



ATTO DIRIGENZIALE

Codifica adempimenti L.R. 15/08 (trasparenza)	
Ufficio istruttore	<input type="checkbox"/> Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio <input checked="" type="checkbox"/> Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica <input type="checkbox"/> Servizio Parchi e tutela della biodiversità
Tipo materia	<input type="checkbox"/> POC PUGLIA <input type="checkbox"/> PO FESR 2007-2013 <input type="checkbox"/> PO FESR-FSE 2014-2020 <input checked="" type="checkbox"/> Altro
Privacy	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO
Pubblicazione integrale	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO

**N. 122 del 15.07.2022
del Registro delle Determinazioni**

Codice CIFRA: 145/DIR/2022/00

OGGETTO: Comune di FASANO. PARERE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA ex art. 96.1.d delle NTA del PPTR - Piano di lottizzazione relativo al comparto n. 13 del vigente PRG – “zona residenziale di espansione C2” (P.E.n.2/17.) Proponenti: L’Aurora Società Cooperativa Edilizia et al.

L’anno 2022 il giorno quindici del mese di luglio sulla base dell’istruttoria espletata dal Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica

Il Dirigente della Sezione

VISTO:

- gli articoli 4 e 5 della L. R. n. 7/1997;
- gli articoli 4 e 16 del D.lgs. n. 165/2001;
- l’art 18 del D.lgs. n.196/2003 “Codice in materia di protezione dei dati personali” in merito ai principi applicabili ai trattamenti effettuati dai soggetti pubblici;
- il D.Lgs 7 marzo 2005, n. 82 “Codice dell’amministrazione digitale”;
- l’art 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69, che prevede l’obbligo di sostituire la pubblicazione tradizionale all’Albo ufficiale con la pubblicazione sui siti informatici;
- il Regolamento UE n. 679/2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva europea 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati) e il successivo D. Lgs. n.101/2018 recante “Disposizioni per l’adeguamento della



SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

normativa nazionale alle disposizioni del regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016”;

- la DGR n.1974 del 07.12.2020 di adozione della Macrostruttura del Modello Ambidestro della macchina amministrativa regionale denominato “MAIA 2.0”;
- il DPGR n. 22 del 22.01.2021 e ss.mm.ii. di adozione dell’atto di Alta Organizzazione denominato Modello Ambidestro per l’Innovazione della macchina amministrativa regionale “MAIA 2.0”;
- la DGR n. 1576 del 30.09.2021 di proroga degli incarichi di Dirigente di Sezione;
- le *Linee guida per la gestione degli atti Dirigenziali come documenti originali informatici con il sistema CIFRA1*, trasmesse dal Segretariato Generale della Giunta regionale con nota prot. AOO_175 N. 1875 del 28.05.2020.

VISTO, inoltre:

- la Convenzione Europea del Paesaggio, firmata a Firenze il 20 ottobre 2000;
- la Parte III del D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004 recante “*Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*”;
- la LR 07.10.2009, n. 20 “*Norme per la pianificazione paesaggistica*” e s.m.i;
- la LR 14.12. 2012, n. 44 “*Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica e s.m.i e in particolare gli artt. 11 e 12*”;
- la DGR n. 176 del 16.02.2015 (pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015) con cui è stato approvato il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) e in particolare l’art. 96 delle NTA c.1 ed il c.3 il quale prevede: “*Qualora il Piano sia assoggettato a procedure di Vas, il parere viene rilasciato nella fase delle consultazioni previste dalla normativa vigente in materia*”;
- la DGR n. 1514 del 27.07.2015 “*Documento di indirizzo – Linee interpretative per l’attuazione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con DGR 176 del 16.02.2015 – Approvazione*”;
- la DGR n. 2331 del 28.12.2017 “*Documento di indirizzo – Linee interpretative per l’attuazione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con DGR 176 del 16.02.2015 – Approvazione*”;

(DOCUMENTAZIONE IN ATTI)

PREMESSO che con Delibera n. 1857 del 09.09.2014 la Giunta Regionale in relazione al Piano di Lottizzazione (PdL) del Comparto n. 13 adottato con Delibera di GC. n. 25 del 16.02.2012 non ha rilasciato il parere paesaggistico di cui dall’art. 5.03 delle NTA del PUTT/P rappresentando al contempo che:

“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*



SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

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."*

Con nota prot. n. 31259 del 05.07.2019 acquisita al prot. di questa Sezione col n. 145/5563 del 08.07.2019 il Servizio VIA, VAS e Paesaggio del Comune di Fasano, in qualità di Autorità Competente, giusta delega conferita ai Comuni ai sensi dell'art. 10, comma 1, Lett. a) della LR n. 4 del 12.02.2014, ha avviato le consultazioni dei soggetti competenti in materia ambientale (di seguito indicati SCMA) al fine di verificare l'assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (di seguito VAS) del PdiL in oggetto. In detta nota è stato comunicato il link da cui poter scaricare gli elaborati progettuali.

