



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

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2013, n. 1438

Comune di Fasano (BR). Piano di Lottizzazione Zona Residenziale di Espansione C2 - Comparto 10 del P.R.G. Delibera di C.C. n° 49 del 29/07/2010. Rilascio Parere Paesaggistico art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. Ditta: Carrone Angela + altri.

L'Assessore Regionale alla Qualità del Territorio Prof.ssa Angela Barbanente sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica e confermata dal Dirigente del Servizio Assetto del Territorio riferisce quanto segue.

Visto:

- La Delibera di Giunta Regionale 15 dicembre 2000 n. 1748, pubblicata sul BURP n.6 del 11.01.2001 di approvazione del Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio ed in particolare l'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P;
- La LR n. 14/2007 "Tutela e valorizzazione del paesaggio degli ulivi monumentali" come modificata dalle LR n. 12/2013 e n.19/2013;
- La nota n. 37784 del 27.10.2008, acquisita al Servizio Urbanistica con n. 11065 del 12.12.2008, con cui il Comune di Fasano ha trasmesso la delibera consiliare n. 123 del 6.12.2007 con l'indicazione delle perimetrazioni rientranti nel novero dei Primi Adempimenti comunali finalizzati all'attuazione del PUTT/P, di cui all'art. 5.05 delle NTA del PUTT/P;

Considerato che:

- Il vigente PRG del Comune di Fasano, approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 1000 del 20 luglio 2001, non risulta adeguato al vigente Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio (art 5.06 delle NTA del PUTT/P).

(Documentazione agli atti)

Considerato che:

- Con nota protocollo n. 34966 del 07.10.2010, acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n. 6460 del 19.10.2010, il Comune di FASANO ha trasmesso la richiesta di "parere paesaggistico" ai sensi dell'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, per la realizzazione del comparto 10 del vigente PRG di cui all'oggetto.

- La documentazione trasmessa risulta costituita dai seguenti elaborati:

- allegato A relazione tecnica
- allegato B norme tecniche d'attuazione
- allegato C preventivo di spesa

- allegato D schema di convenzione
- allegato E relazione compatibilità paesaggistica
- tavola PL1 corografia sc 1:25.000
- stralcio PRG vigente sc 1:2.000
- stralcio mappa catastale sc 1:2.000
- stralcio aereof. dei luoghi sc 1:2.000
- ortofoto dei luoghi sc 1:5.000
- tavola PL2 piano quotato su stralcio aereof. sc 1:2.000  
piano quotato su stralcio di mappa catastale sc 1:200
- tavola PL3 tavola urbanistica generale sc 1:500
- tavola urbanistica AMF sc 1:500
- tavola urbanistica zonizzazione AMF sc 1:500
- parametri generali di PRG e di comparto
- tavola PL4 dati di comparto
- planimetria generale AMF sc 1:500
- planimetria generale zonizzazione di progetto sc 1:500
- planimetria generale di progetto sc 1:500
- tavola PL5 profili longitudinali e sezioni sc 1:200
- tavola PL6 progetto schematico delle urbanizzazioni primarie sc 1:500
- tavola PL7 sistema botanico vegetazionale
- tavola PL8 proposta di tipologia edilizia sc 1:100
- Copia delibera di CC n. 49 del 29.07.2010;
- Relazione istruttoria del Responsabile S.U.E;
- Copia manifesto e avvisi pubblicati su n.2 quotidiani a diffusione locale;

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

- Con nota prot. n. 2085 del 02.03.2011 il Servizio Assetto del Territorio ha chiesto all'Ufficio Provinciale dell'Agricoltura di Brindisi, di validare il carattere di monumentalità degli ulivi ai sensi della LR 14/2007, trasmettendo la Tavola PL7 "Sistema botanico vegetazionale esistente e di progetto" e la "Relazione di compatibilità paesaggistica". Con nota prot. n. 79020 del 06.10.2011, acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n. 8886 del 02.11.2011, l'Ufficio Provinciale dell'Agricoltura di Brindisi, ha trasmesso i suddetti elaborati come richiesto dal Servizio Assetto del Territorio con propria nota prot. n. 7571 del 26.09.2011 al fine di completare l'istruttoria di merito.

