



**REGIONE
PUGLIA**

Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana

Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio

Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica

ATTO DIRIGENZIALE

Codifica adempimenti L.R. 15/08 (trasparenza)	
Ufficio istruttore	Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica
Tipo materia	Piano Paesaggistico Territoriale Regionale
Materia	Norme tecniche di attuazione PPTR
Sotto Materia	autorizzazioni, pareri, atti
Riservato	NO
Pubblicazione integrale	SI
Obblighi D.Lgs 33/2013	artt. 23 - 39
Tipologia	Nessuno
Adempimenti di inventariazione	NO

N. 00056 del 17/03/2026 del Registro delle Determinazioni della UOR 145

Codice CIFRA (Identificativo Proposta): 145/DIR/2026/00060

OGGETTO: CITTA' DI ORIA (BR) – Parere di Compatibilità paesaggistica ex art. 96.1.d delle NTA del PPTR per il Piano di Lottizzazione dell'Insula C5.



**REGIONE
PUGLIA**

Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana

Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio

Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica

Il giorno 17/03/2026,

IL DIRIGENTE DELLA STRUTTURA PROPONENTE

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 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";
- la D.G.R. 15 settembre 2021, n. 1466 recante l'approvazione della Strategia regionale per la parità di genere, denominata "Agenda di Genere";
- D.G.R. 26 settembre 2024, n. 1295 recante "*Valutazione di Impatto di Genere (VIG). Approvazione indirizzi metodologico-operativi e avvio fase strutturale*".
- 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";
- DGR n. 1375 del 30.09.2025 "Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 gennaio 2021, n. 22 "Modello Organizzativo Maia 2.0" e ss.mm.ii.. Affidamento e Proroga degli incarichi di direzione delle Sezioni di Dipartimento della Giunta regionale";
- 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. A00_175 N. 1875 del 28.05.2020.
- 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);
- 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”*.

PREMESSO che ai sensi dell’art. 96.1.d delle NTA del PPTR il parere regionale di compatibilità paesaggistica è richiesto per l’approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

CONSIDERATO che laddove le previsioni di piano interessino beni o aree di cui all’art. 134 del D.Lgs 42/2004 la competenza al rilascio dei pareri di cui all’art. 96 comma1 lett.d) è della Regione.

PREMESSO che con nota prot. n. 020998 del 03/11/2025, acquisita al protocollo col n. 617031/2025 del 03/11/2025, la Città di Oria ha trasmesso l’istanza di parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96 co.1 lett. d) delle NTA del PPTR per il **Piano di Lottizzazione dell’Insula C5**.

VISTO il parere del Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica, (ALLEGATO A) che si intende qui integralmente trascritto e che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

RITENUTO che, alla luce delle risultanze istruttorie di cui al Parere Tecnico allegato (ALLEGATO A), sussistano i presupposti di fatto e di diritto per il rilascio del Parere di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell’art. 96 c.1 let. d) delle NTA del PPTR per il **Piano di Lottizzazione dell’Insula C5** composto dagli elaborati elencati, con la relativa impronta informatica secondo l’algoritmo MD5, nel Parere Tecnico allegato.

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.

PRESO ATTO CHE il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze del Dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio in forza di quanto disposto con D.P.G.R. n. 263 del 10.08.2021.

CONSIDERATO CHE 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. Ai fini della pubblicità legale, l'atto destinato alla pubblicazione è redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari ovvero il riferimento a dati sensibili; qualora tali dati fossero indispensabili per l'adozione dell'atto, essi sono trasferiti in documenti separati, esplicitamente richiamati.

VALUTAZIONE DI IMPATTO DI GENERE: *NEUTRO*

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.

DETERMINA

Di prendere atto di quanto espresso in narrativa, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto e che qui si intende integralmente riportato.

DI RILASCIARE il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96, comma 1, lett. d) delle NTA del PPTR, fermo restando le prescrizioni e condizioni rilasciate dall'Autorità Competente nel provvedimento di non assoggettabilità a VAS (n. 186 del 03/02/2026) il cui rispetto è demandato all'Autorità procedente, con le seguenti modifiche e prescrizioni a cui il Piano dovrà conformarsi prima dell'approvazione definitiva:

1. siano previste, al fine di assicurare una continuità ecologica, fasce arborate in corrispondenza della mezzzeria delle due aree parcheggio (indicate con la linea rossa) così come già prevista nella fascia di parcheggi posta a Sud dell'area



d'intervento;

2. siano modificate le **“Norme Urbanistiche - Edilizie di esercizio del Piano di Lottizzazione”** finalizzate a perseguire la qualità dell'insediamento come auspicato in coerenza con le **“Linee guida per il patto città campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane”** (elaborato 4.4.3 del PPTR) (in **grassetto** la parte da inserire, ~~in barrato~~ la parte da eliminare).

Modificare il seguente art. 6

Il progetto planovolumetrico dell'intera area con suddivisione dei lotti delle aree edificabili e l'indicazione delle caratteristiche architettoniche strutturali e tipologiche, nonché le prescrizioni relative a tutti gli indici, all'arredo urbano, **ai parcheggi, alle aree a verde**, alle destinazioni d'uso degli edifici ed **ogni** alle altra **previsione** ~~prescrizione di Piano P.d.L. restano da~~ **sono da** considerarsi ~~non~~ vincolanti. Per La morfologia dei tipi edilizi ~~e quindi indicativi e~~ potranno variare in sede di rilascio delle singole concessioni edilizie entro le norme e le volumetrie ammesse.

Modificare il seguente art. 9

~~Nell'ambito del comparto, la cubatura espressa dal terreno può essere oggetto di un contratto di trasferimento con il quale il proprietario di un'area trasferisce a titolo oneroso, mediante atto di asservimento, parte delle sue possibilità edificatorie ad altro soggetto, allo scopo di consentire a quest'ultimo di realizzare, nell'area di sua proprietà, una costruzione di maggiore cubatura.~~

Modificare il seguente art. 10

In tale comparto è consentito l'intervento di edilizia residenziale e commerciale libera, secondo le indicazioni di superficie e di volume di cui alla planimetria generale e di dettaglio e planovolumetrica riportate nella Tavole progettuali e secondo gli schemi tipologici e norme particolari di attuazioni di cui al successivo art. 11.

Sono consentite lievi modifiche della La disposizione planimetrica dei fabbricati, così come prevista nel Piano di Lottizzazione ~~è semplicemente indicativa~~. Sono indicativi anche i corpi di fabbrica così come presentati nel piano. Si tratta di tipologie che non impegnano la esecutività delle opere, se non per quanto riguarda le superfici e i volumi massimi edificabili. La sagoma è stata indicata al solo scopo di assicurare la più opportuna esposizione dei fabbricati, il rispetto del contesto paesaggistico e dell'andamento geomorfologico dei siti. Sono indicativi, inoltre, l'andamento e le quote di progetto del terreno.

~~È possibile inoltre effettuare interventi edilizi unitari previo accorpamento di più lotti.~~

Modificare il seguente art. 11

[...]

- La sistemazione a parcheggio in area privata, direttamente accessibile dalla via pubblica, deve essere almeno pari a 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione abitabile **e realizzata con sistemi atti a garantire l'infiltrazione dell'acqua piovana;**

[...]



