



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 136 del 30/09/2014**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 9 settembre 2014, n. 1857

Comune di FASANO (BR) - Piano di Lottizzazione Zona Residenziale di Espansione C2 - Comparto 13 del P.R.G. Delibera di GC. n° 25 del 16.02.2012. Diniego Parere Paesaggistico art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P Proponente: Amaro Carmen e 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.

Vista:

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 Delibera di Giunta Regionale 02 agosto 2013 n. 1435 e la Delibera di Giunta Regionale 29 ottobre 2013 n. 2022 di adozione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale ed in particolare l'art. 105 e 106 delle NTA del PPTR;

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;

(Documentazione agli atti)

Considerato che:

Con nota protocollo n. 12097 del 30.03.2012, acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n. 4040 del 26.04.2012, 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 13 di cui all'oggetto.

La documentazione trasmessa risulta costituita dai seguenti elaborati:

- Allegato A - relazione tecnica;
- Allegato B - Norme tecniche di attuazione;
- Allegato C - preventivo di spesa;
- Allegato D - schema di convenzione;
- Tav PL1 - stralcio PRG vigente, stralcio aereo fotogrammetrico dei luoghi, stralcio di mappa catastale,
- Tav PL2 - Planimetria catastale del comparto, rilievo plano-altimetrico del comparto;
- Tav PL3 - Rilievo fotografico dei luoghi;
- Tav PL4 - Planimetria di Lottizzazione del comparto e parametri urbanistici;

- Tav PL5 - Planimetria di lottizzazione del comparto e parametri di progetto;
- Tav PL6 - Profili stradali e sezioni;
- Tav PL7 - Progetto di massima delle urbanizzazioni primarie;
- Relazione tecnica illustrativa e di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 5.03 delle NTA del PUTT/p;
- Rilievo delle alberature;
- Copia della deliberazione di GC n. 25 del 16.02.2012, comprensiva di parere urbanistico del responsabile SUE;
- Copia manifesti 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. 5021 del 29.05.2012 il Servizio Assetto del Territorio ha chiesto al Sindaco del Comune di Fasano al fine di applicare i regimi di tutela di cui al punto 3 dell'art. 3.14 delle NTA del PUTT per i "Beni diffusi nel paesaggio agrario", ed anche in applicazione della LR n.14/2007 "Tutela e valorizzazione del paesaggio degli ulivi monumentali della Puglia", di effettuare la ricognizione puntuale nonché il censimento asseverato ai sensi del DPR 445/2000 da un tecnico competente abilitato (agronomo, forestale, ecc;) di tutti i soggetti arborei presenti nelle altre particelle catastali dell'area d'intervento per le quali come suddetto non è stata espletata tale operazione.

Con nota prot. 29145 del 04.09.2012, acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n. 8776 del 19.09.2012, il Comune di Fasano ha trasmesso in unica copia la seguente documentazione:

- il censimento asseverato delle alberature presenti nell'area d'intervento, con relative schede di rilevazione di cui all'allegato A della DGR n. 707 del 06.05.2008;
- planimetria generale di progetto sovrapposta al rilievo delle alberature censite su ortofoto;

A seguito di istruttoria degli Uffici, sulla base della documentazione trasmessa, con nota prot. n. 535 del 15.01.2014 il Servizio Assetto del Territorio ha dato comunicazione al Sindaco del Comune Fasano (BR) e alla Ditta, dei motivi ostativi per l'accoglienza dell'istanza di cui in oggetto "poiché le previsioni urbanistiche contrastano con le norme di tutela paesaggistica delle NTA del PUTT/P con gli obiettivi generali di tutela (indirizzi e direttive) degli ambiti territoriali estesi interessati, nonché con la tutela e la salvaguardia delle componenti di paesaggio strutturanti il territorio".

Con nota del 22.02.2014 acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n. 3542 del 10.03.2015, la Ditta ha presentato le proprie osservazioni, al suddetto preavviso di diniego, allegando copia del rilascio di nulla osta dell'AdB prot. 723 del 19.01.2012.