- Con nota n. 18992 del 31.05.2013, acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n. 5709 del 14.06.2013, il Comune di Fasano ha trasmesso in duplice copia la seguente documentazione:

- All F. - Rilievo fotografico alberature;
- All G. - Schede di rilevamento delle piante arboree da n.1 a n.18;
- Tav. PL1-Rev 4
- Corografia
- Stralcio di PRG vigente
- Stralcio di mappa catastale
- Stralcio aereo fotogrammetrico dei luoghi
- Ortofoto dei luoghi
- Tav. PL7-Rev 4
- Sovrapposizione rilievo alberature esistenti su planimetria di lottizzazione - scala 1:2.000

- Sovrapposizione alberature di progetto su planimetria di lottizzazione - scala 1:2.000

(Descrizione intervento proposto)

Evidenziato che:

Il programma costruttivo prevede la sistemazione urbanistica mediante un piano di lottizzazione per insediamenti residenziali del Comparto n. 10 come individuato dal vigente PRG del Comune di Fasano e tipizzato quale Zona Territoriale Omogenea C2 "Zona Residenziale di Espansione".

L'area interessata dalla lottizzazione, risulta delimitata a Ovest con un'area privata all'interno della quale è presente un edificio a carattere artigianale, a Nord da un'area a standard del vigente PRG, a Sud dalla strada comunale via Contardo Ferrini, e infine a Est da una strada di previsione dello strumento urbanistico generale vigente.

Il progetto di cui trattasi prevede in particolare la realizzazione di corpi di fabbrica destinati ad edilizia residenziale organizzati in n. 9 lotti come individuati nella Tav. PL4, di cui i lotti nn. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 ricadono nell'area minima funzionale di intervento n. 1, mentre i lotti nn. 7, 8 e 9 nell'area minima funzionale di intervento n. 2.

In riferimento alle tipologie residenziali, i cui schemi tipologici sono rappresentati nella Tav. PL8 il programma costruttivo prevede la realizzazione di edifici residenziali (alloggi residenziali del tipo duplex), monofamiliari con due piani fuori terra e piano interrato.

Il progetto ricade su aree individuate in catasto al Fg. n. 36 ptcc. 23, 24, 39.

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

- Superficie totale comparto mq. 9.877
- Superficie territoriale effettiva mq. 7.887,89
- Superficie coperta mq 73,16
- I.f.t. mc/mq 0,62
- Volume di progetto mc 3.738,52
- Abitanti insediabili n 37
- Superficie a Standards mq 677
- Altezza max m 5,65
- Superficie viabilità di lottizzazione mq 599,00
- Superficie di PRG residua da cedere mq 1.753,00

(Istruttoria rapporti con il PUTT/P)

Per quanto attiene agli Ambiti Territoriali Estesi, dalla documentazione trasmessa, si evince che l'intervento ricade in un Ambito Territoriale Esteso di tipo "C" (art. 2.01 delle NTA del PUTT/P).

Gli indirizzi di tutela (art. 2.02 punto 1.3 delle NTA del PUTT/P) per gli ambiti di valore distinguibile "C" prevedono la "salvaguardia e valorizzazione dell'assetto attuale se qualificato; trasformazione dell'assetto attuale, se compromesso, per il ripristino e l'ulteriore qualificazione; trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica".

Per quanto attiene gli Ambiti Territoriali Distinti, elementi strutturanti il territorio, dalla documentazione trasmessa, si evince quanto segue:

- Sistema geologico, geomorfologico e idrogeologico: l'area d'intervento così come rappresentato negli atlanti cartografici del PUTT/P, risulta interessata dalle linee di ruscellamento e linee superficiali di impluvio di cui all'art. 3.08 delle NTA del PUTT/P. Tuttavia dalla consultazione della Tavola 4.4A "ATD geomorfologia" dei Primi Adempimenti (art 5.05 delle NTA del PUTT/P), la suddetta asta fluviale indicata in legenda come "Reticolo Fluviale" non risulta interessare l'area d'intervento.

- Sistema della copertura botanico-vegetazionale e colturale: l'area d'intervento così come si rileva dalla consultazione degli Atlanti cartografici del PUTT/P e dalle tavole dei Primi Adempimenti (art 5.05 delle NTA del PUTT/P) non risulta interessata da componenti del suddetto sistema. Dalla verifica delle ortofoto regionali e dalla documentazione allegata alla richiesta di parere paesaggistico, l'area d'intervento risulta interessata da, "Beni diffusi nel paesaggio agrario" sottoposti a tutela dall'art. 3.14 delle NTA del PUTT/P nel dettaglio da pareti a secco e da alberature di ulivo, potenzialmente rilevanti per importanza per età, dimensione, significato scientifico. In riferimento alle alberature di ulivo nell'Allegato A della "Relazione paesaggistica" e nella Tavola PL7 "Sistema botanico vegetazionale esistente e di progetto" parti integrante della documentazione trasmessa dal Comune di Fasano con nota protocollo n. 34966 del 07.10.2010, sono state censite 21 alberature di cui per 15 di esse è stato accertato dai progettisti il carattere di monumentalità ai sensi di cui all'art. 2 della L.R. 14/2007. Tuttavia, dalla documentazione trasmessa dal Comune di Fasano con nota protocollo n. 18992 del 31.05.2013, è stato effettuato un nuovo censimento delle alberature, per un totale di 18 unità.

- Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa: l'area d'intervento così come si rileva dalla consultazione degli Atlanti cartografici del PUTT/P e dalle tavole dei Primi Adempimenti (art 5.05 delle NTA del PUTT/P) non risulta interessata da componenti del suddetto sistema. Tuttavia da accertamenti d'ufficio si rileva che l'area d'intervento risulta essere interessata da una "strada panoramica" così come cartografata dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (proposta approvata con DGR. 1 del 11/01/2010), nel dettaglio si fa riferimento alla strada comunale via Contardo Ferrini.

La documentazione presentata evidenzia altresì che l'intervento progettuale ricade su aree non interessate da altri specifici ordinamenti vincolistici (decreti Galasso, vincolo ex L. 1497/1939, vincolo idrogeologico, vincoli ex art. 1 L. 431/1985 come modificato dall'Art. 142 del D.Lgs 42/2004).

(Valutazione della compatibilità paesaggistica)

Entrando nel merito della valutazione paesaggistica dell'intervento in progetto, sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta che l'ambito di riferimento, in cui l'intervento andrà a collocarsi, risulta posizionato a Nord-Ovest del Comune di Fasano, in una zona distinta dalla presenza di oliveti periurbani, compresa tra i margini del nucleo urbano e la SP 172 Bari-Taranto.

Il valore paesaggistico - del contesto in esame, è relazionabile alla condizione di transizione tra l'abitato e la campagna, in cui la presenza di ulivi, componenti strutturanti il paesaggio rurale della piantata olivetata a ridosso del nucleo urbano, rappresentano dal punto di vista paesaggistico elementi identitari della forma visibile del paesaggio, nonché elementi peculiari della storia, della cultura e del paesaggio agrario pugliese, dal punto di vista ambientale contribuiscono a definire una fascia tampone della città dalla SS 172 e a generare un sistema di connessione ecologica con il territorio.

Dalla documentazione integrativa trasmessa dal Comune di Fasano con nota protocollo n. 18992 del 31.05.2013, si rappresenta che l'intervento con i volumi edilizi e la prevista viabilità interessa, delle 18 alberature censite, n.10 alberature che saranno oggetto di espianto e reimpianto nella stessa area d'intervento.

Premesso che per gli ulivi e gli uliveti monumentali di cui all'art 5 della LR 14/2008, modificata dalle LR n. 12/2013 e n.19/2013, possono essere concesse deroghe ai divieti di cui all'art. 10, qualora ricadano in aree interessate da piani attuativi di strumenti urbanistici generali adeguati alla legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 ed ubicati nelle zone omogenee B e C con destinazioni miste alla residenza.

Nel caso in specie per il piano attuativo in oggetto, poiché è ubicato in una zona omogenea C, con destinazioni miste alla residenza, del vigente PRG del Comune e di Fasano, si configurano le condizioni di deroga suddette.

Tutto ciò premesso in relazione al parere paesaggistico previsto dall'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, per il progetto proposto, verificato ai sensi dell'art. 105 delle NTA il non contrasto degli interventi con le

disposizioni normative e con le misure di salvaguardia ed utilizzazione dell'adottando PPTR, non si rilevano motivi ostativi al rilascio del predetto parere, a condizione che siano rispettate le prescrizioni ed indirizzi che seguono, il rispetto delle quali deve essere verificato in sede di rilascio di autorizzazione paesaggistica.