- ~~Le coperture degli edifici potranno essere anche inclinate.~~ I materiali dei fronti dovranno essere: materiale locale, intonaco a vista, intonaco in grassello di calce e materiale locale a vista opportunamente composti tra loro, sistema di parete ventilata con lastre di materiale naturale, sistema di vetrate, ~~rivestimento ceramico, con pannelli compositi composti da lamiera in lega d'alluminio tipo Aluconbond.~~ Le facciate degli edifici abbinati di uno stesso lotto dovranno essere improntate con gli stessi materiali. **Si dovrà garantire l'unitarietà degli interventi.**

Modificare il seguente art. 14

Le opere di urbanizzazione primaria (viabilità, spazi di sosta e parcheggio, impianti tecnologici), saranno direttamente realizzate dal lottizzante sulla base di progetti esecutivi redatti dallo stesso di concerto con l'Amministrazione Comunale e con gli Enti competenti per gli allacciamenti ai servizi pubblici; oltre a rispettare le prescrizioni stabilite dagli Enti ad essi preposti, i proprietari dei lotti dovranno assumere istruzioni dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Per gli spazi aperti, marciapiedi e slarghi percorsi pedonali della zona a verde ~~saranno realizzati con pietrini in cemento, e/o in calcestruzzo architettonico, e/o masselli autobloccanti.~~ **si dovranno prevedere soluzioni tecnologiche che non comportino l'impermeabilizzazione del suolo escludendo l'utilizzo di coperture asfaltate e/o sintetiche.**

I cordoli perimetrali saranno in elementi di calcestruzzo vibrato del tipo prefabbricato del tipo in uso per le nuove aree. I pali della pubblica illuminazione saranno in acciaio/ghisa/alluminio o zincati con linee moderne ed altezza di mt 8,00. **Per le superfici di sosta e penetrazione veicolari saranno bitumate è imposto l'impiego di materiali permeabili per gli spazi di sosta delle aree a parcheggio pubblico e la previsione di sistemi di re-infiltrazione in loco delle acque meteoriche (non di prima pioggia).**

Le superfici destinate a parcheggio privato e pubblico dovranno essere realizzate con pavimentazione a sistema tipo prato carrabile e dotate di piantumazioni autoctone di nuovo impianto nella misura minima di una unità arborea per ogni posto macchina.

Gli accessi carrabili e/o pedonali sulla viabilità esistente e/o di progetto rispetteranno e conserveranno le pavimentazioni esistenti, secondo le caratteristiche riportate nella relazione relativa al "Superamento delle barriere Architettoniche". La larghezza massima degli accessi carrabili non dovrà superare m. 12,00 di larghezza. Le rampe per il superamento del marciapiede debbono essere pari alla larghezza dell'accesso carraio.

Il dislivello dovrà essere superato con rampa avente una profondità massima di cm. 50 a partire dal ciglio stradale.

Modificare il seguente art. 15

Tutte le opere edilizie da realizzare e comprese nella Lottizzazione devono rispettare le norme e prescrizioni contenute nel P.d.F. del Comune di Oria. I relativi progetti, predisposti da tecnici abilitati, dovranno essere sottoposti a particolare esame circa la rispondenza alle presenti norme, alle norme del P.d.F. ed alla legislazione vigente all'atto della presentazione del progetto delle opere edilizie.

Ogni progetto, oltre agli allegati prescritti dalle norme di attuazione del P.d.F., dovrà



comprendere una planimetria dalla quale risulti l'esatta ubicazione del lotto nell'insula, una tavola in scala sufficiente a rilevare la sistemazione dell'area libera, della recinzione e delle alberature poste lungo le vie di piano.

In particolare per le fasce arborate previste lungo le strade PRG l'interesse tra un esemplare e il successivo andrà adeguatamente individuato in relazione alle essenze scelte e alle specifiche condizioni del sito, secondo i seguenti sesti orientativi:

- per gli alberi di prima grandezza: circa 10 m;
- per gli alberi di seconda grandezza: circa 6 m;
- per gli alberi di terza grandezza: circa 4 m;

Inoltre, al momento della messa a dimora, le alberature dovranno avere un fusto di circonferenza non inferiore a:

- > cm 20 – 24 per esemplari di prima grandezza;
- > cm 18 – 20 per esemplari di seconda grandezza;
- > cm 16 – 18 per esemplari di terza grandezza.

Modificare il seguente art. 17

Disciplina fascia di rispetto stradale

La disciplina delle zone di rispetto stradale è dettata dal Codice della Strada, approvato con il D. Lgs. n.285/1992 e dal relativo Regolamento di cui al D.P.R. n. 495/1992.

Non sono consentite costruzioni entro la fascia di rispetto della strada per una profondità di 10 metri dal ciglio o banchina stradale.

Considerata la presenza della strada a valenza paesaggistica SP57BR, e al fine di salvaguardare la struttura estetico-percettiva attraverso il mantenimento degli orizzonti visuali della Città di Oria percepibili da via Manduria ed impedire l'occlusione degli elementi che possono fungere da riferimento visuale di riconosciuto valore identitario, l'eventuale collocazione dell'insegna della struttura di vendita dovrà obbligatoriamente essere prevista alla quota stradale.

Sono consentite piantumazioni, siepi, sistemazione a verde, conservazione dello stato della natura o delle coltivazioni agricole.

Gli alberi devono essere posizionati ad una distanza non inferiore alla loro altezza, e comunque a distanza assoluta non inferiore a 6 metri dalla banchina stradale.

DI TRASMETTERE TELEMATICAMENTE copia del presente provvedimento a:

Città di Oria IV Settore – Assetto del Territorio -
protocollo.comune.oria@pec.rupar.puglia.it
il proponente c/o ing....omissis.....omissis...

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 composto da n. 8 facciate e da un allegato composto da n. 15 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 Dgls 33/2013;
- è pubblicato sul sito www.regione.puglia.it, nella sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione di I livello "Pianificazione e governo del territorio", ai sensi dell'art. 39 c. 1 lett. a) 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 CIFRA;
- 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.

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.

ALLEGATI INTEGRANTI

Documento - Impronta (SHA256)
art96co1lettd_Oria_Insula5_rev_signed_signed - omissis.pdf - 2de3beb5d417edc61e73ce06870c8b7444b4098ae6711bccaf5182307ec3797e

Il presente Provvedimento è direttamente esecutivo.

Come Proposta: Codice Cifra 145/DIR/2026/00060

Sottoscrittori Proposta:

- E.Q. Coerenza dei Piani con i Progetti territoriali per il Paesaggio
Giuseppe Volpe
- E.Q. Compatibilità paesaggistica dei Piani urbanistici attuativi e dei Progetti
Luigi Guastamacchia



**REGIONE
PUGLIA**

Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana

Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio

Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica

Firmato digitalmente da:

E.Q. Coerenza dei Piani con i Progetti territoriali per il Paesaggio
Giuseppe Volpe

E.Q. Compatibilità paesaggistica dei Piani urbanistici attuativi e dei Progetti
Luigi Guastamacchia

Il Dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio
Vincenzo Lasorella



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

ALLEGATO A

**Città di ORIA (BR) – Parere di Compatibilità paesaggistica ex art. 96.1.d delle NTA del
PPTR per il Piano di Lottizzazione dell'Insula C5.**

Proponente:

DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Con nota prot. n. 0020993 del 03/11/2025, acquisita al protocollo col n. 0616819/2025 del 03/11/2025, il Comune ha comunicato l'avvio del procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi DELL'ART.8 DELLA L.R. N.44/2012.

Con nota prot. n. 020998 del 03/11/2025, acquisita al protocollo col n. 617031/2025 del 03/11/2025, è stata trasmessa l'istanza per il rilascio del Parere di Compatibilità paesaggistica ex art. 96 comma 1, lett. d) delle NTA del PPTR per il Piano di Lottizzazione (in seguito P.diL.) dell'Insula 5 del Programma di Fabbricazione (in seguito P.diF.) e contestualmente ha trasmesso il link per il download dei seguenti elaborati in formato pdf:

Nome File	Impronta Md5
Insula-C5_Relazione-istruttoria.pdf	196e4bb4c5643e1a230d6f6d2a1971fd
Insula-C5_Scheda-urbanistica.pdf	6af54438c4f35da04bf5b1744b8618e0
Norme-di-esercizio-rev.01.pdf	ac57907dcd48a575dc1c8e41787752ef
Rapporto_Preliminare_VAS_rev.01.pdf	e72cb26ede5d4f961177cfa8b0a02e70
Relazione-barriere-arch-rev.00.pdf	a8dbcd660efa24b3e1696a5a488d089a
Relazione-finanziaria-rev.00.pdf	7c87fcb046644c9100f153959be06491
Relazione-geomorfologica-rev.00.pdf	9e8d9f669464cf45a64add809909208b
Relazione-geotecnica-rev.00.pdf	101d3cd25d2494d25da5150d7c07a827
Relazione-illustrativa-rev.01.pdf	4b1d1e4ad590a61ed924b86c1e769ef4
Relazione-paesaggistica-rev.01.pdf	0eb8bae77a3adc829399cba192be4e95
Relazione-tecnica-rev.00.pdf	8ea80df07cb1484ea1567f56dbf85e33
Relazione-VAS-rev.01.pdf	7bc73f99328053b1aef427639bfbe538
Schema-di-convenzione-rev.00.docx	2cf3a832e390bc9a6a1caaf20481ba82
Tav01_Inquadramento_rev01.pdf	365cb69551b48118484fd77179c03cb3
Tav02_Inquadramento_vincoli_rev01.pdf	9f746181b4a0fbce8ce7bd878f8c79a6
Tav03_Inquadramento_vincoli_rev01.pdf	072e49936d719743895e2df452afe807
Tav04_Inquadramento_catastale_rev01.pdf	4fe43f368d3dca986e91c58b94a6b32b
Tav05_Rilievo_topografico_rev01.pdf	a644f745bcc330d8e128858de2ee7b05
Tav06_Planimetria-generale_rev01.pdf	1e47b3123fde3c459d298edfad8ce62c
Tav07_Sezioni-Profil_rev01.pdf	0185b548dc0b39600e49c9cca8872835
Tav08_Planovolumetrico_rev01.pdf	7895b7226cff8a0c1768ff56642f61e1
Tav09_Planimetria_Viabilita_rev01.pdf	66c5e19692bdc9b2d41cfc510726af32
Tav10_Pubblica_illuminazione_rev01.pdf	13342761e3a849eb1012c7c3c0f69bfb
Tav11_Tipo_Edilizio_Lotto_L1_rev01.pdf	1831bb7b343cd3a096cf142a1f9a4411
Tav12_Tipo_Edilizio_Lotto_L2_rev01.pdf	6ef2416e77c2c1028766946193584b19
Tav13_Fotoinserimenti_rev01.pdf	a358e9b8f92022e9ae2180100453da7d

Con nota prot. n. 620035/2025 del 04/11/2025 è stato comunicato che il parere di compatibilità paesaggistica potrà essere rilasciato a valle dei procedimenti ambientali "come

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 - 70126 Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it

Pagina 1 di 15



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

chiarito nell'Allegato A "LINEE INTERPRETATIVE DEL PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE (PPTR)" approvato con DGR n. 2331 del 27.02.2018"

Con nota prot. n. 3790 del 26/02/2026, acquisita al prot. col n. 105012/2026, è stato comunicato che: "(...) in virtù della conclusione positiva dei procedimenti ambientali sopra richiamati e in ossequio alle citate Linee Interpretative del PPTR, atteso che con prot.n. 3751 del 26/02/2026 sono stati adeguati ed integrati gli elaborati progettuali alle le prescrizioni della competente Commissione Locale per il Paesaggio, si richiede la ripresa del procedimento relativo al parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96.1.d delle NTA del PPTR del Piano di Lottizzazione in oggetto."

Dato atto che con Determinazione del Responsabile del "Servizio 4° Settore Tecnico manutentivo" n. 186 del 03/02/2026 il P.diL. è stato escluso dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui agli artt. da 9 a 15 della LR n. 44/2012 a condizione che: "siano rispettate le prescrizioni, integrate con i pareri SCAM acquisiti, previste nel Verbale n. 01/2026, pratica-01, redatto dalla Commissione Locale per il Paesaggio ed i procedimenti VAS del Comune di Oria in data 21/01/2026."

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il Comune è dotato di P.diF. la cui variante è stata approvata con D.P.G.R. n° 54 del 18/01/1978. Il P.diL. interessa un'area del territorio comunale denominata dal vigente strumento di programmazione *insula C5*. L'area oggetto del P.diL., di forma regolare, è collocata nel quadrante sud della città compatta, ed è delimitata a nord dal sistema urbano esistente, a est da via Manduria a ovest da via Abba e a sud con suoli aventi destinazione agricola.

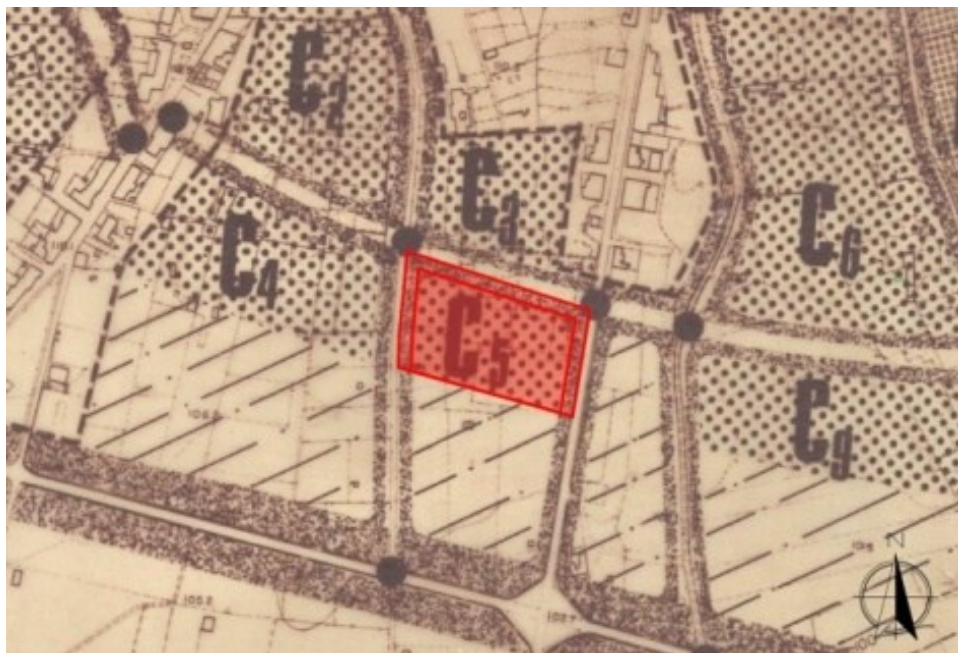


Figura 1 - stralcio del P.di F. del Comune di Oria

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 - 70126 Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it

Pagina 2 di 15



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

La proposta di Piano prevede che la superficie dell'intervento sia suddivisa in due lotti edificabili, uno a destinazione residenziale (L1) e l'altro a destinazione commerciale (L2), oltre alle aree da destinare a parcheggio (P) e a standard urbanistici (As).

Per il lotto Residenziale il Piano prevede la realizzazione di un edificio residenziale il cui accesso si apre su via Cesare Abba, mentre nel lotto commerciale è previsto l'insediamento di una struttura per la vendita al dettaglio, avente accesso da via Manduria, con annessa dotazione di parcheggi.