Con nota prot. n. 145/6321 del 30.07.2019 questa Sezione in qualità di SCMA, ai fini della consultazione nell'ambito delle procedure di verifica di assoggettabilità a VAS per il PdiL in oggetto ha presentato il proprio contributo ai sensi dall'art. 6 della LR 44/2012 finalizzato a *"evidenziare le eventuali criticità ambientali nell'ambito territoriale interessato, nonché i potenziali impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale che potrebbero derivare dall'attuazione di piani e programmi, e le relative misure di prevenzione, mitigazione e compensazione."*

Con nota prot. n. 43595 del 20.09.2019 acquisita al prot. regionale col n. 145/7640 del 24.09.2019 l'Autorità Competente ha trasmesso l'atto dirigenziale n. 1722 del 20.09.2019 con cui, sulla scorta dei contributi pervenuti dai SCMA, della relazione istruttoria espletata dal RUP in data 27.08.2019 e del parere reso dalla Commissione Locale del Paesaggio in data 06.09.2019 (verbale n. 33), si è determinato di assoggettare il PdiL in oggetto alla procedura di VAS ex artt. da 13 a 18 del D.Lgs 152/2006 e ss. mm. ed ii ed agli articoli da 9 a 15 della L.R. 44/2012 e ss. mm. ed ii.

Successivamente facendo seguito alla determina dirigenziale n. 950 del 26.05.2020 con cui, ai fini dell'avvio della procedura di VAS, si è formalizzata la proposta del PdiL in oggetto, con nota prot. n. 23634 del 29.05.2020 acquisita al prot. regionale col n. 145/4227 del 29.05.2020, l'Autorità Competente ha avviato la consultazione con i SCMA alla procedura di VAS comprensiva del Parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96 comma 1 lett. d) delle NTA del PPTR e del parere ex art. 89 del DPR 380/01.



SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

Con nota prot. n. 29788 del 07.07.2020, acquisita al prot. di questa Sezione col n. 145/5193 del 08.07.2020, il Comune ha trasmesso il certificato degli oneri istruttori ex art.10bis della LR 20/2009 con l'asseverazione del tecnico progettista richiesti con nota prot. n. 145/4720 del 18.06.2020.

Con nota prot. n. 145/5815 del 04.08.2020 questa Sezione in qualità di SCMA, ai fini della consultazione nell'ambito delle procedure di VAS per il PdiL in oggetto ha presentato il proprio contributo ai sensi dall'art. 6 della LR 44/2012 indicando modifiche progettuali al PdiL in oggetto al fine di superare le criticità evidenziate e assicurare il miglior inserimento della proposta d'intervento nel contesto paesaggistico di riferimento. Contestualmente in detta nota questa Sezione ha rappresentato quanto segue:

"(...) considerato che il PdL in oggetto risulta essere stato solo formalizzato con Determina Dirigenziale n. 950 del 26.05.2020, ma non risulta essere stato adottato ai sensi dell'art. 21 delle LR 56/1980, questa Sezione potrà esprimere il parere di propria competenza ad esito della adozione e delle successive controdeduzioni che il Consiglio Comunale avrà formulato per le eventuali osservazioni proposte in seguito alla pubblicazione ai sensi dell'art. 16 della LR 56/1980."

Con nota prot. n. 48471 del 20.10.2020 acquisita al prot. regionale col n. 145/7804 del 21.10.2020, il Settore Urbanistica e Sviluppo del Territorio del Comune di Fasano, in qualità di Autorità Procedente, ha comunicato che per il PdiL in oggetto, ai fini della consultazione VAS, la documentazione è stata pubblicata sul sito web del Comune di Fasano e che, tenuto conto dei contributi pervenuti, comunicherà all'Autorità Competente eventuali osservazioni e controdeduzioni.

Con successiva nota prot. n. 145/8909 del 30.11.2020 questa Sezione, considerato che il PdiL in oggetto non risulta essere stato adottato ai sensi dell'art. 21 delle LR 56/1980 ha ribadito quanto già rappresentato con nota n. 145/5815 del 04.08.2020 e contestualmente, richiamando la Circolare di cui alla DGR n. 2331 del 27.02.2018, ha ribadito che per i PdiL assoggettati a procedure di VAS il parere di compatibilità paesaggistica viene rilasciato nella fase delle consultazioni previste dalla normativa vigente in materia.

Con nota prot. n. 38561 del 15.07.2021, acquisita al prot. regionale col n. 145/6476 del 19.07.2021, l'Autorità Procedente ha comunicato che per il PdiL in oggetto in esito alle richieste di documentazione integrativa da parte dei vari SCMA in data 18.06.2021 e in data 30.06.2021 è stata depositata dal proponente.

Con nota prot. n. 42308 del 05.08.2021, acquisita al prot. regionale col n. 145/7024 del 05.08.2021, il Comune di Fasano richiamando la nota di questa Sezione prot. n. 145/8909 del 31.11.2020 ha rappresentato che *"pur condividendo in linea generale il*



SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

contenuto della predetta nota si ritiene aderire al disposto dell'art. 7 comma 3 della LR 44/2012 a mente del quale la verifica di assoggettabilità e l'impostazione della VAS vengono svolte preferibilmente prima dell'adozione del piano o programma, laddove prevista, e comunque nelle fasi preliminari della procedura di formazione del piano o programma."

