



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 6 del 22/01/2016

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 22 dicembre 2015, n. 2344

COMUNE DI FASANO (BR). Variante urbanistica ex art. 16 della L.R. 56/80 per ritipizzazione urbanistica di aree a vincolo caducato site nella frazione di Pezze di Greco di Fasano, giusta Sentenza del TAR Lecce - Sez. Terza n. 1889/2012. Approvazione.

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Servizio Strumentazione Urbanistica, confermata dal Dirigente della Sezione Urbanistica Regionale, riferisce quanto segue:

““Il Comune di Fasano (BR), dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 1000 del 20.07.2001, ha adottato una variante al PRG con Deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 5.09.2014 avente ad oggetto “Procedimento di ritipizzazione urbanistica di aree a vincolo caducato individuate al fg.68 p.11a 514 del Comune di Fasano-Frazione di Pezze di Greco, giusta sentenza del TAR LECCE - SEZ.TERZA n.972/2012. Ditta Testini Carmela”.

Con nota protocollo n.47850 del 17.12.14, acquisita al prot. n. 239 del 15.01.15 del Servizio Urbanistica, sono stati trasmessi i seguenti atti:

- Deliberazione di C.C. n. 33 del 5.09.2014
- Deliberazioni della Commissione Consiliare permanente Urbanistica n.4 del 4/07/2014 e n.5 del 14/07/2014
- Copia manifesto e avvisi pubblicati su due quotidiani
- Certificazione avvenuta pubblicazione
- Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG
- Verifica dello stato di attuazione del PRG in relazione alla dotazione di aree a standard di cui al D.M. 1444/68 nella frazione di Pezze di Greco.

La Deliberazione Consiliare, così come da documentazione in atti, risulta regolarmente pubblicata e, così come dichiarato dal dirigente del Servizio Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune di Fasano, per la stessa non sono state presentate osservazioni.

Contenuti della proposta di variante

La variante proposta interessa una limitata superficie di mq. 1.741 (complessivamente riportata in catasto al foglio 68, p.11a 514 per una estensione complessiva pari a mq 3.451) ubicata nella frazione denominata “Pezze di Greco” del Comune di Fasano, e comporta una diversa classificazione urbanistica da “spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi” con simbologia “parcheggi”, a “Zona B3”, con la medesima disciplina già operante per parte della rimanente superficie.

La Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 5/09/2014 è stata adottata in esecuzione della Sentenza del T.A.R. Puglia - Lecce - III Sezione n. 1889/2012.

La sentenza ha accolto il ricorso n.972 del 2012 proposto dalla sig.ra Testini che, nell'inerzia della p.a., chiedeva la riqualificazione urbanistica dell'area di proprietà in quanto la stessa sottoposta "dal vigente PRG a vincoli dedotti quali preordinati all'espropriazione ormai scaduti".

#### Istruttoria regionale

La complessiva area oggetto d'esame (particella 514 del foglio 68) e classificata dal vigente PRG così come in appresso:

- parte come zona "B3";
- parte come "viabilità";
- parte come "aree per servizi pubblici di quartiere", con la specifica simbologia "parcheggi".

#### La variante proposta:

- conferma la destinazione a "viabilità" di parte della particella 514 del foglio 68 dell'estensione di mq 1.355;
- ritipizza parte della particella dell'estensione di mq 1.741 da "servizi pubblici di quartiere" con simbologia "parcheggi" a "zone residenziali esistenti e di completamento a media densità zone omogenee di tipo B3";
- subordina l'attuazione della maglia oggetto di variante urbanistica al rispetto delle seguenti condizioni:
  - cessione gratuita dell'area destinata a viabilità di PRG con contestuale rinuncia a qualsivoglia indennizzo in seguito alla reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio;
  - realizzazione della predetta viabilità per la porzione di proprietà al fine di consentire una compiuta attuazione della maglia oggetto di variante urbanistica;
  - divieto di monetizzazione delle aree a standard urbanistici rivenienti dalla attuazione della maglia in esame.

Per la proposta di variante è stata condotta un'analisi mirata a dimostrare che la variante di che trattasi non pregiudicherebbe l'interesse pubblico determinato dal PRG relativo alla dotazione di spazi pubblici nella frazione di "Pezze di Greco".

L'indagine effettuata è stata circoscritta alla frazione di Pezze di Greco considerando che le caratteristiche sono tali da renderla autosufficiente anche nell'attribuzione dei servizi previsti dal PRG.

Circa il merito della proposta di variante urbanistica, considerato che:

- l'area in questione risulta compresa in una zona di completamento;
- la dotazione di spazi pubblici relativi alla frazione di "Pezze di Greco", allo stato attuale risulta ampiamente soddisfatta;
- la esigua entità dei nuovi abitanti teorici insediabili, pari a n. 31 unità;
- è prevista una specifica dotazione di spazi pubblici per una superficie pari a mq. 565, non monetizzabili;
- è prevista, altresì, la cessione gratuita delle superficie destinate sia alle urbanizzazioni secondarie che a quelle primarie, oltre alla realizzazione della viabilità di Piano; si ritiene di condividere la proposta avanzata, nell'intesa che la verifica della effettiva consistenza delle superfici sottese alla variante sia demandata ad uno specifico accertamento da parte della amministrazione comunale.