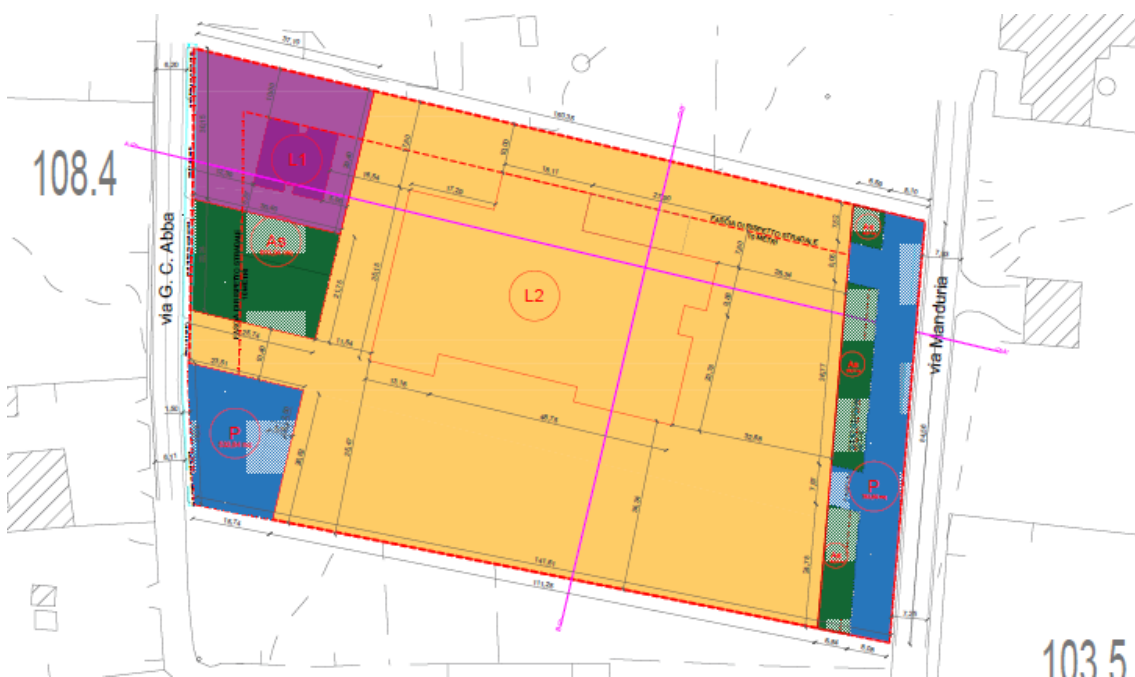


Figura 2 - Stralcio della tavola Tav06

Complessivamente l'area ha una superficie territoriale di mq 12.672,91 ed è censita al catasto al Fg. n. 39, p.lle nn. 362 (parte), 3002, 2287, 361, 1810, 269, 1151.

TUTELE DEFINITE DAL PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE (PPTR)

Il P.diF, non risulta adeguato ai sensi dell'art. 97 delle NTA al Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con DGR n. 176 del 16.2.2015, **dalla consultazione degli elaborati del PPTR si rileva quanto segue:**

- Struttura Idro - geomorfologica:
 - Beni paesaggistici: l'area oggetto Piano 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 Piano non è interessata da Beni Paesaggistici della suddetta struttura;
- Struttura ecosistemica e ambientale
 - Beni paesaggistici: l'area oggetto di Piano non è interessata da Beni Paesaggistici della suddetta struttura;

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 - 70126 Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it

Pagina 3 di 15



- *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04):* l'area oggetto di Piano non è interessata da Beni Paesaggistici della suddetta struttura;
- Struttura antropica e storico-culturale
 - *Beni paesaggistici:* l'area oggetto di Piano è interessata da Beni Paesaggistici della suddetta struttura; nel dettaglio dal **BP – Immobili e aree di notevole interesse pubblico** ai sensi dell'art. 136, co.1 lett. c) e d) del D.Lgs 42/04 denominato: *"dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona denominata tre colli di Oria sita nel comune di Oria"* decretata il 6.2.1986 con la seguente motivazione: *"La zona denominata "tre colli di Oria", nel comune di Oria, di notevole interesse perché s'innalza su tre alture al margine settentrionale della penisola salentina con un'altitudine massima di una ottantina di metri sulla circostante ed ampia pianura"* (cfr.scheda PAE0132). Detto BP è soggetto agli indirizzi di cui all'art. 77, alle direttive di cui all'art. 78 e alle prescrizioni di cui all'art. 79 delle NTA del PPTR e alle prescrizioni d'uso della *"Scheda di identificazione e definizione della specifica disciplina d'uso (scheda PAE0132)."*
 - *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. e del D.Lgs. 42/04):* l'area oggetto di Piano è interessata da Ulteriori Contesti Paesaggistici della suddetta struttura; nel dettaglio dall'**UCP – Coni Visuali** denominato *"Oria-Castello"* soggetto agli indirizzi di cui all'art. 86 alle direttive di cui all'art. 87 e alle misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'art. 88 delle NTA del PPTR.
Inoltre, l'area oggetto di Piano si attesta sulla *"SP 57 BR"* strada riconosciuta dal PPTR quale UCP – **Strada a valenza paesaggistica** soggetta agli indirizzi di cui all'art. 86 alle direttive di cui all'art. 87 e alle misure di salvaguardia e di utilizzazione di cui all'art. 88 delle NTA del PPTR.

VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

L'area d'intervento rientra nell'Ambito Paesaggistico denominato **La Campagna Brindisina** in cui l'unica figura territoriale presente, coincide con l'ambito di riferimento. Detta valutazione viene effettuata secondo quanto descritto nella Scheda di Ambito n. 5.9 del PPTR.

1. Analisi della Figura Territoriale di paesaggio

Con riferimento alla Figura Territoriale (unità minima di paesaggio) denominata **"La Campagna irrigua della piana brindisina"** di cui è parte integrante il territorio di Oria, così come descritto nella Scheda di Ambito 5.9 del PPTR, essa si organizza territorialmente attorno al capoluogo di Provincia. Dal punto di vista geomorfologico la piana si presenta uniforme e compresa tra i terrazzi rialzati delle murge a sud-ovest e le deboli alture del Salento settentrionale a sud. In particolare è caratterizzata dalla quasi totale assenza di pendenze o forme morfologiche significative. Man mano che ci si inoltra dalla costa all'entroterra, il paesaggio agricolo seminativo, è segnato maggiormente da un mosaico più fitto di vigneto e oliveto. La piana dell'entroterra, rispetto a quella costiera, si contraddistingue per una maggiore alternanza di colture che definiscono una variazione paesaggistica fatta di mutevoli assetti delle partizioni agrarie.

Il suolo inoltre, è segnato da numerosi bacini endoreici separati da spartiacque poco marcati. Tali bacini insistono sui territori comunali di Francavilla Fontana, Torre Santa Susanna, Oria e Erchie.



Una singolarità morfologica qui presente è costituita dal cordone dunale fossile che si sviluppa in direzione Ovest-Est e disegna una sorta di arco regolare tra il centro abitato di Oria e quello di S. Donaci, per gran parte coincidente o parallelo alla SP51. Questo arco è evidenziato da una sorta di increspatura del suolo rilevabile sulla carta dall'addensarsi delle curve di livello, che corrisponde sul terreno ad un salto morfologico dolce e degradante verso quote più basse, che proseguono nella vasta area depressa della Valle della Cupa.

Il **valore paesaggistico della figura territoriale**, risiede nella variabilità dei paesaggi derivante dalle diverse colture, e dai mutevoli assetti delle partizioni agrarie:

1. i campi relativamente grandi di taglio regolare con giaciture differenti che formano un mosaico agrario interrotto solo da grandi radure a seminativo;
2. un sistema di piccoli e medi appezzamenti a prevalenza di seminativi attorno ai centri di Francavilla Fontana e di Oria talvolta misti con vigneti e oliveti nel territorio di Latiano e a nord di Torre S. Susanna.

Sebbene lo **spazio rurale** come su modulato e strutturato rappresenti uno dei valori identitari della figura territoriale, nella Scheda di Ambito 5.9 **SEZIONE B2.3.1 sintesi delle invarianti strutturali della figura territoriale** si legge che la suddetta struttura risulta alterata dai *“segni antropici che caratterizzano la piana con trasformazioni territoriali quali: espansione edilizia, insediamenti industriali, cave e infrastrutture”*.

2. Analisi del contesto paesaggistico di riferimento

Con riferimento **all'area interessata dal PdiL**, parte integrante dello spazio periurbano di Oria, nel progetto territoriale *“Il Patto città - campagna”* (elab. 4.2.2 del PPTR) il PPTR la individua come **“Campagna del Ristretto”**, ossia quello spazio periurbano che assume un ruolo di connessione tra il margine urbano e il margine rurale; questa porzione di territorio muta i propri caratteri rispetto alle diverse relazioni che intrattiene con il contesto. A seconda che si interfacci con zone produttive, maglie larghe o tessuti a bassa densità e tessuti compatti infatti, corrispondono prestazioni differenti e trattamenti differenti dei materiali che le costituiscono. Nel caso specifico, l'area di intervento, per caratteristiche, forma e dimensioni, è classificabile come un ristretto aperto di mediazione tra la campagna e la città, di grandi dimensioni, posto a diretto contatto con la *Campagna Profonda*.

