sistema delle tutele PPTR_1_signed_signed.pdf	9d064592b80671eb831e77c527f640f3
__TAV.5.2_Individuazione ambito di trasformazione su Sistema delle tutele PPTR_2_signed_signed.pdf	d199060232744ee8252571530b8423c0
__TAV.5.3_Individuazione ambito di trasformazione su Sistema delle tutele PPTR_3_signed_signed.pdf	b87e4e0d62854d54435d063790798a3b

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 – 70126, Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it

Pagina 1 di 9

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA****SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO****SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA**

__TAV.6_Individuazione ambito di trasformazione su PAI_signed_signed.pdf	2f29d1323b50a0c6d70577a25fcd726
__TAV.7.1_Proposta di variante 2.1_signed_signed (1).pdf	20de2f9eb4e21539d83ec58dac3d3853
__TAV.7.2_Proposta di variante 2.2_signed_signed.pdf	c9a0e995241077255d13b5cc415e84b7
__TAV.8_Masterplan_signed_signed.pdf	fa758d68806bc02512f477fe0e9f4c3f
__Tav.9 Report Fotografico_signed_signed.pdf	59a55992c00afea7197270dd909261b9

con nota prot. n. 0385254/2026 del 30/06/2026, la Sezione Urbanistica Regionale, ha chiesto al Comune di trasmettere:

*“ D.C.C. n.12 del 24.03.2026 di esame e controdeduzione delle osservazioni pervenute;
-aggiornamento sullo stato di avanzamento dei procedimenti attivati ai sensi della
L.R.n.44/2012;
- parere dell’Autorità di Bacino sulla coerenza della variante in oggetto con il PAI;
- verifica della sostenibilità del maggiore carico insediativo determinato dall’ERS in termini
di servizi pubblici ex art.3 del D.M.1444/68.”*

Con l’ulteriore nota prot. n. 444446/2026 del 23/07/2026, la Sezione Urbanistica Regionale ha precisato che:

“Inoltre, si fa riferimento alla nota prot.n.343189 del 12/06/2026 con cui la Sezione Opere Pubbliche e Infrastrutture, dopo aver visionato quanto trasmesso da codesto Comune relativamente alla variante in oggetto, ha richiesto la documentazione utile alla verifica della compatibilità delle previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell’art. 89 D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. Si invita pertanto il Comune a trasmettere quanto richiesto, posto che l’attestazione di compatibilità regionale della variante ai sensi dell’art.11 della L.R.n.20/2001 sarà espresso sulla base della documentazione e dei pareri presenti in atti.”

Con la nota prot. n. 49073 del 24/07/2026 acquisita in pari data al prot. col n. 0447224/2026, il Comune ha trasmesso quanto richiesto con nota prot. n. 0385254/2026 del 30/06/2026 e nota prot. n. 444446/2026 del 23/07/2026 della Sezione Urbanistica Regionale.

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE PROPOSTA

Premesso che con Delibera di Giunta Regionale n. 1000 del 20/07/2017, è stato approvato il Piano Regolatore Generale (di seguito PRG) del Comune di Fasano, con Delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 26.09.2025, il Comune ha adottato la Variante al PRG relativa all’area contermina via Gravinella, finalizzata alla realizzazione del programma comunale di Edilizia Residenziale Sociale, ai sensi del combinato disposto dell’art. 1, comma 5, della L.R. Puglia n. 12/2008 e dell’art. 11, comma 4, della L.R. Puglia n. 20/2001.

Detta Variante come specificato nella nota comunale prot. n. 37842 del 04/05/2026 *“si inserisce nel quadro delle iniziative comunali volte a dare risposta al fabbisogno abitativo rilevato sul territorio, attraverso l’individuazione di una soluzione urbanistica idonea alla realizzazione di*

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 – 70126, Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it

Pagina 2 di 9

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA****SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO****SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA**

interventi di edilizia residenziale sociale, nel rispetto della disciplina regionale di settore e delle verifiche richieste in ordine alla sostenibilità del maggiore carico insediativo, alla compatibilità urbanistica, ambientale e paesaggistica, nonché alla dotazione degli standard urbanistici.”

Nella *Relazione Tecnica* con riferimento all’area oggetto di Variante si riporta quanto segue:

“L’area oggetto di variante è individuata nell’ambito denominato “Ambito ERS”, che comprende una porzione di città completamente urbanizzata tra il quartiere “case agricole” ad est ed il quartiere “167 Salette” ad ovest e consiste in un’area verde incolta che attraversa la città consolidata, fino a ricollegarsi al Parco della Rimembranza a nord. Il contesto urbano circostante è caratterizzato da edilizia residenziale privata e in piccola porzione edilizia residenziale pubblica, ben servito da servizi quali, attività commerciali, attività sportive (palestre, campi sportiti), chiese e caserme.”



