COMUNE DI FASANO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

ZONA "DIREZIONALE A"

VIA ZOOSAFARI - FASANO CENTRO -

PROPRIETA' :

LEGROTTAGLIE - CONVERTINI - SIBILIO - DE STASI -

Soc. ALENI Srl.

ALENI Srl
L'Amministratore Unico

OGGETTO

RELAZIONE PAESAGGISTICA

PROGETTISTI

Arch. GIOVANNI MUSA

Ing. NICOLA PUTIGNANO

Arch. GIUSEPPE SAVOIA

DATA marzo 2011

COMUNE DI FASANO

Provincia di Brindisi

****

PIANO DI LOTTIZZAZIONE ZONA "DIREZIONALE A"

Via Zoosafari angolo via S. Elia – FASANO

Relazione introduttiva alle norme di cui al PUTT e Relazione Tecnica Illustrativa finalizzata all'ottenimento del *PARERE PAESAGGISTICO* di cui all'art.5.03 della N.T.d'A del PUTT.

Il Piano di Lottizzazione in oggetto interessa un'area del territorio comunale di Fasano zonizzata dal PRG vigente quale "Zona Direzionale A", e dal PUTT/p quale ambito esteso "C".

L'area in questione viene a trovarsi nel versante nord-ovest (lato monti) del centro urbano di Fasano, tra il prolungamento di via Gramsci (oggi Comunale Martucci), via dello Zoosafari e la S.S. 172 Dir. che in quel tratto è in trincea. Trovasi in posizione semiperiferica, a ridosso dalla Scuola Media Pascoli, in una zona dotata di servizi, ben collegata con la viabilità urbana ed extraurbana e libera su tre lati. La forma del comparto è abbastanza regolare, a forma quasi trapezoidale, con base su via Gramsci e limitata, sia su via dello Zoosafari che sulla strada statale, da fasce di rispetto stradale della larghezza costante di metri 30 e 40 rispettivamente.

La superficie dell'area in questione è di Mq. 14.334,00, così come rilevata sulla tavola N.16 "Comparti Fasano Centro" in scala 1:2.000, di cui alla presa d'atto del C.C. Delibera n. 39 del 26.03.04. L'area si presenta sub-pianeggiante, con andamento a salire nel verso ovest (lato monti) con quote in progressione tra 0.00 (posto su via Gramsci) e + 2.50/3.00 Mt. (lungo il ciglio della scarpata SS.172). E' solcata, di traverso, da un canale tombato con sponde e solaio in c.a. di scolo delle acque rivenienti dalla strada che scende dalla via dello Zoosafari. Ai margini dell'area ricadono due fabbricati, di cui uno di vecchia costruzione ed il secondo più recente. Nel perimetro della maglia rientrano parte dei detti fabbricati che sono stati stralciati in quanto aree compromesse, interamente nei confini catastali delle loro originarie particelle.

L'area originaria, interessa le particelle 13, 38, 39, 86, 223, 228, 229, 37 e 148 del foglio 29 e le particelle 4003 e 4007 del foglio 30, stralciando per intero le particelle 37 e 148, in quanto aree compromesse per la presenza di fabbricati, l'area interessata si riduce di Mq. 843 e quindi abbiamo una superficie territoriale netta oggetto del presente piano di lottizzazione di Mq. 13.491

La cubatura totale potenziale da PRG sarebbe di Mc. 40.473 (Mq. 13.491 x 3 mc./mq.), mentre la cubatura totale prevista in detto piano di lottizzazione per le note difficoltà e di Mc. 37.584 che di fatto riducono l'indice di f. t. a 2.7858.

Dalla N.T., all'art. 63, 2° comma, abbiamo che: " … tali destinazioni d'uso possono essere frammiste alla residenza che può essere realizzate nella misura massima del 40% del volume ammesso." Pertanto abbiamo che il 60% della volumetria potenziale da PRG (60% di 40.473) pari a Mc. 24.284 sarebbe destinato ad attività terziarie ed il rimanente 40% pari a Mc. 16.189 sarebbe destinato a residenze.