Per dette aree, gli indirizzi del *Patto Città – Campagna* hanno l'obiettivo di innescare processi tesi a stabilire continuità tra la campagna del ristretto e le aree insediate, attraverso alla progressiva riprogettazione del margine agricolo mediante azioni di mitigazione paesaggistica di recupero dell'edilizia rurale a secco e la collocazione di attività di valorizzazione della prossimità tra l'ambiente urbano e la campagna. L'obiettivo ultimo di tali azioni, è volto a definire uno spazio aperto di rigenerazione delle risorse ambientali e un'agricoltura produttiva dotata di funzioni urbane.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

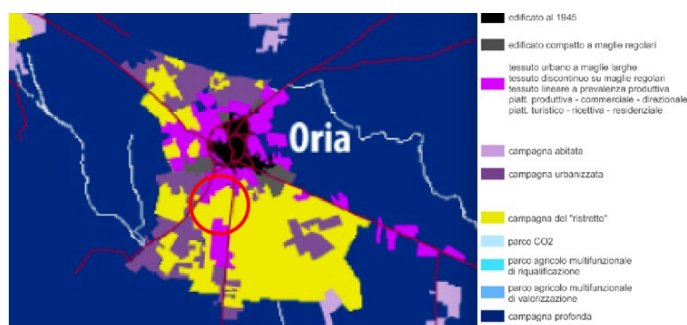


Figura 3-Stralcio del progetto territoriale del "Patto città campagna"

Tra le criticità che dequalificano lo spazio periurbano descritto, per i paesaggi al margine città-campagna, il PPTR ha riconosciuto:

- *"il processo di ampliamento, con interventi di scarsa qualità architettonica, assenza di relazione con gli spazi aperti e con la campagna circostante, rapporti altimetrici alterati rispetto ai tessuti urbani preesistenti, la causa della compromissione delle relazioni visuali tra città e campagna;*
- *nelle espansioni urbane la causa della scomparsa degli spazi periurbani trasformando dette aree in contesti insediativi periferici privi di qualità edilizia e architettonica, generando delle grandi periferie, poco connesse al centro urbano o alla campagna circostante con bassi livelli prestazionali e funzionali dal punto di vista ambientale insediativo e sociale."*

Queste **aree periurbane** rappresentano, così come previsto dal PPTR con **gli obiettivi generali e specifici di qualità del paesaggio**, occasione per:

- *potenziare le relazioni paesaggistiche, ambientali, funzionali tra città e campagna riqualificando gli spazi aperti periurbani e interclusi;*
- *migliorare la transizione tra il paesaggio urbano e quello della campagna aperta;*
- *riqualificare paesaggisticamente gli ambiti degradati e marginali limitrofi ai nuclei urbani;*
- *Salvaguardare, riqualificare e valorizzare gli assi storici di accesso alla città;*
- *migliorare sia dal punto di vista ecologico sia dal punto di vista visivo percettivo gli insediamenti.*

Dalla consultazione della "Carta delle Morfotipologie Urbane" (elaborato 3.2.8 del PPTR) l'area interessata dal P.d.L. è ricompresa nella cosiddetta morfotipologia **"Tessuto urbano a maglie larghe"**.

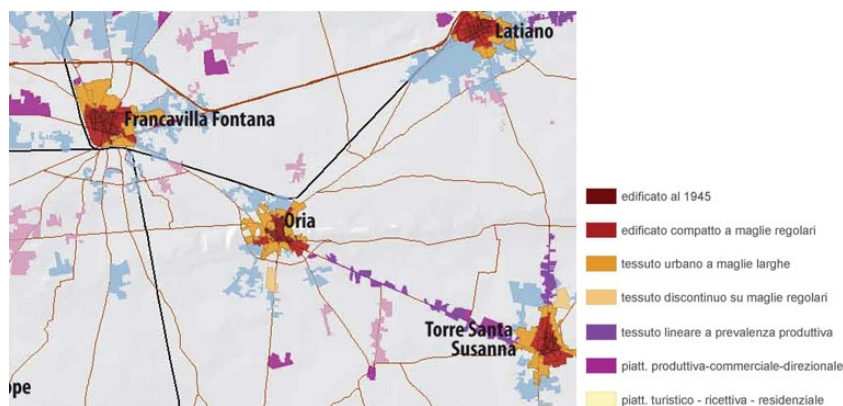


Figura 4 - stralcio dell'elaborato 3.2.8 Le morfotipologie urbane

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 - 70126 Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it

Pagina 6 di 15



Questa tipologia insediativa localizzata ai bordi del tessuto urbano consolidato è l'esito di progressive aggiunte e si riconosce per una minore densità edilizia ed una maggiore dilatazione dello spazio aperto che risulta spesso abbandonato ed è composta da edifici di differente tipologia e altezza e da un'alta percentuale di spazi aperti poco definiti da un punto di vista funzionale. Per detta morfotipologia le *"Linee guida per il patto città campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane"* (elaborato 4.4.3 del PPTR) raccomandano in particolare di realizzare interventi finalizzati a:

- *Permeabilizzare le superfici e progettare il suolo curando gli attacchi a terra degli edifici e la qualità del suolo urbano;*
- *Utilizzare lo spazio della campagna del "ristretto" come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica;*
- *Collocare sui margini ampie fasce alberate.*

3. Analisi dell'area di intervento

Localizzata nel quadrante sud del territorio comunale, l'area di Piano ha forma regolare e si sviluppa incuneata tra via Manduria, strada a valenza paesaggistica, e via G.C. Abba, ponendosi in transizione tra le frange più esterne e irregolari della città ed il mosaico agrario le cui coltivazioni si qualificano per l'alternanza di seminativi e uliveti.

Questi spazi sono caratterizzati dalla frammentazione dei tessuti insediativi e produttivi, non solo agricoli, che concorrono a dequalificare lo spazio rurale e compromettono quei caratteri propri riconosciuti dal PPTR nelle descrizioni d'ambito.



Figura 5-inquadramento dell'area di intervento

Come si desume dalla Relazione Paesaggistica: *"L'area interessata dall'intervento viene definita "Insula C5" è riportata sul Fg. 203 della Carta d'Italia - Tav. III S.O. "BRINDISI". Questa è individuata in agro di Oria su via Manduria in prossimità della circonvallazione esterna.*

La zona morfologicamente si presenta a forma quadrangolare essenzialmente pianeggiante e priva di vegetazione significativa.

Le quote di livello corrispondono sostanzialmente a quelle delle strade circostanti.



Non insistono fabbricati. [...] L'ambito territoriale in cui si andrà a collocare l'intervento in progetto, ricade in un contesto prevalentemente caratterizzato dalla presenza di una diffusa edificazione e dalla presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria stante la relativa vicinanza al tessuto edificato esistente del Comune di Oria.

In considerazione dell'elevato grado d'antropizzazione, l'ambito territoriale oggetto di intervento non presenta pertanto attualmente caratteri con un elevato grado di naturalità." (cfr. pag. 6)

4. Compatibilità della trasformazione insediativa

Con riferimento alla compatibilità della trasformazione insediativa proposta, il Piano comporta l'insediamento di un edificio residenziale e di un edificio commerciale inseriti in un contesto periferico della città che si incunea tra due strade di penetrazione urbana.

Nella Relazione Paesaggistica si legge che:

"L'analisi delle caratteristiche dimensionali dei lotti e le necessità di utenza, hanno determinato sia l'organizzazione spaziale degli esterni che l'organizzazione funzionale degli interni dei volumi da realizzare.

I margini di trasformazione delle singole caratteristiche tipologiche, nelle rappresentazioni più dettagliate dei vari momenti progettuali, sono circoscritti, sia per l'utenza, circa l'uso dei volumi massimi, che per il progettista, entro limiti ben precisati che riguardano i parametri dimensionali da usarsi e gli stessi materiali da impiegare.

Le recinzioni sul lato strada saranno in muratura o cemento armato o pietra e ringhiere metalliche corredate da siepi sempreverdi.