(Descrizione intervento proposto)

Evidenziato che:

Il programma costruttivo prevede la sistemazione urbanistica mediante un piano di lottizzazione per insediamenti residenziali del Comparto n. 13 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 su due fronti da viabilità di previsione di PRG, mentre sui rimanenti fronti a est da un'area a "verde pubblico attrezzato - verde sportivo ed impianti relativi" come da PRG vigente e a ovest da una strada comunale esistente.

Il progetto di cui trattasi prevede in particolare la realizzazione di corpi di fabbrica destinati ad edilizia

residenziale organizzati in n. 16 lotti come individuati nella Tavv. PL4-PL5.

In riferimento alle tipologie residenziali, i cui schemi tipologici sono rappresentati nella Tav PL8 e distinti con le lettere A, B, C, D, E il programma costruttivo prevede la realizzazione di edifici residenziali nel dettaglio:

- tipologia A comprende n. 8 alloggi del tipo binato, con piano seminterrato e due livelli fuori terra;
- tipologia B trattasi di edificio in linea con n. 8 alloggi, piano interrato e due livelli fuori terra;
- tipologia C trattasi di edifici unifamiliari con piano interrato e due livelli fuori terra;
- tipologia D trattasi di edificio composto da 5 alloggi con piano terra e primo piano;
- tipologia E trattasi di edificio dotato di 3 alloggi di cui due duplex ed uno simplex.

Il progetto ricade su aree individuate su in catasto al Fg. n. 42 particelle nn. 15, 19, 70, 99, 27, 487, 101, 102, 354, 369, 370, 379, 390, 26, 391, 392, 393, 100, 395, 396.

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

- Superficie totale comparto mq 21.322,40
- Superficie destinata a zona res. di espansione C2 mq 16.928,63
- Volume massimo edificabile mc 9.095,028
- Viabilità di lottizzazione mq 3.238,57
- Abitanti insediabili n 91
- Aree a standards mq 1.662,90

(Istruttoria rapporti con il PUTT/P)

Per quanto attiene agli Ambiti Territoriali Estesi, dalla documentazione trasmessa, si evince che l'intervento ricade in un Ambiti Territoriali Estesi di tipo "D" (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 relativo "D" prevedono la "valorizzazione degli aspetti rilevanti con salvaguardia delle visuali panoramiche;

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

- Sistema geologico, geomorfologico e idrogeologico: l'area d'intervento così come si rileva dalla consultazione degli Atlanti cartografici del PUTT/P e dalle tavole dei Primi Adempimenti (art 5.05 delle NTA del PUTT/P) non risulta interessata da componenti del suddetto sistema. Tuttavia da accertamenti d'ufficio e dalla documentazione trasmessa con la richiesta di parere paesaggistico l'area d'intervento appare interessata, a Sud da un corso d'acqua episodico mentre è lambita a Est da un corso d'acqua obliterato il cui tracciato segue la strada comunale esistente, così come individuati dalla Carta Idrogeomorfologica della Autorità di Bacino (approvata dall' AdB Puglia con delibera del Comitato Istituzionale n. 48 del 30.11.2009). Nel merito si rileva che con nota del 22.02.2014 acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n. 3542 del 10.03.2015, la Ditta ha allegato copia del rilascio di nulla osta dell'AdB prot. 723 del 19.01.2012;

- 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 muri a secco e da alberature di ulivo, carrubi e quercia, potenzialmente rilevanti per importanza per età, dimensione, significato scientifico. In riferimento alle alberature nella "Relazione tecnica asseverata" parte integrante della documentazione trasmessa dal

Comune di Fasano con nota n. 29145 del 04.09.2012, sono state censite n. 84 alberature di cui per n. 65 di esse è stato accertato dai progettisti il carattere di monumentalità ai sensi di cui all'art. 2 della LR 14/2007. Con riferimento ai soli ulivi e uliveti monumentali di cui all'art 5 della n. LR 14/2008, modificata dalle LR n. 12/2013 e n. 19/2013, si rappresenta che non si applicano le prescrizioni di cui all'art. 6 comma 3 (il quale rimanda all'art 3.14 delle NTA del PUTT) e possono essere concesse deroghe ai divieti di cui all'art. 10 qualora, come risulta nel caso in specie, 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.