I principali dati di lottizzazione sono i seguenti:

Superficie territoriale comparto da PRG Mq. 14.334;
Superficie territoriale comparto da PdL Mq. 13.491
Indice fab. territoriale da PRG Ift. 3 mc./mq.;
Volume max da PRG Mc. 40.473 per l'intera maglia;
di cui con destinazione residenziale 40% = Mc. 16.189;
di cui destinazione terziario 60% = Mc. 24.284;
Volume totale in autoriduzione rientrante nel presente piano di lottizzazione Mc. 37.584;
di cui volume con destinazione residenziale Mc. 16.189 (si conferma il volume ammissibile da PRG);
di cui volume terziario Mc.(37.584-16.189)= 21.395 in autoriduzione;
Nuovo indice di f.t. di lottizzazione 2,7858 mc./mq.

Lo studio degli elementi fisici, le norme di piano, nonché le esigenze personali, ci hanno portato a progettare un'unica tipologia edilizia di palazzi in linea raggruppati in tre blocchi, il terzo raggruppamento ad angolo costituisce un unico lotto di uno stesso proprietario. La forma di base è delle più semplici, si è lavorato su un blocco di 30x16 Mt. raggruppandolo a due per volta a seconda delle varie esigenze e aggregazioni di proprietari, in modo tale da formare sei lotti-palazzi suddivisi in tre raggruppamenti.

Tutti i gruppi sono stati imperniati sull'asse stradale interno, su cui ruota l'intera progettazione: lotti e servizi pubblici di quartiere, in modo tale da non alterare l'assetto viario circostante.

La strada interna si svilupperà ad angolo da via dello Zoosafari, con innesto di fronte allo svincolo per la SS.172 che potrebbe essere sostituito da una rotonda per facilitare l'incrocio, e via Gramsci.

La tipologia edilizia unica è quella tipica del palazzo su più piani , mista tra residenza e attività terziarie, con piani interrati di servizio.

Le aree a standards sono state ubicate principalmente lungo l'asse viario interno, per quanto riguarda in particolar modo i parcheggi, mentre l'area a verde è stata concentrata sul versante nord-ovest a ridosso SS.172 dir. Ciò proprio per realizzare un cuscinetto di separazione dalla stessa stante il notevole volume di traffico e conseguente rumore che potrebbe influire sul benessere dei residenti.

Particolare importanza riveste la fascia di rispetto stradale lungo la via dello Zoosafari, prevista nel PRG, dette aree appartengono ad alcuni dei proprietari presenti all'interno del comparto che non hanno nessun interesse a lasciarle indefinite ed incolte. Si è pertanto pensato, fermo restando il vincolo di fascia di rispetto stradale, così come definito dall'art. 41 dell NTA. del PRG., di sistemare tali aree in modo da destinarle ad allargamento del verde e dei parcheggi. Si tratterebbe semplicemente di sistemarne la superficie con la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione, quali marciapiedi e piccole aiuole di verde, nel rispetto anche dell'art.4 lett. B delle N.T.A. del PRG, secondo cui dette aree sono assimilabili alla superficie fondiaria.

La differenza di quota tra dette aree e la strada comunale dello Zoosafari di fatto rimarrebbe invariata salvo lo svicolo che si verrebbe a realizzare per l'innesto sulla comunale della strada interna di lottizzazione.

Il salto di quota verrebbe mitigato con l'allungamento dell'attuale pendio in terra battuta e con sistemazione di verde per una maggiore fruibilità dei fronti dei palazzi su detta strada.

Le aree a verde per standards pubblici sono precedute da aree a parcheggi proprio per facilitarne l'utilizzo.

Il Piano è stato redatto nel rispetto delle norme di cui allo strumento urbanistico generale vigente ed ai sensi dell'art .2.11 punto 1 delle N.T.d'A. del PUTT non può essere approvato prima del rilascio del Parere Paesaggistico di cui

all'art. 5.03 delle precitate N.T.d'A., in quanto lo strumento urbanistico generale adottato a cui il P.di L.. fa riferimento, non risulta adeguato al PUTT così come prescrive l'art. 5.06 delle stesse N.T.d'A..

Il parere in oggetto viene rilasciato entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla Giunta Regionale previa istruttoria dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica circa: - la conformità del P.di L.. agli indirizzi di tutela (art.2.02) previsti per l'ambito territoriale esteso di tipo "C" in cui ricade; - il rispetto delle direttive di tutela (art.3.05) e delle prescrizioni di base per gli elementi strutturanti interessati dai siti; - la legittimità delle procedure; - l'idoneità paesaggistico ambientale e culturale motivata delle previsioni.

Al fine di dimostrare la conformità del P. di L.. agli indirizzi di tutela, alle prescrizioni di base ed alle direttive di tutela, nonché l'idoneità paesaggistico-ambientale, si riportano di seguito alcune "rilevazioni" e considerazioni.