Nel lotto residenziale sono previste costruzioni composte da piano terra e primo piano. L'altezza utile per il piano terra e il piano primo dovrà essere pari a 2,70 m. È previsto altresì la possibilità di realizzare un volume tecnico di altezza utile interno pari a 2,30 m.

Nel lotto commerciale sono previste costruzioni composte da solo piano terra e potranno essere ammesse anche strutture prefabbricate.

In ogni caso è possibile realizzare volumi interrati.

Nelle coperture potranno essere integrati pannelli fotovoltaici e solari termici.

All'interno di ciascun lotto è prevista una quota di parcheggi privati non inferiore ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione da individuare al piano seminterrato o al piano terra o sulla restante superficie scoperta. La superficie scoperta del lotto deve essere sistemata a verde per non meno del 15%.

Fra i diversi corpi di fabbrica costituenti una stessa unità, si provvederà a soluzioni comuni in riferimento alle forme architettoniche, ai sistemi costruttivi, ai materiali da costruzione, alle facciate in vista, ai colori, ai tipi di finitura, etc. I disegni dei muri ciechi o comunque delle recinzioni dovranno essere uniformati ai caratteri architettonici del corpo di fabbrica.

Il disegno delle recinzioni e delle cancellate devono osservare il principio della massima semplicità e leggerezza estetica." (cfr. pag. 15)



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

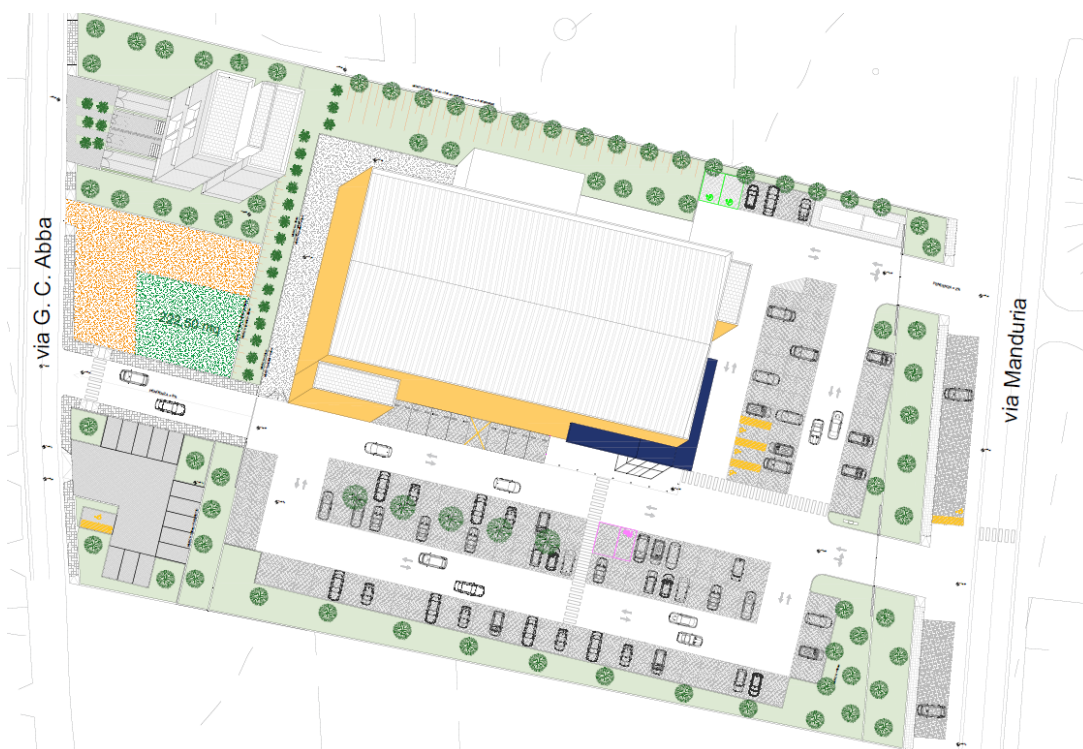


Figura 6 - stralcio della Tav08_Planovolumetrico

Con riferimento alle tutele definite dal PPTR che insistono sull'area di intervento, qui riportate al paragrafo **TUTELE DEFINITE DAL PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE (PPTR)**, nella Relazione Paesaggistica si legge che:

"[...] L'area di intervento interessa il bene paesaggistico compreso all'interno delle componenti culturali insediative e nello specifico "Immobili e aree di notevole interesse pubblico", così come individuato e perimetrato dal PPTR - Tav.6.3.1.

Tale vincolo è normato dalla D.G.R. 240/2016 e D.G.R. n. 623/2018, oltre che dal D.Lgs. 42/2004.

Come si evince dalla tavola di "rendering", l'opera complessiva non pregiudica le visuali storiche dell'abitato di Oria (Castello, Cattedrale, ecc.).

I fabbricati saranno realizzati, secondo i caratteri tipici degli edifici esistenti nel tessuto urbano di Oria e i motivi cromatici saranno scelti nella gamma di colori chiari e/o bianchi, così da attenuare il contrasto con lo sfondo e i panorami. [...]

Inoltre, la presenza di numerose aree a verde e spazi aperti permetterà nel tempo di creare uno schermo naturale agli elementi che contestualmente verranno realizzati.

In progetto si prevede la sistemazione a verde di alcune superfici e la loro piantumazione tenderà in futuro a accrescere la propria rilevanza e ad incrementare l'effetto schermante.

La posizione più bassa rispetto alla sommità dei rilievi rende la lottizzazione privo di effetti di occultamento sul paesaggio retrostante. Nelle visioni dal basso, infatti, la lottizzazione si confonde con il contesto già antropizzato, senza nascondere alcun elemento di interesse paesaggistico. [...]" (cfr. pagg. 49-50)

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 - 70126 Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it

Pagina 9 di 15



Con riferimento alla presenza della strada a valenza paesaggistica, nella Relazione Paesaggistica si legge che:

“In merito alla presenza della strada panoramica SP 57 BR in prossimità dell’area della lottizzazione va rilevato che l’intervento in progetto, in quanto non posizionato su crinali e/o cigli di scarpata, né su aree orograficamente elevate, non andrà, a realizzare (a grande scala) alcun impatto rilevante sullo sky-line esistente ovvero sulle condizioni visuali e percettive d’insieme del contesto paesaggistico di riferimento, che non risulterà pertanto significativamente modificato dalla realizzazione delle opere in progetto che risultano defilate rispetto a crinali e/o cigli di scarpata significativi dal punto di vista paesaggistico.

Le parti edificate avranno un’altezza contenuta ed omogenea all’edificazione già presente nel contesto visivo di riferimento e pertanto non costituiranno fattore di interferenza visiva e/o di forte intrusione formale a grande scala cioè dai punti di osservazione posizionati anche molto distanti dall’area oggetto di intervento.

Per quanto attiene all’impatto a “scala ridotta” ovvero dalla strada panoramica SP 57 BR, prossima all’area di lottizzazione, le opere in progetto produrranno una variazione dell’attuale contesto visivo di riferimento e delle attuali condizioni visuali e percettive stante la trasformazione che sarà comunque prodotta dell’attuale contesto “rurale” (prima dell’intervento) a contesto “edificato” (dopo l’intervento). Poiché le volumetrie di progetto risulteranno comunque schermate dalle alberature di progetto, oltre che defilate rispetto alle principali visuali posizionate lungo il tracciato viario di cui trattasi, la predetta trasformazione paesaggistica non produrrà impatti significativi dal punto di vista prettamente visivo anche in considerazione della tipologia del contesto che si presenta alquanto antropizzato.

Occorre infine rilevare che il piano di lottizzazione si svilupperà a ovest della strada panoramica SP 57 BR, in posizione trasversale rispetto a quella dalla quale è possibile percepire il panorama degno di tutela che si sviluppa verso nord. Pertanto, le opere in progetto non interferiranno in alcun modo con la percezione di detto scenario, che apparirà immutato agli occhi di chi percorrerà la strada panoramica.”