Con successiva nota prot. n. 145/8728 del 15.09.2021 questa Sezione ha rappresentato che: *"provvederà a rilasciare il parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96 delle NTA del PPTR durante le consultazioni di cui all'art. 11 "Consultazione" della LR 44/2012 che al comma 2 così dispone: "L'autorità procedente sottopone a consultazione una proposta di piano o programma adottata secondo le modalità previste dalla normativa vigente per specifici piani e programmi, o comunque formalizzata con atto amministrativo monocratico o collegiale."*

Con nota prot. n. 18215 del 06.04.2022, acquisita al prot. regionale col n. 145/3282 del 07.04.2021, l'Autorità Competente ha rappresentato che con delibera di Giunta Comunale n. 348 del 23.12.2021, si è preso atto della conclusione del procedimento della fase di consultazione preliminare ed adottato il PdiL in oggetto costituito dal Rapporto Ambientale, la Sintesi non Tecnica e dagli elaborati progettuali aggiornati e, al fine dell'espletamento della PROCEDURA DI VAS comprensiva del Parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96 comma 1 lett. d) delle NTA del PPTR e del parere ex art. 89 del DPR 380/01, e contestualmente ha comunicato l'avvio della fase di consultazione di cui all'art.11, comma 3 della L.R. n.44/2012 e ss.mm.i. In detta nota è stato comunicato il link da cui poter scaricare i seguite elaborati progettuali.

NOME File	IMPONTA MDS
0_NOTA_ACCOMP_22_10_2021 (1).PDF	7aceb352d0e785862813a64ced3a0112
10_TAV_3D_14_10_21.PDF	70c04c159ac2115ea12c081fd3719356
11_TAV_4A_14_10_21 (1).PDF	c4fd39621b975bfd05cd5e42b461a73e
12_TAV_4B_14_10_21 (1).PDF	776e1fe9e5b5be70dc5bf4c5bb40b077
135_BOLLETTINO 2010.pdf	31b2297735b2cfb831b01af770869136
13_TAV_4C_14_10_21 (3).PDF	85d12624e260abecdb234b582d5223df
14_TAV_5_14_10_21.PDF	b76135b85f69968941e48a67c360c4f5
15_TAV_6A_14_10_21 (1).PDF	da03a33dd7cd70a0eab139e16579670d
16_TAV_6B_14_10_21.PDF	389a073da9a5d0b2ffa50104a846e9ac
17_TAV_7_14_10_21.PDF	13f9f93a8f8551628f8e944a20de6f49
18_TAV_8A_14_10_21.PDF	70ff32102595f3a33ea6821a917f9f61
19_TAV_8B_14_10_21.PDF	57de99b88647d58212c99aa839a89270
1_TAV_1A_14_10_21 (1).PDF	6fabba0b5d7c4cb14aef15fe9152cd42
20_TAV_8C_14_10_21.PDF	f74048d2560bbb5ed1e3c736ec08e6cc
21_TAV_8D_14_10_21.PDF	8ad3eefb9d5d721669e3d79ea82dea9b
22_TAV_8E_14_10_21.PDF	211db233b99a967c9cfe6b2714c22fc6
23_TAV_8F_14_10_21 (1).PDF	d3d02e705a65cc56cb4becb60c534ee2



SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

23_TAV_8F_14_10_21.PDF	d3d02e705a65cc56cb4becb60c534ee2
24_TAV_8G_14_10_21.PDF	9bc9771cc797aa4011402e3ca2b32a8c
25_TAV_8G' 14_10_21.PDF	997329011a05f248d7032d06aa8b42a5
26_TAV_8G'' 14_10_21.PDF	66185b3ab8cbb51109956b2f57ffe909
27_TAV_8H_14_10_21.PDF	05015b0f82a512648fa57a438f9a14f7
28_ALLEGATO_A_REL_INSEDIATIVA_14_10_21.PDF	1c2c62cdddc2c8f19781efc1227b4177
29_ALLEGATO_B_NTA_14_10_21 (1).PDF	59f723eeaf4aa36b62c089a2dab5f7d
2_TAV_1B_14_10_21.PDF	bd96f772cb9fff3c703ee44c14f779ac
30_ALLEGATO_C_RELAZ_FINANZIARIA_14_10_21.PDF	07259bc2a434c6e6db6e0ae8e944aecc
31_ALLEGATO_D_SCHEMA_CONVENZIONE_14_10_21.PDF	b576f19dc80fe64e5033c02db0b27653
32_ALLE_E_ALL_E_RILIEVO_FOTOGRAFICO.PDF	683efecab13dc65bb64029cf2b170b43
33_ALLEGATO_F_RELAZIONE_TEC_ASSEVERATA_14_10_21.PDF	6d91843d893ebc4d7cb0d6c5eac1ecb2
34_ALLEGATO_G_VISURE_E_ATTI_14_10_21.PDF	0ff17125f04618609441bb1f8b61b47a
35_RAPPORTO_AMBIENTALE_VAS_14_10_21.PDF	1130fb2ebf4b2fb3648d94bb1c413738
36_SINTESI_NON_TECNICA_14_10_21.PDF	629c79e5be05ca69cf9eff2460ce3097
38_ALLEGATO_2_14_10_21.PDF	7b7d0da9980bd05b877897431b925792
39_ALLEGATO_3_14_10_21.PDF	5efa00e4ec5e42f632e619d2e1dd92fc
3_TAV_1C_14_10_21 (2).PDF	50378d8f35e37aa8686b72bcfa4d720d
40_RELAZ_GEOLOGICA_14_10_21.PDF	0e9f579a7e09ef473368ae3beab14eb8
41_A1_MODELLO_GEOLOGICO_14_10_21.PDF	aa2bd4bab234140f0c8bda4a8b891700
42_000169628_0_NOTA_ACCOMP_PAES_25_10_21.PDF	e696d7f57a97036f93391767bfd51617
43_RICH_PARERE_EX_ART89_maggio 2020.PDF	d7fef28bf16ee5d2384242a36e3efe07
44_000169639_28_REL_COMP_PAES_14_10_21.PDF	1a62c3afe016a0d4e013ee1261d1e8fa
45_000101512_ESTRATTO_ELAB_422_06_05_20.PDF	84ba35b76b4af26ec86b982757be7804
46_STRALCIO_SEZ_C2_maggio 2020.PDF	d7b1605a4b65726bbe85836ac2be263a
4_TAV_2A_14_10_21 (1).PDF	7e093e205f8a9e18982cf8efb38fe516
5_TAV_2B_14_10_21.PDF	7990cc750442cbfd4ccb46b6b944bed
6_TAV_2C_14_10_21.PDF	a12dcd01d0465f7c1e7a0390ed566949
7_TAV_3A_14_10_21 (1).PDF	4a8a14ec939c3c6424a0511aebcc5670
8_TAV_3B_14_10_21 (1).PDF	feb3af19a3195f74895d1c7b8237a074
9_TAV_3C_14_10_21.PDF	130a3e1dac7f3970f14bb4b72d3e3d72
DET 1722 del 20-9-2019 assogg vas.pdf	57f8af9bf8965df0d7ba97097f90f71b
DG 348 del 23-12-2021 adozione comp 13 (1).pdf	e5eb34fbcd026a25036a4e1cc72439fc
NOTA AVVIO.pdf	56239fbe0ad348a5ad1e69cdc65c3506
Pareri e note pervenute_unico file (1).pdf	82344dadeada6cc071f59438d4ecfe94

Con nota del 06.07.2022 inviata per PEC in data 08.07.2022 e acquisita al prot. regionale col n. 145/5969 del 12.07.2022, il progettista ha inviato la "Relazione integrativa".

Si rappresenta quanto segue:

(DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO)

Il Piano di lottizzazione così come adottato dal Comune con Delibera di Giunta Comunale n. 348 del 23.12.2021 prevede in una Zona Territoriale Omogenea C2 "Zona Residenziale



di Espansione” del vigente PRG la sistemazione urbanistica per insediamenti residenziali del Comparto n. 13.

Nel dettaglio, l’area di intervento ricade per complessivi mq. 16.928,63 in zona residenziale di espansione C2, per complessivi mq. 4.438,77 in viabilità di PRG. L’estensione totale è pari a mq. 21.322,40.

L’area interessata dalla lottizzazione risulta delimitata su tre lati dalla viabilità di PRG (nord-est, sud-est, sud-ovest), mentre il rimanente lato (nord-ovest) confina con un’area destinata, nelle previsioni di PRG, ad *“aree per servizi pubblici di quartiere”* con tipizzazione di *“verde pubblico attrezzato – verde sportivo ed impianti relativi”*.



Secondo le NTA del PRG, il comparto n. 13 è normato dall’art. 55 *“zone residenziali di espansione”* – zone C – in cui sono ammesse le seguenti destinazioni (nei limiti di applicazione degli indici e delle prescrizioni stabilite per ciascuna zona C):

- Residenziali;
- Servizi pubblici e, nella misura complessiva massima del 20% della superficie utile realizzabile con l’intervento:
 - Commercio al dettaglio - Ristoranti bar, locali per divertimento
 - Artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque non compatibili con la residenza
 - Pensioni e strutture ricettive con max 20 posti letto
 - Teatri e cinematografi
 - Autorimesse a servizio delle unità abitative
 - Studi professionali e uffici pubblici o privati che non occupino più di 10 addetti

Nel rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità territoriale: $I_{ft} = 0,62 \text{ mc/mq}$
- Altezza massima: $H_{max} = 10,50 \text{ m}$
- Rapporto di copertura: $R_c = 0,40 \text{ mq/mq}$
- Numero di piani: $NP = 2 + PT$



SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

• I.f.t.	mc/mq	0,62
• Viabilità di PRG	mq	4.393,77
• Viabilità di Lottizzazione	mq	2933,22
• Superficie a standard	mq	1773,84
• Volume unitario	mc/mq	0,4778
• Volume massimo edificabile	mc	9.095,028
• Viabilità di lottizzazione	mq	8855,80
• Abitanti insediabili	n	88

(TUTELE DEFINITE DAL PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE - PPTR)

Premesso che il PRG del Comune di Fasano non è adeguato al PPTR ai sensi dell'art. 97 della NTA dalla consultazione degli elaborati del vigente PPTR, si rileva che:

- Struttura Idro - geomorfologica:
 - *Beni paesaggistici:* l'area oggetto di proposta di PdiL 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 PdiL non è interessata da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura;

- Struttura ecosistemica e ambientale
 - *Beni paesaggistici:* l'area oggetto di proposta di PdiL 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 PdiL non è interessata dall'ulteriore contesto paesaggistico della suddetta struttura;

- Struttura antropica e storico-culturale
 - *Beni paesaggistici:* l'area oggetto di proposta di PdiL è interessata da Beni Paesaggistici della suddetta struttura nel dettaglio da una Dichiarazione di interesse pubblico ai sensi della L 1497, "**Immobili e aree di notevole interesse pubblico**", denominata "*Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona in comune di Fasano. (Collinare dei Trulli Selva Laureto)*" decretata il 19.06.1975 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



SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

"trullo" alla costituzione del paesaggio risulta talmente massiccia da diventarne elemento essenziale" (cfr scheda PAE0014);

Detti Beni Paesaggistici sono soggetti agli indirizzi di cui all'art. 77 alle direttive di cui all'art. 78, alle prescrizioni di cui all'art. 79 delle NTA del PPTR, nonché alle discipline d'uso di cui alla scheda PAE0014;

- *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04):* l'area oggetto di proposta di PdiL 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 all'art. 83 delle NTA del PPTR.

(VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA)

Con riferimento alla valutazione paesaggistica dell'intervento in progetto sulla base della documentazione trasmessa così come già rappresentato da questa Sezione nella propria nota prot. n. 145/5815 del 04.08.2020 l'area interessata dal PdiL in oggetto ricade nell'ambito territoriale della "**Murgia dei Trulli**" ed in particolare nella Figura Territoriale denominata "**La piana degli ulivi secolari**".

Con riferimento alla suddetta **figura territoriale (unità minima di paesaggio)**, come descritto dalla Scheda d'ambito n. 5.7 del PPTR, la **Piana degli ulivi secolari** è separata dalla Valle d'Itria attraverso il gradino murgiano ed è dominata per posizione dai due centri urbani di Fasano e Ostuni, rispettivamente l'uno ai piedi, l'altro sulla sommità del gradino. La Piana costituisce un paesaggio propriamente riconoscibile in prossimità di Fasano dove la morfologia collinare è caratterizzata dall'oliveto prevalente a trama fitta, dall'oliveto associato al seminativo o al mandorlo, e infine la presenza di un mosaico agricolo dove si trova una forte promiscuità di colture che anticipa i paesaggi rurali della Valle d'Itria. Nella piana i vasti oliveti si manifestano con una forte densità di piante secolari a sesti irregolari, a testimonianza della storicità dell'impianto e degli usi. Interrompono l'uniformità del bosco di oliveti le colture della vite e dei seminativi; a questa trama si sovrappone un sistema fitto di muretti a secco che sottolinea la delimitazione dei campi e la rete poderale di connessione alle numerose masserie.

Pertanto tra le **Invarianti Strutturali**, ovvero tra i sistemi e componenti che strutturano la figura territoriale, il PPTR riconosce nella Piana di Fasano e Ostuni il sistema agro-ambientale costituito in prevalenza dalla coltura prevalente dell'olivo (è presente infatti un'alta densità di piante plurisecolari); tuttavia, il PPTR nella scheda Sezione B 2.2.1 "Trasformazioni in atto e vulnerabilità della figura territoriale" riconosce tra gli elementi di vulnerabilità della figura territoriale e della suddetta invariante strutturale la "**realizzazione di nuovi insediamenti e infrastrutture**" quale **fattore di rischio della qualità paesaggistica** della Piana e di compromissione della coltura olivetata.



Con riferimento al **contesto in esame**, così come già rappresentato con DGR n. 1857 del 09.09.2014 il valore paesaggistico dello stesso, 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 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.