L'art.2.02 dispone che nell'ambito "C" in specie, per la trasformazione dell'assetto attuale del sito deve essere assicurato il rispetto degli indirizzi di tutela: (2.02, 1.3) *.....trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica.*

Dai suddetti "*Atlanti della documentazione cartografica*" e dagli *Elenchi* analitici allegati alle N.T.A. non si rinvengono individuazioni grafiche o analitiche che interessino l'area in esame. Si allegano a riprova di ciò, gli stralci degli "*Atlanti della documentazione cartografica*" su cui è localizzato l'intervento in oggetto.

(Componenti geo-morfo-idrogeologiche)

Il sito, posto a ridosso del centro abitato, come rilevabile dai grafici di progetto ed in particolare dal rilievo fotografico, si presenta come un'area pressoché pianeggiante, dotata di un'assoluta lieve e costante pendenza nel senso trasversale della stessa, con un dislivello medio di ca. mt 3.00 su di una lunghezza di ca. mt 300,00, senza alcuna "emergenza" geologica e/o geomorfologia e/o idrogeologica, ne in loco e ne in prossimità, tanto da non poter individuare alcun ambito territoriale distinto e da non dover assoggettare l'intervento agli indirizzi di valorizzazione di cui al punto 1.3 dell'art. 2.02, alle direttive del punto 2.3 dell'art. 3.05 ed alle prescrizioni di base integrative di cui agli artt. 3.06.4, 3.07.4, 3.08.4, 3.09.4 .

(Componenti botanico-vegetazionali)

Come già esplicitato nel precedente riferimento agli "*Atlanti della documentazione cartografica*", si evidenzia che nell'area direttamente interessata dal progetto e nelle aree limitrofe (raggio di un chilometro) non vi sono boschi e/o macchie, così come è rilevabile dal rilievo fotografico. Da ciò ne deriva l'inapplicabilità degli indirizzi di tutela di cui al punto 1.1 dell'art. 2.02, delle direttive di tutela di cui al punto 3.1 dell'art. 3.05 e delle prescrizioni di base integrative di cui all'art. 3.10.4.

Non vi è presenza *di beni naturalistici* come indicati dal Piano all'art. 3.11 (zone di riserva, biotipi, siti di valore scientifico naturalistico sia flogistico sia faunistico, parchi regionali e comunali), ne di *zone umide* (art. 3.12) e ne di *aree protette* (art. 3.13).

Circa i beni diffusi nel paesaggio agrario si fa rilevare che gli unici elementi classificabili secondo il piano come beni da salvaguardare potrebbero essere considerati gli alberi d'ulivo presenti. Il P.di L., al fine della loro salvaguardia, prevede il mantenimento delle alberature esistenti, compatibilmente con la urbanizzazione dell'area; per quelle piante che ricadono sul sedime degli edifici e delle strade di distribuzione è previsto lo spostamento nello stesso perimetro del P. di L., all'interno delle aree di pertinenza degli edifici in progetto e/o delle aree a verde per standars urbanistici.

(Componenti storico-culturalii)

Come già esplicitato nel precedente riferimento agli "*Atlanti della documentazione cartografica*", si evidenzia che nell'area direttamente interessata dal progetto e nelle aree limitrofe non vi sono *zone archeologiche* o zone che possano ricondurre ad un minimo interesse archeologico, e neanche *bene architettonici extraurbani* e/o *punti panoramici* così come definiti dagli artt. 3.15.1, 3.16.1 e 3.18.1, tanto da non assoggettare l'area ai regimi di tutela ed alla prescrizioni di base a cui rinviano gli artt. 3.15.3, 3.15.4, 3.16.3, 3.16.4, 3.18.3