(Prescrizioni e Indirizzi)

Prescrizioni:

Nelle successive fasi di progettazione si provveda a:

- realizzare la strada di PRG posta ai limiti est dell'area di lottizzazione, in sezione ridotta mai maggiore di 5 metri, con funzione pedonale e/o ciclabile e con fondo stradale in materiali naturali permeabili, con l'esclusione di coperture asfaltate e/o sintetiche, e comunque tale da salvaguardare tutte le alberature esistenti;
- al fine di garantire una continuità ecologica e di fruizione con il territorio e le aree abitate circostanti, siano realizzate;
- fasce verdi di mitigazione continue, di sezione variabile, e comunque non inferiore ai 4,00 metri, sui bordi dei lotti posti a Sud-Est (L5, L6, L9) a confine con Via Contrado Ferrini e sui bordi dei lotti posti a Nord-Ovest (L1, L2, L7) con la prevista zona a verde a verde attrezzato del vigente PRG. Le suddette fasce verdi devono essere costituite da schermature arbustive/arboree (quinte alberate e arbustive autoctone composte dai soggetti arborei - ulivi - oggetto di espianto) per mitigare l'impatto ambientale, migliorare il controllo del microclima nonché una continuità visiva ai margini dell'insediamento;
- percorsi pedonali e/o ciclabili con relativi spazi di sosta ombreggiati e illuminati lungo la strada privata di lottizzazione, e l'allargamento Strada di PRG di via Contrado Ferrini per assicurare una connessione tra le aree abitate circostanti e la prevista zona verde attrezzato del vigente PRG.
- a garantire il mantenimento delle alberature di ulivo che non ricadano in corrispondenza dei manufatti in progetto. Prevedere il reimpianto di tutte le alberature di cui si prevede l'espianto, possibilmente negli stessi lotti di espianto;
- a garantire per le alberature compatibili con il PdL la non modificabilità dell'area immediatamente circostante (min. 2 m delle proiezioni a terra delle relativa chioma) alle predette alberature, in modo da non arrecare alcun pregiudizio all'attuale stato vegetazionale dei soggetti arborei;
- a garantire l'accesso ai piani interrati preferibilmente con scale interne e/o se esterne aderenti ai manufatti. Le rampe d'accesso ai piani interrati o seminterrati degli edifici residenziali siano realizzate con una sezione non superiore ai m. 3,50 e delimitate da pareti verdi ricoperte da specie vegetali rampicanti e/o ricadenti, aggrappate direttamente o indirettamente alla muratura;
- a sistemare gli spazi aperti privati e pubblici (parcheggi, piazzali, aree di sosta, aree di pertinenza dei lotti, percorsi carrabili), deve avvenire esclusivamente:
  - con materiali drenanti o semimpermeabili, autobloccanti cavi, da posare a secco senza l'impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti al fine di aumentare la capacità drenante delle stesse superfici;
  - attraverso l'eventuale reimpianto degli esemplari arborei espantati. In ogni caso sono vietate le piantumazioni di specie esotiche e di conifere in genere. In riferimento a tutte le aree a parcheggio, queste devono comunque essere dotate di piantumazioni, preferibilmente di reimpianto, nella misura minima di una unità arborea per ogni posto macchina;
  - salvaguardando compatibilmente con l'intervento, i muretti a secco presenti conservandone le caratteristiche materiche e formali. Nel dettaglio per i muri a secco oggetto di interventi di recupero, si provveda a ripristinare lo stato originale conservandone gli aspetti formali e materici;
  - a realizzare le nuove recinzioni (dei singoli lotti, e sui fronti stradali pubblici e privati dell'area) privilegiando le murature a secco o in muratura eventualmente sovrastate da recinzioni metalliche semplici e affiancate da siepi, cespugli e o alberature. Va evitato in ogni caso l'impiego di elementi prefabbricati in cemento, materiali plastici, e simili;

- a utilizzare colori di facciata, materiali e rivestimenti per tutti i corpi di fabbrica privilegiando contestualmente l'uso di materiali forme e tecnologie locali. I prospetti esterni dei corpi di fabbrica in progetto devono essere intonacati e tinteggiati con coloriture tenui e/o bianche;
- a realizzare per la pubblica illuminazione (su viabilità di piano, giardini, parcheggi, ecc), impianti a basso consumo e/o ad energie rinnovabili anche in applicazione della LR. n. 15/2005 "Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico";
- a configurare la pendenza dei tracciati viari (viabilità di piano, percorsi pedonali) seguendo il più possibile le pendenze naturali del terreno, al fine di evitare rilevanti movimenti di terra a danno dell'attuale assetto orografico.
- a trasmettere il censimento degli ulivi monumentali così come redatto nelle forme previste dalla LR 14/07 alla "Commissione tecnica per la tutela degli alberi monumentali" e agli "Uffici provinciali per l'agricoltura" (UPA) al fine di ottemperare all'art. 7 della L. 10/2013 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani".