In relazione a quanto sopra nella "**Relazione di Compatibilità Paesaggistica del Piano di Lottizzazione – maggio 2020**" (cfr. pag. 3) viene rappresentato che: *"L'identità paesaggistica del luogo è caratterizzata dalla presenza di elementi tipici del paesaggio rurale in ambito mediterraneo, ovvero, muretti a secco e vegetazione costituita prevalentemente da ulivi e carrubi. L'area oggetto di intervento, infatti, è caratterizzata da una maglia di ulivi e carrubi monumentali e non monumentali, che si presenta ad oggi con un assetto regolare e geometrico, con giacitura ortogonale alla viabilità esistente che costeggia l'area, ovvero via Giardinelli."*

Pertanto l'area d'intervento come su descritta è parte integrante dell'Ulteriore Contesto Paesaggistico "Paesaggi Rurali" denominato "**Parco Agricolo Multifunzionale di Valorizzazione degli Ulivi Monumentali**" che il PPTR ha riconosciuto (cfr art. 76.4 delle NTA del PPTR) in quelle parti di:

"territorio rurale la cui valenza paesaggistica è legata alla singolare integrazione fra identità paesaggistica del territorio e cultura materiale che nei tempi lunghi della storia ne ha permesso la sedimentazione dei caratteri".

Nel merito per dette aree ricadenti nei **Paesaggi Rurali** si applicano le misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'art. 83 delle NTA che considerano non ammissibili tutti i piani, progetti e interventi che comportano la:

"compromissione degli elementi antropici, seminaturali e naturali caratterizzanti il paesaggio agrario e in particolare: dei muretti a secco e dei terrazzamenti; delle architetture minori in pietra o tufo, a secco e non quali specchie, trulli, lamie, cisterne, fontanili, neviere, pozzi, piscine e sistemi storici di raccolta delle acque piovane; della vegetazione arborea e arbustiva naturale, degli ulivi secolari, delle siepi, dei filari



SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

alberati, dei pascoli e delle risorgive; dei caratteri geomorfologici come le lame, le serre, i valloni e le gravine. Sono fatti salvi gli interventi finalizzati alle normali pratiche colturali, alla gestione agricola e quelli volti al ripristino/recupero di situazioni degradate;"

L'area d'intervento inoltre è interessata direttamente dal BP "**Immobili e aree di notevole interesse pubblico**", per il quale ai sensi delle prescrizioni di cui dell'art. 79 delle NTA del PPTR, comma 1.1, è obbligatorio che tutti gli interventi di trasformazione ricadenti nell'area interessata dalla dichiarazione di notevole interesse pubblico debbano osservare la **normativa d'uso della sezione C2** della Scheda di Ambito n. 5.7 "**La piana degli ulivi secolari**" avente, ai sensi dell'art. **79 comma 1.1** delle NTA del PPTR, valore di prescrizione; in particolare per le **componenti della struttura antropica e storico – culturale la normativa d'uso della Sezione C2 (cfr pagg. 14-19 Scheda PAE0014)** prescrive che i soggetti privati nei piani e nei progetti devono tra gli altri:

- tutelare la continuità della maglia olivetata e del mosaico agricolo attraverso il rispetto della giacitura della maglia agricola caratterizzante, e della continuità dei tracciati dell'infrastrutturazione antica;
- valorizzare la funzione produttiva delle aree agricole periurbane per limitare il consumo di suolo indotto soprattutto da espansioni insediative lungo le principali vie di comunicazione, limitando la proliferazione dell'insediamento nelle aree rurali;
- riqualificare e restaurare i paesaggi rurali, valorizzando il rapporto degli stessi con le aree agricole contermini evitando la proliferazione di edificazioni che snaturano il rapporto tra edificato e spazio agricolo.

Si rappresenta che con riferimento alla proposta di PdiL, come adotta con Delibera di Giunta Comunale n. 348 del 23.12.2021, in relazione alle criticità e alle indicazioni progettuali che questa Sezione in qualità di SCMA ha rappresentato nel proprio contributo n. 145/5815 del 04.08.2020 espresso in sede di consultazione per la VAS del PdiL, il progettista nella nota del 06.07.2022 ha rappresentato quanto segue:

"RISPETTO AL PUNTO 1, che recita: "Di ridefinire la sagoma degli edifici al fine di non compromettere gli elementi antropici, seminaturali e naturali caratterizzanti il paesaggio agrario e in particolare degli ulivi rilevati e il relativo sesto d'impianto; nel dettaglio siano riviste le sagome degli edifici al fine di salvaguardare gli aspetti radicali e la chioma degli ulivi di cui non si prevede l'espanto ciò con particolare riferimento alle tipologie delle UMI 1, 2 e 6 (cfr. TAV. 3D_BIS); dette sagome definite sulla base dei suddetti requisiti qualora compatibili dal punto di vista paesaggistico dovranno essere vincolanti e non potranno subire alcuna variazione, ivi comprese quelle plano-volumetriche. Pertanto a tal fine sia eliminato dagli elaborati grafici per tutte le UMI previste dal PdL il cosiddetto "limite di edificabilità m 5.00" (cfr. TAV. 3A bis) nonché siano stralciati dalle NTA (Allegato B) i due commi 6.13 e 6.12" [...]
Si precisa che le sagome degli edifici, come riportate nella tavola TAV_3D_BIS_SOST (che sostituisce l'elaborato grafico 3D_BIS) sono state ridefinite allontanandole dalla strada rurale