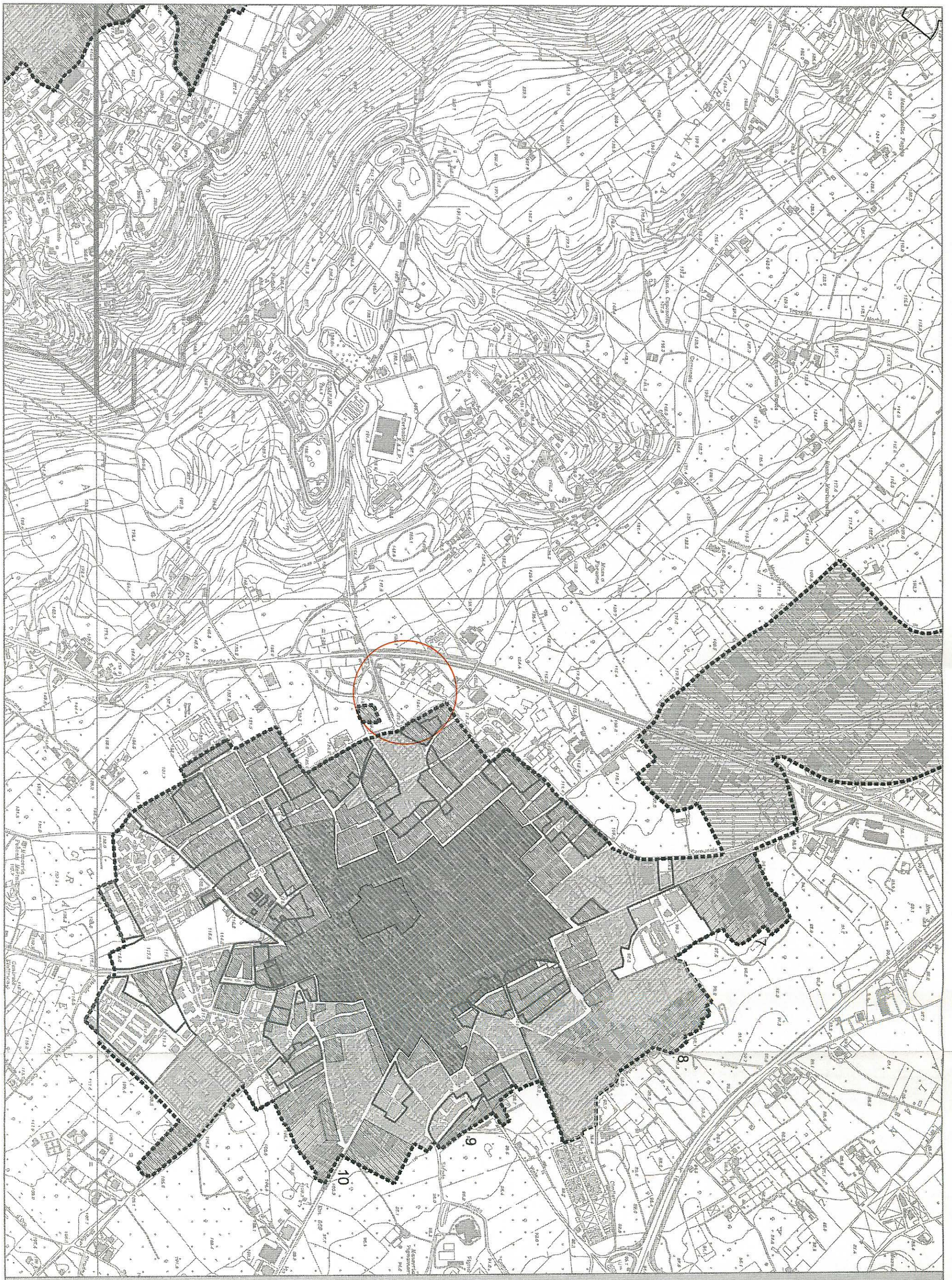
Circa il *paesaggio agrario e usi civici* si fa rilevare che l'area d'intervento non è sottoposta agli usi civici, ed il paesaggio non è censito quale "paesaggio agrario" e ciò nonostante la salvaguardia di cui al punto 3.2 dell'art. 3.17.3 è rispettata con l'osservanza degli indirizzi di tutela di cui al punto 1.3. dell'art. 2.02 ed alle direttive di tutela di cui al punto 4.2 dell'art. 3.05. atteso che la destinazione d'uso dell'area è compatibile con le finalità di salvaguardia.

Facendo espresso riferimento alla progettazione particolareggiata del piano in oggetto si riportano di seguito le caratteristiche tipologiche dell'edilizia prevista e le caratteristiche dei materiali con cui sarà realizzata l'edificazione e sistemata l'area.

L'edilizia prevista, è di n. 3 blocchi edilizi distinti, su quattro livelli fuori terra, due blocchi in linea leggermente sfalsati sull'asse stradale ed il terzo ad angolo retto. Ogni edificio sarà dotato di giardino privato sistemato con vegetazione di essenze locali che, in aggiunta al verde pubblico, anch'esso da sistemare con essenza locali, garantirà la percezione di quegli elementi naturali diffusi nel territorio circostante. Per i prospetti saranno utilizzati materiali ed intonaci tipici dei luoghi.