- 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.

(Istruttoria rapporti con il PPTR)

Considerato che con Delibere della GR n. 1435 del 2 agosto 2013 e n. 2022 del 29 ottobre 2013 è stato adottato il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR), si rappresenta che, ai sensi dell'art. 105 delle NTA del PPTR Norme di Salvaguardia "a far data dalla adozione del PPTR sugli immobili e sulle aree di cui all'art. 134 del Codice non sono consentiti interventi in contrasto con le disposizioni normative del PPTR aventi valore di prescrizione, a norma di quanto previsto dall'art. 143 comma 9, del Codice".

Dall'analisi delle Tavole dell'adottato PPTR si evince che:

Struttura Idro geomorfologica:

- Beni paesaggistici: l'area d'intervento non è interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura;
- Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): l'area d'intervento non è interessata da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura.

Struttura ecosistemica e ambientale

- Beni paesaggistici: l'area d'intervento non è interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura;
- Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): l'area d'intervento non è interessata da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura.

Struttura antropica e storico-culturale

- Beni paesaggistici: l'area d'intervento è ricompresa nella parte all'interno di un'area di notevole interesse pubblico (art. 136 del D. Lgs. 42/2004) sottoposta alle prescrizioni di cui all'art. 79 delle NTA del PPTR. Nel dettaglio l'area è tutelata con decreto del 19.06.1975", denominato "Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona in comune di Fasano. (Collinare dei Trulli Selva Laureto)" con le seguenti motivazioni: "La zona ha notevole interesse pubblico per 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".
- Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): l'area d'intervento è interessata da un ulteriore contesto paesaggistico della suddetta struttura, nel dettaglio dai "Paesaggi Rurali", denominati "Parco Agricolo Multifunzionale di Valorizzazione degli Ulivi Monumentali" sui quali non vigono attualmente le norme di salvaguardia ai sensi dell' art. 105 delle NTA del PPTR;

(Valutazione della compatibilità paesaggistica)

Entrando nel merito della valutazione paesaggistica dell'intervento in progetto, si rileva che l'ambito di riferimento, in cui l'intervento andrà a collocarsi, risulta posizionato a Sud-Ovest del Comune di Fasano, in una zona compresa tra i margini del nucleo urbano e il costone murgiano.

Come già rappresentato dallo scrivente Servizio con nota prot. n. 535 del 15.01.2014 il valore paesaggistico del contesto in esame, è individuabile nelle componenti strutturanti il paesaggio rurale della piantata olivetata che circonda il nucleo urbano di Fasano, e che rappresentano dal punto di vista paesaggistico elementi identitari, nonché elementi peculiari della storia, della cultura e del paesaggio agrario pugliese, elementi che dal punto di vista ambientale contribuiscono e a generare un sistema di connessione ecologica.

Il valore paesaggistico del contesto in esame è individuabile nelle componenti strutturanti il paesaggio rurale della piantata olivetata che circonda il nucleo urbano, e che rappresentano dal punto di vista paesaggistico elementi identitari, nonché elementi peculiari della storia, della cultura e del paesaggio agrario pugliese, e dal punto di vista ambientale essi contribuiscono a generare un sistema di connessione ecologica.

Con riferimento all'area d'intervento essa è posta in discontinuità con i contesti urbani marginali del centro urbano di Fasano, e appare strutturata da una matrice olivetata che soprattutto nella parte a sud-est verso la campagna assume un significativo valore d'integrità poiché sostanzialmente non compromessa o alterata da interventi antropici. I cromatismi delle terre rosse, il sesto di impianto degli uliveti, e la trama dei muri a secco, che strutturano l'area d'intervento, ponendosi in continuità con i segni agrari del contesto rurale circostante, contribuiscono in maniera rilevante a definire il particolare paesaggio culturale e identitario della piana olivetata di Fasano in quanto testimonianze della conduzione agricola dell'area e del territorio.