Figura 1 – in rosso perimetrazione su ortofoto regionale dell’area oggetto di variante

Nella Delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 26.09.2025 è stato verificato che:

- *“relativamente all’edilizia residenziale pubblica, nelle NTA del PRG vigente, è previsto al Capitolo IX “Zone a prevalente destinazione residenziale” –art.56 comma2 “Zone PEEP”*

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 – 70126, Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it

Pagina 3 di 9



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

che, “Per gli interventi entro il perimetro delle aree PEEP, indicate nelle tavole di PRG, si applicano norme, prescrizioni e previsioni contenute nei Piani di Zona e relative varianti in vigore alla data di adozione del PRG” e, pertanto, le stesse non appaiono idonee ad ospitare ERS;

- il Comune di Fasano non dispone, quindi, di aree in proprietà da destinare all'ERS, né il vigente PRG definisce ambiti la cui trasformazione possa essere subordinata alla cessione gratuita di aree per l'ERS;
- di contro, nel PRG, è prevista una forte dotazione per Urbanizzazione Secondaria, attualmente sottoutilizzata e/o non utilizzata che, ai sensi dell'art.1 comma3 lett.a) della L.R.12/2008, risultano idonee, se in esubero rispetto alladotazioneminimainderogabileD.M.1444/1968, ad ospitare ERS.”

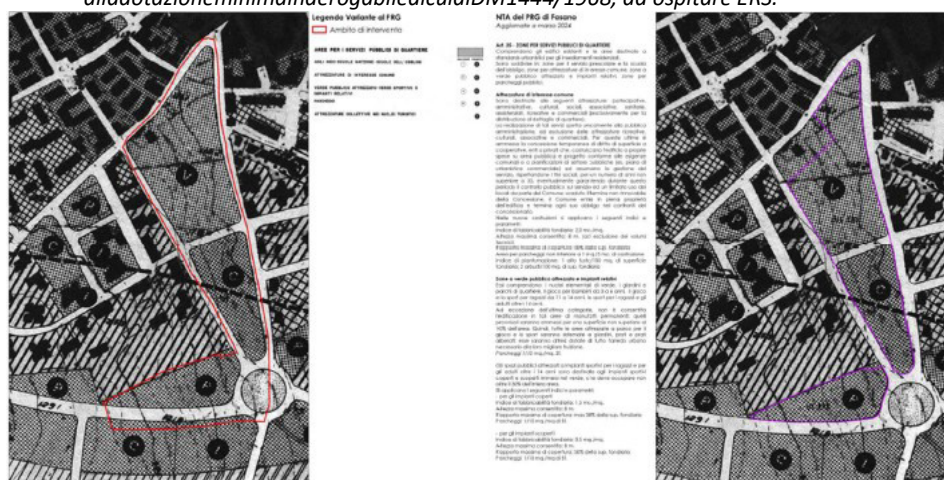


Figura 2 – In rosso ambito di intervento e i viola maglie di PRG oggetto di variante

Ai sensi del vigente PRG le maglie ERS interessano:

- Zone a verde pubblico attrezzato;
- Attrezzature di interesse comune;
- Parcheggi;
- Viabilità di piano esistente.

La variante al PRG nell'area contermina via Gravinella prevede la tipizzazione delle “**ZONE PER SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE-attrezzature di interesse comune, zone a verde pubblico attrezzato e impianti relativi, zone per parcheggi pubblici**” a “**ZONE PER SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE - Zone per attrezzature di interesse comune bis-ERS**” modificando il relativo art. 35

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 – 70126, Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it

Pagina 4 di 9

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA****SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO****SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA**

delle NTA del PRG con l'inserimento del comma **Attrezzature di interesse comune bis -ERS** che così disciplina:

“Sono destinate alle seguenti attrezzature: partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, ricreative, commerciali e residenziali per Edilizia Sociale.