#### ASPETTI PAESAGGISTICI

Con nota prot. n. 6764 del 10.09.2015 del Servizio Strumentazione Urbanistica della Sezione Urbanistica della Regione Puglia ha richiesto al Servizio Attuazione pianificazione paesaggistica del Settore Assetto de Territorio il Parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'Art. 96 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, approvato con D.G.R. n. 176 del 16-02-2015. Il Servizio Attuazione pianificazione paesaggistica, con nota prot. n.10730 del 9/11/2015 si è così testualmente espresso:

“... omissis....

#### (TUTELE DEFINITE DAL PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE - PPTR)

Dalla consultazione degli elaborati del PPTR approvato con DGR n. 176 del 16.02.2015, si rappresenta che;

- Struttura Idro - geomorfologica:

- Beni paesaggistici: l'area oggetto di proposta 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 proposta di variante non è interessata da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura;

- Struttura ecosistemica e ambientale

- Beni paesaggistici: l'area oggetto di proposta 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 proposta di variante non è interessata da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura;

- Struttura antropica e storico-culturale

- Beni paesaggistici: l'area oggetto di proposta 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 proposta di variante è interessata da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura, nel dettaglio dal “Paesaggio Rurale” denominato “Parco agricolo Multifunzionale di Valorizzazione degli Ulivi Monumentali” e sottoposto agli indirizzi di cui all'art. 77, alle direttive di cui all'art 78, alle misure di salvaguardia e di utilizzazione di cui 83 delle NTA del PPTR, le quali per espressa previsione del medesimo art. 83.6 “si applicano in tutte le zone territoriali omogenee a destinazione rurale nonché ai piani urbanistici esecutivi adottati dopo l'approvazione definitiva del PPTR.”

#### (VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA)

Entrando nel merito della valutazione paesaggistica della proposta di variante, sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta che l'intervento ricade nell'ambito territoriale della “Murgia dei Trulli” ed in particolare nella Figura Territoriale denominata “La piana degli ulivi secolari”. Si evidenzia che il contesto in cui ricade l'area interessata dalla proposta di variante, risulta posizionato a sud-ovest della frazione di Pezze di Greco in una zona, distinta dalla presenza di oliveti periurbani, compresa tra i margini del nucleo urbano e la campagna.

Il valore paesaggistico - del con testo in esame, e 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 del paesaggio e dal punto di vista ambientale contribuiscono a generare un sistema di connessione ecologica tra città e territorio. Nel dettaglio l'area interessata dalla proposta di variante, e in parte delimitata a nord-ovest da corpi di fabbrica residenziali e sud-est dalla campagna e risulta caratterizzata dal sesto irregolare delle alberature di ulivo.

Dalla documentazione trasmessa si rileva che la proposta di Variante interessa direttamente l'Ulteriore Contesto Paesaggistico “paesaggio rurale” denominato “Parco agricolo Multifunzionale di Valorizzazione degli Ulivi Monumentali”. Nel merito si rappresenta che la suddetta componente considerata la destinazione urbanistica non rurale dell'area d'intervento ai sensi dell'art. 83.6 delle NTA del PPTR al fine del parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art 96.1.c non trovano applicazione le misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'art 83.1-5 ma gli obiettivi di qualità generali e specifici dell'ambito paesaggistico interessato e gli indirizzi della suddetta componente (art. 77).

Premesso quanto sopra, dalla documentazione trasmessa si rileva che la proposta di variante risulta potenzialmente in contrasto con il quadro degli obiettivi generali e specifici di cui al Titolo IV delle NTA

del PPTR e con gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui alla sezione C2 della scheda d'ambito di riferimento del PPTR. In particolare, considerato che l'area d'intervento è parte integrante di un sistema di spazi aperti periurbani di transizione del nucleo urbano di Pezze di Greco con la campagna, con alto valore ecologico di connessione con il territorio, si rappresenta, che sia la proposta di variante che la vigente tipizzazione a "parcheggi" contrastano con gli obiettivi di "contenere i perimetri urbani da nuove espansioni edilizie" e di "promuovere politiche per contrastare il consumo di suolo".

Tutto ciò premesso in relazione al parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, per la variante proposta, non si rilevano motivi ostativi al rilascio del predetto parere, a condizione che, nelle successive fasi di progettazione siano rispettate, le prescrizioni ed indirizzi di cui al paragrafo seguente, il rispetto delle quali deve essere verificato in sede di rilascio di permessi e autorizzazioni degli interventi.