Figura 7 – fotoinserimento del piano sulla SP57BR



Con riferimento alle aree di pertinenza degli edifici, e nello specifico dei parcheggi, queste saranno trattate con tecnologie che consentono il corretto deflusso delle acque e la relativa infiltrazione nel sottosuolo, a tal proposito nella relazione paesaggistica si legge che: *“Tutte le aree saranno permeabili e non sono previste nuove viabilità, a meno della realizzazione dei parcheggi, anch’essi realizzati con superfici drenanti.”* (cfr. pag. 15)

**PARTICOLARE COSTRUTTIVO PARCHEGGI
(fuori scala)**

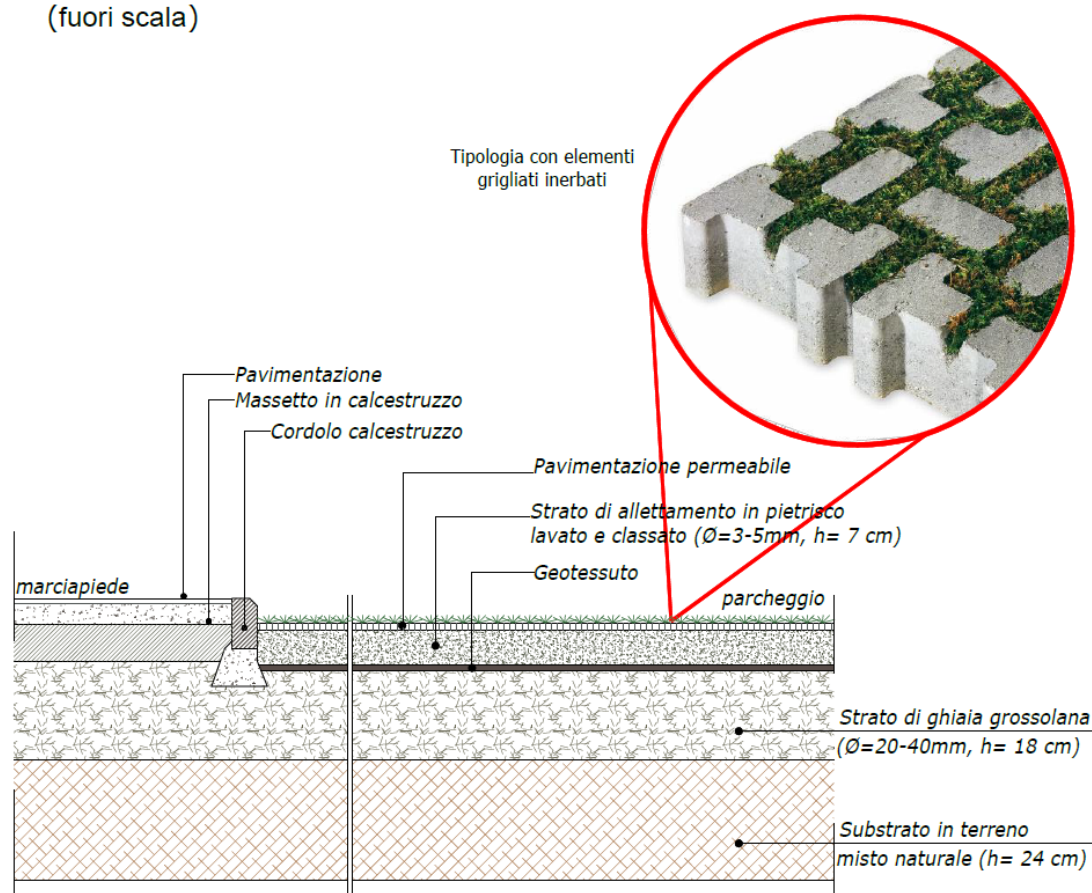


Figura 8 - dettaglio costruttivo delle aree a parcheggio

Le tecnologie rappresentate negli elaborati (fig. 8) e quanto dichiarato nella Relazione Paesaggistica circa la realizzazione dei parcheggi, non trova riscontro nelle *“Norme Urbanistiche - Edilizie di esercizio del Piano di Lottizzazione”*, finalizzate a garantire la coerenza delle opere da realizzare con gli elaborati di progetto.

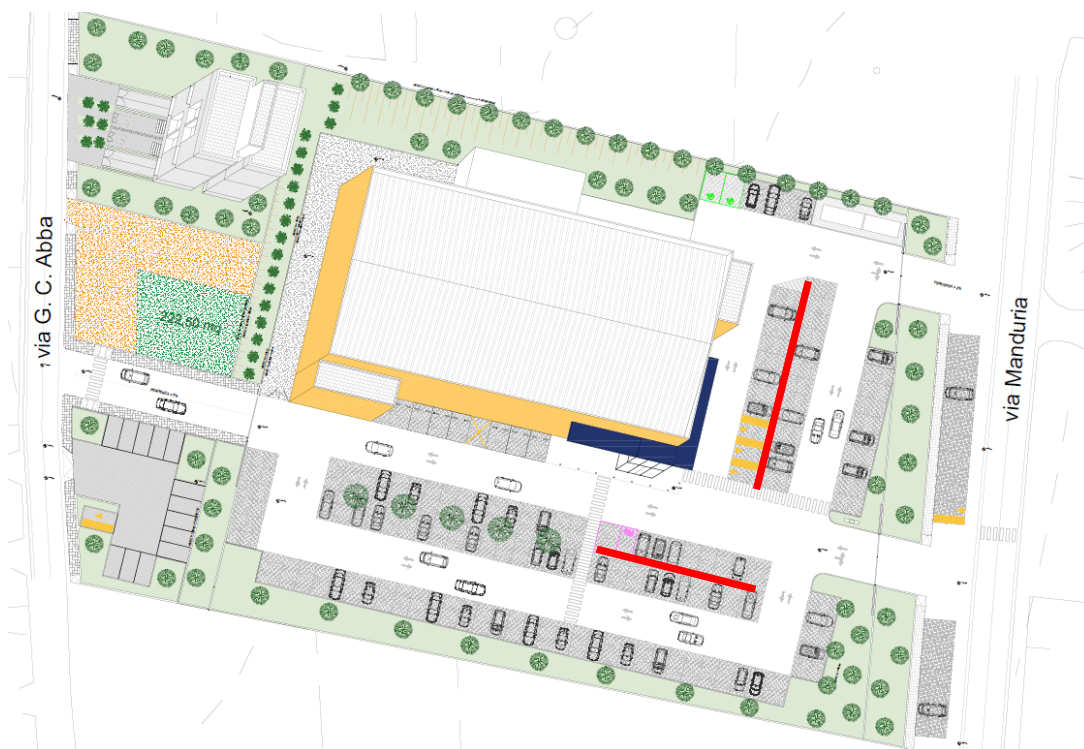
CONCLUSIONI

Fermo restando le prescrizioni e condizioni rilasciate dall’Autorità Competente nel provvedimento di non assoggettabilità a VAS (n. 186 del 03/02/2026) il cui rispetto è demandato all’Autorità procedente, si ritiene di POTER RILASCIARE il parere di compatibilità



paesaggistica ai sensi dell'art. 96, comma 1, lett. d) delle NTA del PPTR con le seguenti modifiche e prescrizioni a cui il Piano dovrà conformarsi prima dell'approvazione definitiva:

1. siano previste, al fine di assicurare una continuità ecologica, fasce arborate in corrispondenza della mezzera delle due aree parcheggio (indicate con la linea rossa) così come già prevista nella fascia di parcheggi posta a Sud dell'area d'intervento;



2. siano modificate le ***“Norme Urbanistiche - Edilizie di esercizio del Piano di Lottizzazione”*** finalizzate a perseguire la qualità dell'insediamento come auspicato in coerenza con le ***“Linee guida per il patto città campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane”*** (elaborato 4.4.3 del PPTR) (in grassetto la parte da inserire, in barrato la parte da eliminare).