La realizzazione di tali servizi spetta alla pubblica amministrazione o in concessione temporanea di diritto di superficie a cooperative, enti o privati che costruiscono l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali o a pianificazioni di settore pubbliche (es. piano di urbanistica commerciale) ed assumono la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 35, eventualmente garantendo durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso dei locali da parte del Comune; scaduto il termine non rinnovabile della Concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- *Indice di fabbricabilità territoriale: 1,53 mc/mq*
- *Altezza massima consentita: 16 m. (ad esclusione dei volumi tecnici)*
- *Numero piani fuori terra: 5 (ad esclusione dei volumi tecnici)*
- *Rapporto massimo di copertura: 10% della sup. fondiaria*
- *Area per parcheggi: non inferiore a 1mq/10 mc di costruzione*
- *Indice di piantumazione: 2 alto fusto/100 mq. Di superficie fondiaria*
- *4 arbusti/100 mq. Di sup. fondiaria.”*

TUTELE DEFINITE DAL PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE - PPTR

Premesso che il PRG del Comune non risulta adeguato al PPTR ai sensi dell'art. 97 delle NTA, dalla consultazione degli elaborati del PPTR si rileva che:

- Struttura Idro - geomorfologica:
 - Beni paesaggistici: l'area oggetto di variante non è interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura;
 - Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): l'area oggetto di variante non è interessata da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura.
- Struttura ecosistemica e ambientale
 - Beni paesaggistici: l'area oggetto di variante non è interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura;
 - Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): l'area oggetto di variante non è interessata da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura.
- Struttura antropica e storico-culturale
 - Beni paesaggistici: l'area oggetto di variante è ricompresa nella parte sud da Beni Paesaggistici della suddetta struttura in particolare dal **BP – Immobili e aree di notevole interesse pubblico** (art.136, co. 1, lettera c) e d)) denominato “Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona in comune di Fasano. (Collinare dei Trulli Selva Laureto)” del 19.06.1975 con le seguenti motivazioni: “La zona ha notevole interesse pubblico per

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 – 70126, Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it

Pagina 5 di 9

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA****SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO****SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA**

la caratteristica bellezza paesaggistica che contraddistingue la parte collinare del suo territorio, per le caratteristiche climatiche, paesistiche, geomorfologiche che hanno reso particolarmente adatta la zona stessa ad un'intensa opera di umanizzazione, sicché è dato ammirare la spontanea ed armoniosa conciliazione del felice connubio del lavoro umano con le bellezze profuse dalla natura; inoltre l'insediamento umano ha avuto modo di raggiungere una notevole concentrazione, sicché la partecipazione della caratteristica costruzione del "trullo" alla costituzione del paesaggio risulta talmente massiccia da diventarne elemento essenziale". Detto Bene Paesaggistico è sottoposto agli indirizzi di cui all'art. 77, alle direttive di cui all'art. 78, alle prescrizioni di cui all'art. 79 delle NTA e alle disposizioni d'uso della Scheda PAE 0152.

- *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): l'area oggetto di variante è interessata da un ulteriore contesto paesaggistico della suddetta struttura, nel dettaglio dai "UCP - Paesaggi Rurali", denominato "Parco Agricolo Multifunzionale di Valorizzazione degli Ulivi Monumentali" sottoposto agli indirizzi di cui all'art. 77, alle direttive di cui all'art. 78, e alle misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'art. 83 delle NTA del PPTR. Tuttavia, ai sensi del comma 6 dell'art. 83 le misure di salvaguardia e utilizzazione per i paesaggi rurali "si applicano in tutte le zone territoriali omogenee a destinazione rurale nonché ai piani urbanistici esecutivi adottati dopo l'approvazione definitiva del PPTR", pertanto, per il caso di specie, dette misure non trovano applicazione.*

Inoltre, si rappresenta che l'area oggetto di variante si attese su via Gravinella riconosciuta dal PTTR quale UCP - Strade Panoramiche" sottoposta agli indirizzi di cui all'art. 86, alle direttive di cui all'art. 87, e alle misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'art. 88 delle NTA del PPTR.

VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

Dalla consultazione degli elaborati del PPTR si rileva che l'area oggetto di variante ricade nell'Ambito Territoriale nell'ambito della **Murgia dei trulli** e precisamente nella figura territoriale denominata la **Piana degli ulivi secolari**.

Il sistema insediativo che struttura questo paesaggio è costituito da due sub-sistemi principali. Il primo, interno, ha per asse la statale Adriatica, su cui si attestano i centri maggiori di Fasano e Ostuni, l'uno ai piedi, l'altro sulla sommità del costone e, comunque, entrambi in posizione dominante rispetto alla piana. I due sistemi principali sono connessi e integrati da un terzo sistema, costituito da piccoli insediamenti anche produttivi, che si attestano lungo le antiche strade di collegamento interno-costa (che adesso raggiungono i centri costieri), soprattutto dove le stazioni ferroviarie hanno funzionato da piccoli attrattori locali. È possibile, entro le maglie dei sistemi maggiori, leggere un sistema puntuale e diffuso più minuto fatto di strutture religiose, di torri costiere, di piccoli scali portuali, che rappresentano capisaldi visivi e relazionali della piana.