Premesso quanto sopra, come già rappresentato dallo scrivente Servizio con nota prot. n. 536 del 15.01.2014, si ritiene che la trasformazione insediativa prevista non definisce una adeguata relazione organica con le componenti di paesaggio strutturanti il territorio agrario, in particolare essa, si pone in discontinuità con la giacitura dei segni dell'organizzazione del suolo e della viabilità rurale, compromettendo la qualità paesaggistica dei luoghi e risultando pregiudizievole alla qualificazione paesaggistica dell'ambito di riferimento.

Nel dettaglio l'articolazione planimetrica della proposta progettuale proposta, configura sul territorio una maglia insediativa non legata alle peculiarità e singolarità del paesaggio, che dunque contrasta con l'indirizzo di valorizzazione degli aspetti rilevanti e salvaguardia delle visuali panoramiche dell'ambito territoriale esteso interessato.

In particolare con riferimento alle controdeduzioni presentate dalla Ditta con nota del 22.02.2014 acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n. 3542 del 10.03.2015 si ritiene che le stesse non siano condivisibili in merito alla articolazione planimetrica proposta per la lottizzazione, la quale interessa direttamente lembi integri di paesaggio rurale di indubbio valore paesaggistico ed identitario, ciò con particolare riferimento alla zona posta a sud-est dell'area d'intervento interessata nel progetto dai lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e dalla relative viabilità d'accesso (strada di PRG, viale privato, strada di lottizzazione cfr Tav PL4).

(Conclusioni)

Premesso quanto innanzi, in relazione al parere paesaggistico previsto dall'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, per il progetto proposto, si ritiene di non poter esprimere parere favorevole poiché le previsioni urbanistiche nella articolazione planimetrica proposta non risultano compatibili con gli obiettivi generali di tutela (indirizzi e direttive) degli ambiti territoriali estesi interessati, ovvero dell'ATE "D" di cui all' art. 2.02 punto 1.3 delle NTA del PUTT/P.

Potrà essere valutato positivamente un differente programma edilizio che al fine di garantire un migliore

inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento:

- non preveda alcuna trasformazione edilizia nella porzione sud-ovest dell'area d'intervento interessata nel progetto qui valutato dai lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e dalla relative viabilità d'accesso (strada di PRG, viale privato, strada di lottizzazione cfr Tav PL4);
- sia conforme ai criteri generali della progettazione morfologico-funzionali indicati dal "Documento regionale di assetto generale (DRAG) criteri per la formazione e la localizzazione dei piani urbanistici esecutivi (PUE) - parte II criteri per perseguire la qualità dell'assetto urbano".
- sia caratterizzata da un impianto planimetrico con modalità aggregative e sistema della viabilità che assecondi in generale la giacitura, l'orientamento e la trama dei segni del territorio del territorio, evitandone la frammentazione.

(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 LR 7/97.

"Copertura Finanziaria di cui alla L.R. n° 28/01"

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 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 Qualità del Territorio, nelle premesse riportata;

DI NON RILASCIARE alla Amministrazione Comunale di FASANO (BR), relativamente al Piano di Lottizzazione Zona Residenziale di Espansione C2 - Comparto 13 del P.R.G il parere paesaggistico di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/Paesaggio, stante il regime di tutela diretta gravante sull'area interessata dall'intervento in questione ai sensi di quanto disposto dal titolo II art. 2.01 punto 2 delle NTA

del PUTT/paesaggio;

DI TRASMETTERE a cura del Servizio Assetto del Territorio in copia il presente provvedimento al Sig. Sindaco del Comune di FASANO (BR);

DI TRASMETTERE a cura del Servizio Assetto del Territorio in copia il presente provvedimento alla Ditta interessata;

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul BURP.

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

---