esistente e cercando compattare l'intervento in una area più prossima all'edificato esistente, già urbanizzato. A tale proposito, infatti, le nuove urbanizzazioni sono state ridotte al massimo al fine di abbattere gli impatti paesaggistici negativi e gli spostamenti degli ulivi. E' da considerare, inoltre, che lo spostamento delle alberature è frutto della pianificazione delle strade di PRG che ricadono nel Piano di Lottizzazione - Comparto 13, con particolare riferimento alla strada che collega via Giardinelli alla S.S. 172. Si sottolinea, infatti, che al fine di mantenere gli alberi di ulivo secolare presenti nell'area e la strada rurale, i volumi del PdL sono stati traslati il più possibile verso l'edificato esistente, andando a ricompattare il margine urbano e invadendo il meno possibile il paesaggio rurale. Per tale motivazione, infatti, le UMI 1 e 2 sono a distanza di m. 18 dalla strada rurale, ovvero ben oltre la fascia di salvaguardia di 10 metri indicata nella nota regionale. Il dislocamento dell'UMI 6, invece, nella posizione individuata nel Piano è necessario proprio al fine di compattare l'edificato nella zona urbanizzata. All'interno del Piano di Lottizzazione, inoltre, l'eliminazione dei piani interrati e delle rampe di accesso da tutte le UMI, di fatto, ha consentito di salvaguardare molti ulivi, riducendo di gran lunga il numero di spostamenti. Nella soluzione progettuale finale, infatti, si tratterà di spostare solo alcuni ulivi monumentali e reimpiantarli, secondo le tecniche agrarie consolidate che ne consentono l'immediato attecchimento. Gli spostamenti saranno effettuati nella stessa area di intervento o in quella adiacente di proprietà di alcuni dei richiedenti e firmatari del Piano di Lottizzazione, al fine di colmare le eventuali lacune presenti nel sesto di impianto tradizionale esistente e mantenere le caratteristiche agrarie e paesaggistiche dell'area. In riferimento alle sagome delle UMI 1-2-6 (cfr. TAV_3D_BIS_SOST) le loro sagome saranno vincolanti e non subiranno alcuna variazione, così come indicato, anche, nelle NTA aggiornate.

RISPETTO AL PUNTO 2, che recita: "Di individuare negli elaborati grafici la fascia di salvaguardia della profondità non inferiore a dieci metri a partire dai cigli della "strada rurale esistente" (come denominata negli elaborati) definendone chiaramente la profondità atteso che nella TAV. 3A_ bis gli edifici risultano, così come da quote riportate, essere distanti dal ciglio della strada rurale a circa 18 mt" [...] Si precisa che tale fascia di salvaguardia della profondità non inferiore a m. 10 a partire dai cigli della strada rurale esistente è stata individuata nell'elaborato grafico TAV_3A_TER_SOST che ha sostituito l'elaborato grafico TAV. 3A_BIS;

RISPETTO AL PUNTO 3, che recita: "Modificare le NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE (Allegato) nel dettaglio"... Si precisa che sono state riportate nel testo delle NTA le modifiche richieste così come si potrà verificare nel testo delle medesime che si riallegano."





Con riferimento al richiamato art. 6.13 delle NTA del quale questa Sezione con il proprio contributo n. 145/5815 del 04.08.2020 ne ha chiesto lo stralcio, si rappresenta che per mero errore materiale si è riportato detto art. (non presente nelle NTA) anziché l'art 6.3 per il quale questa Sezione nel contributo n. 145/5815 del 04.08.2020 (cfr pag 10) ne ha rilevato le relative criticità in relazione alla soluzione planivolumetriche con il sesto d'impianto degli ulivi.

(CONCLUSIONI)

Tutto ciò premesso dato atto che il proponente ha provveduto come suddetto a rimodulare il PdiL al fine assicurare il miglior inserimento della proposta d'intervento nel contesto paesaggistico di riferimento, nonché di non contrastare con le misure di salvaguardia e utilizzazione dei paesaggi rurali di cui all'art. 83 delle NTA del PPTR, si ritiene di poter rilasciare il parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96.1.d delle NTA del PPTR, **alle seguenti condizioni:**

- a) che sia stralciato dalle NTA del PdiL (Allegato B – 14.X.2021) l'art. 6.3, che per errore materiale è stato riportato, nella nota contributo n. 145/5815 del 04.08.2020, quale art. 6.13;
- b) che siano trasmessi gli elaborati progettuali esecutivi allegati al titolo abilitativo a rilasciarsi;
- c) che sia comunicato l'inizio dei lavori di scavo delle aree di sedime degli edifici previsti al fine di verificare il mantenimento degli ulivi e dei carrubi per i quali non è previsto l'espianto;
- d) che le alberature oggetto di espianto siano ricollocate nelle aree di intervento seguendo la trama olivetata.

(ADEMPIMENTI NORMATIVI GENERALI)

ACCERTATA la corresponsione degli oneri istruttori dovuti per atti amministrativi in materia di paesaggio di cui all'art. 10 bis della LR n. 20 del 7 ottobre 2009 e smi.