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 – 70126, Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it

Pagina 6 di 9

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA****SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO****SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA**

Il PPTR nella Scheda d'Ambito n. 5.7 riconosce nella SEZIONE B.2.3.1 SINTESI DELLE INVARIANTI STRUTTURALI DELLA FIGURA TERRITORIALE (LA VALLE D'ITRIA) tra le **Regole di riproducibilità delle invarianti strutturali** per detto sistema insediativo rispettivamente:

- la salvaguardia del carattere accentrato e compatto del sistema insediativo che si sviluppa nella piana e nel margine superiore del costone;
- la salvaguardia della continuità delle relazioni funzionali e visive dei centri abitati con la piana olivata e la costa.



Figura 3 – in rosso perimetrazione su ortofoto regionale dell'area oggetto di variante

L'**area oggetto di variante** si colloca a sud del nucleo urbano di Fasano. Essa si configura come uno spazio aperto di campagna che, per forma, struttura e dimensione, si incunea nel tessuto residenziale a maglie larghe. In tal modo, garantisce un'effettiva **continuità e connessione territoriale** tra la campagna aperta e gli spazi verdi centrali della città (Parco della Rimembranza).

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 – 70126, Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it

Pagina 7 di 9

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA****SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO****SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA**

Questo spazio, pertanto data la sua collocazione e considerata l'assenza di interventi antropici presenta rilevanti potenzialità in quanto, strutturato dalla trama rurale degli oliveti, interrompe la trama insediativa urbana dei contesti che vi si affacciano e concorre quindi al raggiungimento dei seguenti obiettivi di qualità del paesaggio del progetto territoriale *"Il Patto città-campagna"* (elaborato n. 4.4.2) ovvero:

- **Promuovere la qualità dell'ambiente urbano periferico** attraverso piani e progetti che assicurano la:
 - limitazione degli interventi di edificazione alla saturazione di spazi vuoti e al completamento, alla riqualificazione, alla ricostruzione e al recupero dell'esistente;
 - riprogettazione nelle urbanizzazioni contemporanee, degli spazi pubblici di prossimità e quelli comuni;
 - definizione dei margini urbani e dei confini dell'urbanizzazione per migliorare la transizione tra il paesaggio urbano e quello della campagna aperta;
 - riqualificazione degli spazi aperti periurbani e di quelli interclusi per elevare la qualità abitativa delle urbanizzazioni periferiche, per ristabilire un rapporto di scambio alimentare, ricreativo, igienico, fruitivo fra città e campagna a diversi livelli territoriali (greenbelt nei margini urbani, parchi di cintura, forestazione periurbana, ecc.);
- **Promuovere la sostenibilità urbana e rurale attraverso il miglioramento della qualità dell'ambiente** attraverso piani e progetti che assicurano la:
 - costruzione di cinture verdi urbane utilizzando lo spazio agro forestale di prossimità;
 - costruzione di corridoi ecologici e della rete della naturalità nella prossimità urbana.



Figura 4 – Veduta dell'area oggetto di Variante.

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 – 70126, Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it

Pagina 8 di 9

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA****SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO****SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA****CONCLUSIONI**

Si ritiene che possa essere espresso **PARERE FAVOREVOLE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA** ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR per la *"Variante al PRG vigente, area contermina via Gravinella, finalizzata alla realizzazione del programma comunale di Edilizia Residenziale Sociale, ai sensi dell'art. 1, comma 5, L.R. n. 12/2008 e dell'art. 11, comma 4, L.R. n. 20/2001"* purché sia inserito in calce al comma **Attrezzature di interesse comune bis - ERS** il seguente capoverso:

"Al fine di garantire la coerenza con il Progetto Territoriale "Il Patto città-campagna", gli interventi da realizzarsi all'interno dell'area devono assicurare il potenziamento delle relazioni paesaggistiche, ambientali e funzionali tra la città e la campagna e pertanto, non sono ammessi interventi che — per forma, dimensione, orientamento, giacitura — interrompano la continuità ecologica tra gli spazi verdi urbani esistenti e il territorio rurale circostante, nonché la connessione visivo-percettiva che si ha di questa area da via Gravinella."

Il Funzionario EQ

Arch. Giuseppe VOLPE

PUGLIA
Giuseppe Volpe
01.09.2026 11:40:25 GMT+02:00

Luigi

Guastamacchia

01.09.2026

11:13:17

GMT+02:00

Il Funzionario EQ

Arch. Luigi GUASTAMACCHIA

Il Dirigente della Sezione

Arch. Vincenzo LASORELLA

Vincenzo
Lasorella
01.09.2026
11:02:31
GMT+02:00

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 – 70126, Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it

Pagina 9 di 9