



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

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 9 settembre 2014, n. 1858

Comune di FASANO (BR) - Piano di Lottizzazione Zona Residenziale di Espansione C2 - Comparto 15 del P.R.G. Delibera di C.C. n° 68 del 30.11.2010. Diniego Parere Paesaggistico art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. Proponente: Legrottaglie 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. 4753 del 04.02.2011, acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n. 1884 del 23.02.2011, 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 15 di cui all'oggetto.

La documentazione trasmessa risulta costituita dai seguenti elaborati:

- Tav 1 - Inquadramento urbanistico;
- Tav 2 - Stato dei luoghi;
- Tav 3 - Planimetrie di Lottizzazione;
- Tav 4 - Planovolumetria;
- Tav 5 - Profili;
- Tav 6 - Tipologie edilizie;
- Tav 7 - Particolari infrastrutture;

- Tav 8 - Documentazione fotografica;
- Verifica di compatibilità paesaggistica (art 5.03 delle NTA del PUTT);
- Computo metrico estimativo;
- Norme tecniche di attuazione;
- Relazione tecnica illustrativa;
- Copia delibera di CC n. 68 del 30.11.2010;
- Relazione istruttoria del dirigente della direzione Pianificazione e Gestione del Territorio;
- 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. 2294 del 08.03.2011 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" la seguente documentazione:

- Ricognizione e censimento delle singole alberature di ulivo presenti nell'area oggetto di intervento con relativa schedatura fotografica riportante, le caratteristiche e le dimensioni della pianta, indicazione degli estremi catastali relativi alle particelle dei terreni, coordinate geografiche nel sistema UTM WGS 84;
- Planimetria dello stato di fatto con individuazione dettagliata delle singole alberature di ulivo oggetto di schedatura;
- Individuazione su ortofoto e su planimetria progettuale del Piano di Lottizzazione delle alberature da non trapiantare e di quelle oggetto di espianto e successivo reimpianto nello stesso sito o in altro luogo;

Con nota prot. 34086 del 17.10.2013, acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n. 10240 del 20.11.2013, il Comune di Fasano ha trasmesso in unica copia la seguente documentazione:

- Relazione tecnica asseverata;
- Planimetria dello stato di fatto con individuazione dettagliata delle singole alberature di ulivo oggetto di schedatura;
- Individuazione su ortofoto e su planimetria progettuale del Piano di Lottizzazione delle alberature da non trapiantare e di quelle oggetto di espianto e successivo reimpianto nello stesso sito o in altro luogo;

A seguito di istruttoria degli Uffici, sulla base della documentazione trasmessa, con nota prot. n. 534 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 acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n. 4527 del 25.03.2014, la Ditta ha presentato le proprie osservazioni, al suddetto preavviso di diniego.

(Descrizione intervento proposto)

Evidenziato che:

Il programma costruttivo prevede la sistemazione urbanistica mediante un piano di lottizzazione per insediamenti residenziali del Comparto n. 15 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 Nord dall'area a servizi pubblici di quartiere del

vigente PRG, a Est dal comparto 16, a Sud dall'area agricola e ad Ovest dalla strada comunale "monte Cannone-Canale.

Il progetto di cui trattasi prevede in particolare la realizzazione di corpi di fabbrica destinati ad edilizia residenziale organizzati in n. 17 lotti come individuati nella Tav. 4 e attestati su una strada di piano con andamento est- ovest

In riferimento alle tipologie residenziali, i cui schemi tipologici sono rappresentati nella Tav. 6 il programma costruttivo prevede la realizzazione di edifici residenziali plurifamiliari con un piano fuori terra e piano interrato.

Il progetto ricade su aree individuate in catasto al Fg. n. 42 ptcc. 481, 480, 479, 467, 466, 465, 478, 477, 476, 33, 429, 103, 34, 230, 106, 36, 114, 44, 536, 535, 534.

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

- Superficie totale comparto mq. 30.328,02
- Superficie territoriale mq. 21.249,39
- Superficie fondiaria mq. 15.640
- I.f.t. mc/mq 0,62
- Viabilità mq 7586,63
- Volume di progetto mc 12609,42
- Abitanti insediabili n 126
- Spazi pubblici attrezzati mq 1952,00
- Parcheggi mq 325,00
- Altezza max m 3,60

(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. Da accertamenti d'ufficio l'area d'intervento è lambita da un corso d'acqua obliterato individuato dalla Carta Idrogeomorfologica della Autorità di Bacino (approvata dall'AdB Puglia con delibera del Comitato Istituzionale n. 48 del 30.11.2009), il cui tracciato segue la strada comunale esistente.

- 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 documentazione trasmessa dal Comune di Fasano con nota prot. 34086 del 17.10.2013, sono state censite nell'elenco degli ulivi monumentali di cui alla "Relazione Tecnica Asseverata" n. 99 alberature. Si rileva nel merito che nelle particelle catastali nn. 33, 230, 106, 36, 57 Fg. n. 42 dell'area d'intervento, ricadono alberi di ulivo per i quali è stato attribuito il carattere di

monumentalità di cui art.2 della LR 14/2007, e pertanto inseriti e cartografati nel secondo elenco provvisorio degli ulivi monumentali (approvato con DGR n. 345 del 08/03/2011). 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 sud-ovest 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. 534 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, e che rappresentano dal punto di vistapaesaggistico 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 caratterizzata da 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, quanto sopra, come già rappresentato dallo scrivente Servizio con nota prot. n. 534 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 oltre a porsi in discontinuità con gli attuali margini urbani si pone in discontinuità con l'orientamento e la giacitura dei segni dell'organizzazione del suolo, compromettendo la qualità paesaggistica dei luoghi e risultando pregiudizievole alla qualificazione paesaggistica dell'ambito di riferimento.

In particolare con riferimento alle controdeduzioni presentate dalla Ditta con nota acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n. 4527 del 25.03.2014 si ritiene che le stesse non siano condivisibili stante l'articolazione planimetrica proposta per la lottizzazione, la quale interessa direttamente aree di paesaggio rurale di indubbio valore paesaggistico ed identitario.

(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 contrastano 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.

In particolare la realizzazione di volumi edilizi e della viabilità di piano risulta in contrasto con:

- gli obiettivi generali di tutela (indirizzi e direttive) degli ATE "D" di cui all' art. 2.02 punto 1.3 delle NTA del PUTT/P;
- le prescrizioni di base di cui all'art 3.14 "Beni diffusi del paesaggio agrario" delle NTA del PUTT/P. In particolare seppur non censiti dal PUTT/P, considerata la scala della elaborazione degli Atlanti cartografici del PUTT/P, i suddetti ATD risultano per l'area d'intervento presenti in punto di fatto;
- le prescrizioni di cui all'art. 79 delle NTA del PPTR e in particolare con i 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".

(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 riportate;

DI NON RILASCIARE alla Amministrazione Comunale di FASANO (BR), relativamente al Piano di Lottizzazione Zona Residenziale di Espansione C2 - Comparto 15 del PRG 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

---