Indirizzi:

al fine di migliorare le condizioni di sostenibilità complessiva e anche in applicazione della L.R. n. 13/2008 si reputa necessario prevedere:

- sistemi di raccolta delle acque meteoriche e eventuali reti idrico-fognarie duali e impianti che riutilizzino acque reflue e tecniche irrigue mirate al risparmio idrico e alla gestione sostenibile delle acque meteoriche;
- sistemi per migliorare il microclima esterno e quindi la vivibilità negli spazi esterni mediante la riduzione del fenomeno di "isola di calore", attraverso:
  - la realizzazione e organizzazione degli involucri edilizi (soprattutto per le cortine rivolte ad Ovest) che diano ombra per ridurre l'esposizione alla radiazione solare delle superfici circostanti mediante elementi architettonici, aggetti, schermature verticali integrate con la facciata esterna, schermature orizzontali, pergole, pensiline, coperture fisse a lamelle, pareti verdi, tetti verdi e coperture vegetalizzate ecc;
  - l'impiego di adeguati materiali da costruzione con bassi coefficienti di riflessione;
  - la realizzazione di percorsi pedonali e/o ciclabili in sede propria con pavimentazione costituite da materiali a basso coefficiente di riflessione per ridurre la temperatura superficiale ed ombreggiate da opportune schermature arbustive/arboree (selezionate per forma e dimensione della chioma) in modo da garantire e favorire la mobilità ciclabile e pedonale nelle ore calde.

nel caso di utilizzo di "Fonti Energetiche Rinnovabili" per gli edifici di nuova costruzione si potrà inoltre fare riferimento alla Circolare Regionale n.2/2011 (DGR n. 416 del 10/03/2011).

In fase di cantiere al fine di evitare impatti diretti e/o indiretti sul contesto paesaggistico esistente e sulle sue componenti dovrà essere garantito:

- il corretto scorrimento e smaltimento delle acque meteoriche superficiali per non compromettere la consistenza del suolo;
- la limitazione dei movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) per non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme e conservare nel contempo l'assetto idrogeologico complessivo delle aree oggetto d'intervento; l'allontanamento e il deposito dei materiali di risulta rivenienti dalle operazioni di scavo nelle pubbliche discariche;
- l'uso di mezzi di cantiere e la realizzazione di opere complementari (piste di accesso, deposito di materiali, recinzioni, ecc.) che non compromettano le aree attigue a quelle d'intervento;
- al termine dei lavori lo smantellamento delle opere provvisorie (piste carrabili, accessi ecc...) e il ripristino dello stato dei luoghi al fine di agevolare la ricomposizione dei valori paesistici del sito.

(Adempimenti finali)

Il presente provvedimento attiene all'aspetto meramente paesaggistico degli interventi previsti ovvero esplica effetti esclusivamente in applicazione dell'art. 5.03 delle NTA. del PUTT/P fermo restando, nelle competenze dell'Amministrazione Comunale, l'accertamento della rispondenza dell'intervento in progetto alle norme urbanistico-edilizie vigenti e la verifica della conformità dell'intervento in progetto alla strumentazione urbanistica generale vigente.

Vengono fatti salvi dal presente parere paesaggistico l'acquisizione di tutte le ulteriori autorizzazioni e/o assensi, qualora necessari, rivenienti dalle vigenti disposizioni normative in materia sanitaria e/o di tutela ambientale ivi compresa la procedura VAS di cui D. Lgs n° 152 del 2006 e s.m.i.

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

“COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA L.R. N. 28/01 E S.M. E I.”

La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

L'Assessore, sulla base delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale

LA GIUNTA

Udita la Relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;

Vista la sottoscrizione posta in calce al presente provvedimento dal Dirigente dell'Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica e dal Dirigente del Servizio;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

DI APPROVARE la relazione dell'Assessore alla Qualità del Territorio, nelle premesse riportata;  
DI RILASCIARE alla Amministrazione Comunale di FASANO, relativamente al Piano di Lottizzazione del comparto 10 dello strumento urbanistico generale di FASANO, il parere paesaggistico con prescrizioni, di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/Paesaggio, nei termini e con le prescrizioni e indirizzi riportati al punto “Prescrizioni e Indirizzi “ fermo restando, per gli interventi esecutivi delle opere previste, l'obbligo di dotarsi di eventuale autorizzazione paesaggistica e ciò prima del rilascio del permesso a costruire stante il regime di tutela diretta gravante sull'area interessata dall'intervento in questione.

DI TRASMETTERE a cura del Servizio Assetto del Territorio in copia il presente provvedimento completo degli elaborati grafici al Sig. Sindaco del Comune di FASANO.

DI TRASMETTERE a cura del Servizio Assetto del Territorio in copia il presente provvedimento alla ditta Carrone Angela + altri.

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul BURP.

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

---