Modificare il seguente art. 6

Il progetto piano volumetrico dell'intera area con suddivisione dei lotti delle aree edificabili e l'indicazione delle caratteristiche architettoniche strutturali e tipologiche, nonché le prescrizioni relative a tutti gli indici, all'arredo urbano, **ai parcheggi, alle aree a verde**, alle destinazioni d'uso degli edifici ed **ogni** alle altra **previsione** ~~prescrizione di Piano P.d.L. restano da~~ **sono da** considerarsi ~~non~~ vincolanti. ~~Per~~ La morfologia dei tipi edilizi ~~e quindi~~ **indicativi** e potranno variare in sede di rilascio delle singole concessioni edilizie entro le norme e le volumetrie ammesse.

Modificare il seguente art. 9

~~Nell'ambito del comparto, la cubatura espressa dal terreno può essere oggetto di un contratto di trasferimento con il quale il proprietario di un'area trasferisce a titolo oneroso, mediante~~

www.regione.puglia.it

Via Gentile, 52 - 70126 Bari

peo: sezione.paesaggio@regione.puglia.it;

pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



~~atto di asservimento, parte delle sue possibilità edificatorie ad altro soggetto, allo scopo di consentire a quest'ultimo di realizzare, nell'area di sua proprietà, una costruzione di maggiore cubatura.~~

Modificare il seguente art. 10

In tale comparto è consentito l'intervento di edilizia residenziale e commerciale libera, secondo le indicazioni di superficie e di volume di cui alla planimetria generale e di dettaglio e planovolumetrica riportate nella Tavole progettuali e secondo gli schemi tipologici e norme particolari di attuazioni di cui al successivo art. 11.

Sono consentite lievi modifiche della ~~La~~ disposizione planimetrica dei fabbricati, così come prevista nel Piano di Lottizzazione ~~è semplicemente indicativa~~. Sono indicativi anche i corpi di fabbrica così come presentati nel piano. Si tratta di tipologie che non impegnano la esecutività delle opere, se non per quanto riguarda le superfici e i volumi massimi edificabili. La sagoma è stata indicata al solo scopo di assicurare la più opportuna esposizione dei fabbricati, il rispetto del contesto paesaggistico e dell'andamento geomorfologico dei siti. Sono indicativi, inoltre, l'andamento e le quote di progetto del terreno.

~~È possibile inoltre effettuare interventi edilizi unitari previo accorpamento di più lotti.~~

Modificare il seguente art. 11

[...]

- La sistemazione a parcheggio in area privata, direttamente accessibile dalla via pubblica, deve essere almeno pari a 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione abitabile e **realizzata con sistemi atti a garantire l'infiltrazione dell'acqua piovana;**

[...]

- ~~Le coperture degli edifici potranno essere anche inclinate.~~ I materiali dei fronti dovranno essere: materiale locale, intonaco a vista, intonaco in grassello di calce e materiale locale a vista opportunamente composti tra loro, sistema di parete ventilata con lastre di materiale naturale, sistema di vetrate, rivestimento ceramico, con pannelli compositi composti da lamiera in lega d'alluminio tipo Aluconbond. ~~Le facciate degli edifici abbinati di uno stesso lotto dovranno essere improntate con gli stessi materiali.~~ **Si dovrà garantire l'unitarietà degli interventi.**

Modificare il seguente art. 14

Le opere di urbanizzazione primaria (viabilità, spazi di sosta e parcheggio, impianti tecnologici), saranno direttamente realizzate dal lottizzante sulla base di progetti esecutivi redatti dallo stesso di concerto con l'Amministrazione Comunale e con gli Enti competenti per gli allacciamenti ai servizi pubblici; oltre a rispettare le prescrizioni stabilite dagli Enti ad essi preposti, i proprietari dei lotti dovranno assumere istruzioni dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Per gli spazi aperti, marciapiedi e slarghi percorsi pedonali della zona a verde ~~saranno realizzati con pietrini in cemento, e/o in calcestruzzo architettonico, e/o masselli autobloccanti.~~ **si dovranno prevedere soluzioni tecnologiche che non comportino l'impermeabilizzazione del suolo escludendo l'utilizzo di coperture asfaltate e/o sintetiche.**



I cordoli perimetrali saranno in elementi di calcestruzzo vibrato del tipo prefabbricato del tipo in uso per le nuove aree. I pali della pubblica illuminazione saranno in acciaio/ghisa/alluminio o zincati con linee moderne ed altezza di mt 8,00. **Per le superfici di sosta e penetrazione veicolari ~~saranno bitumate~~ è imposto l'impiego di materiali permeabili per gli spazi di sosta delle aree a parcheggio pubblico e la previsione di sistemi di re-infiltrazione in loco delle acque meteoriche (non di prima pioggia).**

Le superfici destinate a parcheggio privato e pubblico dovranno essere realizzate con pavimentazione a sistema tipo prato carrabile e dotate di piantumazioni autoctone di nuovo impianto nella misura minima di una unità arborea per ogni posto macchina.

Gli accessi carrabili e/o pedonali sulla viabilità esistente e/o di progetto rispetteranno e conserveranno le pavimentazioni esistenti, secondo le caratteristiche riportate nella relazione relativa al "Superamento delle barriere Architettoniche". La larghezza massima degli accessi carrabili non dovrà superare m. 12,00 di larghezza. Le rampe per il superamento del marciapiede debbono essere pari alla larghezza dell'accesso carrabile.

Il dislivello dovrà essere superato con rampa avente una profondità massima di cm. 50 a partire dal ciglio stradale.

Modificare il seguente art. 15

Tutte le opere edilizie da realizzare e comprese nella Lottizzazione devono rispettare le norme e prescrizioni contenute nel P.d.F. del Comune di Oria. I relativi progetti, predisposti da tecnici abilitati, dovranno essere sottoposti a particolare esame circa la rispondenza alle presenti norme, alle norme del P.d.F. ed alla legislazione vigente all'atto della presentazione del progetto delle opere edilizie.

Ogni progetto, oltre agli allegati prescritti dalle norme di attuazione del P.d.F., dovrà comprendere una planimetria dalla quale risulti l'esatta ubicazione del lotto nell'isola, una tavola in scala sufficiente a rilevare la sistemazione dell'area libera, della recinzione e delle alberature poste lungo le vie di piano.

In particolare per le fasce arborate previste lungo le strade PRG l'interesse tra un esemplare e il successivo andrà adeguatamente individuato in relazione alle essenze scelte e alle specifiche condizioni del sito, secondo i seguenti sesti orientativi:

- per gli alberi di prima grandezza: circa 10 m;
- per gli alberi di seconda grandezza: circa 6 m;
- per gli alberi di terza grandezza: circa 4 m;

Inoltre, al momento della messa a dimora, le alberature dovranno avere un fusto di circonferenza non inferiore a:

- > cm 20 – 24 per esemplari di prima grandezza;
- > cm 18 – 20 per esemplari di seconda grandezza;
- > cm 16 – 18 per esemplari di terza grandezza.

Modificare il seguente art. 17

Disciplina fascia di rispetto stradale

La disciplina delle zone di rispetto stradale è dettata dal Codice della Strada, approvato con il D. Lgs. n.285/1992 e dal relativo Regolamento di cui al D.P.R. n. 495/1992.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

Non sono consentite costruzioni entro la fascia di rispetto della strada per una profondità di 10 metri dal ciglio o banchina stradale.

Considerata la presenza della strada a valenza paesaggistica SP57BR, e al fine di salvaguardare la struttura estetico-percettiva attraverso il mantenimento degli orizzonti visuali della Città di Oria percepibili da via Manduria ed impedire l'occlusione degli elementi che possono fungere da riferimento visuale di riconosciuto valore identitario, l'eventuale collocazione dell'insegna della struttura di vendita dovrà obbligatoriamente essere prevista alla quota stradale.

Sono consentite piantumazioni, siepi, sistemazione a verde, conservazione dello stato della natura o delle coltivazioni agricole.

Gli alberi devono essere posizionati ad una distanza non inferiore alla loro altezza, e comunque a distanza assoluta non inferiore a 6 metri dalla banchina stradale.

Il funzionario EQ

Arch. Giuseppe Volpe

Il funzionario EQ

Arch. Luigi Guastamacchia