Ciò, al fine di assicurare il miglior inserimento del progetto nel contesto paesaggistico di riferimento e di non contrastare con gli obiettivi di cui alla sezione C2 della scheda di ambito nonché con particolare riferimento ai seguenti:

- definire i margini urbani e i confini dell'urbanizzazione: migliorare la transizione tra il paesaggio urbano e quello della campagna aperta;
- riqualificare gli spazi aperti periurbani e/o interclusi: elevare la qualità abitativa delle urbanizzazioni periferiche, ristabilire un rapporto fruitivo fra città e campagna;
- migliorare la qualità ambientale del territorio;

#### (PRESCRIZIONI E INDIRIZZI)

Nelle successive fasi di progettazione si provveda a:

- realizzare fasce verdi di mitigazione continue, di sezione variabile, e comunque non inferiori ai 2,00 metri, sui bordi dei lotti a ridosso della prevista strada di PRG. Le suddette fasce verdi devono essere costituite da schermature arbustive/arboree (quinte alberate e arbustive autoctone) e finalizzate a mitigare l'impatto ambientale e visivo percettivo dell'ambito paesaggistico di riferimento nonché a migliorare il controllo del microclima;
- a garantire, fermo restando quanto previsto dalla LR 14/2007, 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'espanto, nella fasce verdi di mitigazione ridosso della prevista strada di PRG. In ogni caso sono vietate le piantumazioni di specie esotiche e di conifere in genere;
- sistemare gli spazi aperti pubblici e privati (parcheggi pubblici, piazzali, aree di sosta, aree a verde attrezzato, viali d'accesso, aree di pertinenza, marciapiedi), 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;
  - specie arboree ed arbustive forestali autoctone al fine di consentire lo sviluppo e/o la ricostituzione del patrimonio botanico-vegetazionale autoctono. In riferimento alle aree a parcheggio queste devono comunque essere dotate di piantumazioni autoctone di nuovo impianto nella misura minima di una unità arborea per ogni posto macchina.
- realizzare le nuove recinzioni (dei singoli lotti, e sui fronti stradali pubblici e privati dell'area) evitando l'impiego di elementi prefabbricati in cemento, materiali plastici, privilegiando le murature eventualmente sovrastate da recinzioni metalliche semplici e affiancate da siepi, cespugli e o alberature;
- recuperare e salvaguardare i muretti a secco presenti nell'area d'intervento ripristinando lo stato originale e conservando gli aspetti formali e materici;
- utilizzare in riferimento ai corpi di fabbrica forme, (coperture, volumi, attacchi a terra, linee compositive, aperture, ecc.), dimensioni, tecnologie costruttive e materiali legati ai caratteri insediativi e ambientali del

luogo, prevedendo preferibilmente per i prospetti esterni dei corpi di fabbrica in progetto rivestimenti ad intonaco e tinteggiature con coloriture tenui e/o bianche;

- 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”;

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 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 so/are 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 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 potrei inoltre fare riferimento alla Circolare Regionale n.2/2011 (DGR n. 416 de110/03/2011).

- In fase di cantiere al fine di evitare impatti diretti e/o indiretti sul contesto paesaggistico esistente e sulle sue componenti dovrei 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, stern, 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”.

## ASPETTI AMBIENTALI

In relazione agli aspetti ambientali si evidenzia che la variante di cui sopra risulta essere stata esclusa dal procedimento VAS di cui agli adempimenti del D.Lgs. n. 152/2006, così come in appresso evidenziato

Tutto ciò premesso e considerato, fatta salva l'ottemperanza alle prescrizioni di natura paesaggistica e ambientale contenute nel parere del Servizio Attuazione Pianificazione Paesaggistica ex nota prot. n. n.10730 del 9/11/2015, si propone alla Giunta di approvare la variante puntuale adottata dal Comune di Fasano (BR) con Del. di C.C. n. 33 del 5.09.2014.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della giunta regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 40 della Lr. 7/97, punto d).

Copertura finanziaria di cui alla Lr. n.28/2001:

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 scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone pertanto alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento, dal funzionario istruttore, dal Dirigente del Servizio e dal Dirigente della Sezione;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

DI APPROVARE la relazione dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale, nelle premesse riportata;

DI APPROVARE, ai sensi dell'art.16 della L.R.n. 56/1980, la variante puntuale adottata dal Comune di Fasano con Del. di C.C. n. 33 del 5.09.2014 per le motivazioni riportate in narrativa e qui in toto condivise, fatta salva l'ottemperanza alle prescrizioni di natura paesaggistica e ambientale contenute nel parere del Servizio Attuazione Pianificazione Paesaggistica ex nota prot. n. n.10730 del 9/11/2015;

DI DEMANDARE al competente SUR la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Fasano (BR);

DI PROWEDERE alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia e sulla G.U. (a cura del SUR).

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta  
Dott. Bernardo Notarangelo Dott. Michele Emiliano

---