CONSIDERATO CHE il presente parere attiene all'aspetto meramente paesaggistico degli interventi previsti ovvero esplica effetti esclusivamente in applicazione dell'art. 96.1.d delle NTA del PPTR 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, l'accertamento dell'ammissibilità dell'intervento ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali.

FATTI SALVI ED IMPREGIUDICATI dal presente provvedimento eventuali diritti di terzi, nonché l'acquisizione di tutte le ulteriori autorizzazioni e/o assensi, qualora necessari, rivenienti dalle vigenti disposizioni in materia sanitaria e/o di tutela ambientale.

**Verifica ai sensi del Regolamento UE n. 679/2016 e
del D. Lgs n. 196/2003 come modificato dal D. Lgs. n. 101/2018
Garanzie alla riservatezza**

La pubblicazione dell'atto, salve le garanzie previste dalla legge 241/90 in tema di accesso ai documenti amministrativi, avviene nel rispetto della tutela della riservatezza dei cittadini secondo quanto disposto dal Regolamento UE n. 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, dal D. Lgs. n. 196/2003 come modificato dal D. Lgs. n. 101/2018, nonché dal vigente regolamento regionale n.5/2006 per il trattamento dei dati sensibili e giudiziari.

PRESO ATTO CHE il presente provvedimento appartiene alla sfera delle funzioni della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio in forza di quanto disposto dalla DGR n. 458 del 08.04.2016 relativa alla definizione delle Sezioni di Dipartimento e relative funzioni, oggetto di adozione con DPGR n. 316 del 17.05.2016.

ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI AL D.Lgs 118/2011 E ss.mm.ii.

Il presente provvedimento non comporta alcun mutamento qualitativo e quantitativo di entrata o di spesa a carico del bilancio regionale né a carico degli enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla regione e che è escluso ogni ulteriore onere aggiuntivo rispetto a quelli autorizzati a valere sullo stanziamento previsto dal bilancio regionale.

RITENUTO di condividere le risultanze istruttorie di cui sopra e di dove procedere all'adozione del presente atto.



DETERMINA

DI RILASCIARE, con per le motivazioni richiamate nelle premesse, il **PARERE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA**, ai sensi dell'art. 96.1.d delle NTA del PPTR, al Comune di FASANO per l'attuazione del Piano di Lottizzazione denominato "**Comparto 13**" del vigente PRG a condizione che sia stralciato dalle NTA del PdiL (Allegato B – 14.X.2021) l'art. 6.3, **alle seguenti condizioni**:

- a) che sia stralciato dalle NTA del PdiL (Allegato B – 14.X.2021) l'art. 6.3, che per errore materiale è stato riportato, nella nota contributo n. 145/5815 del 04.08.2020, quale art. 6.13;
- b) che siano trasmessi gli elaborati progettuali esecutivi allegati al titolo abilitativo a rilasciarsi;
- c) che sia comunicato l'inizio dei lavori di scavo delle aree di sedime degli edifici previsti al fine di verificare il mantenimento degli ulivi e dei carrubi per i quali non è previsto l'espianto;
- d) che le alberature oggetto di espianto siano ricollocate nelle aree di intervento seguendo la trama olivetata.

DI TRASMETTERE copia del presente provvedimento;

- al Comune di Fasano urbanistica.comunefasano@pec.rupar.puglia.it
- alla ditta presso palma.librato@archiworldpec.it

Il presente provvedimento, firmato digitalmente ai sensi del Testo Unico D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82:

- è immediatamente esecutivo;
- è composto da n. 17 facciate;
- è reso pubblico per 10 giorni lavorativi sul sito www.regione.puglia.it nella sezione Pubblicità legale - Albo pretorio on-line, ai sensi della L.R. n. 15/2008 e per gli effetti di cui al comma 3 art. 20 Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 22 del 22 gennaio 2021
- è pubblicato sul sito www.regione.puglia.it nella sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione di I livello "Provvedimenti dirigenti", sottosezione di II livello "Provvedimenti dirigenti amministrativi", ai sensi del D.Lgs. 33/2013;
- è depositato nel sistema regionale di archiviazione Diogene, secondo le modalità di cui al punto 10 delle *Linee guida per la gestione degli atti Dirigenziali come documenti originali informatici con il sistema CIFRA1*;
- è trasmesso, ai sensi dell'art. 6 comma quinto della L.R. n.7/97 e del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 22/2021, al Segretariato Generale della Giunta Regionale.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO
E QUALITÀ URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

Il presente provvedimento può essere impugnato con ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale (TAR) della Puglia entro 60 giorni, ovvero con ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, dalla data della sua comunicazione.

Il Dirigente della Sezione
Arch. Vincenzo Lasorella

Si attesta che il procedimento istruttorio è stato espletato nel rispetto della vigente normativa regionale, nazionale e comunitaria e che il presente schema di provvedimento è conforme alle risultanze istruttorie.

Il Funzionario PO
Autorizzazioni Paesaggistiche e Pareri
Arch. Luigi Guastamacchia