Fasano:

I Tecnici



3-2 Territori costruiti

Scala 1:10.000

Scala 1:10.000

Val. 5

Val. 10

Val. 14

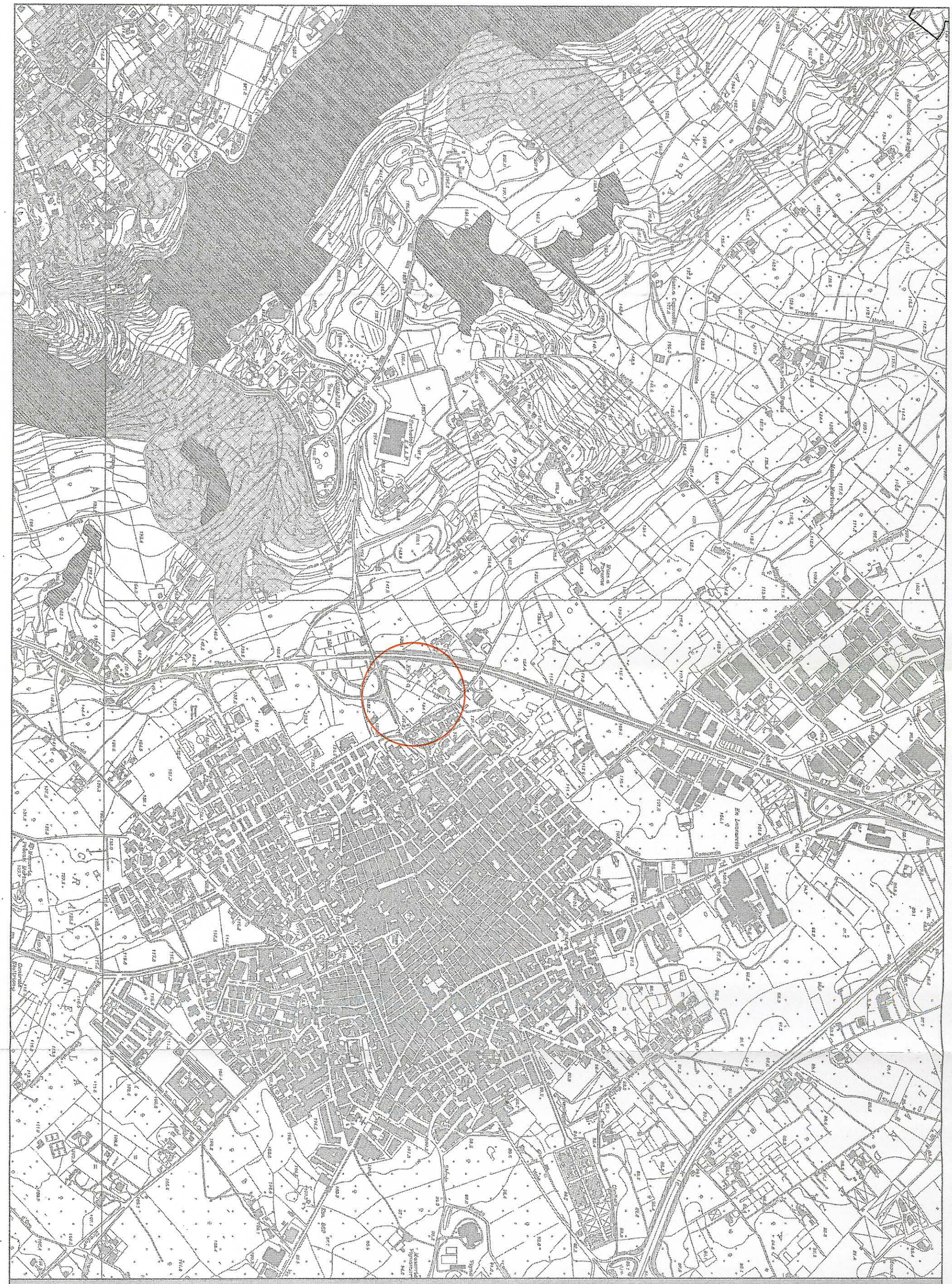
Val. 11

Val. 13

Val. 9

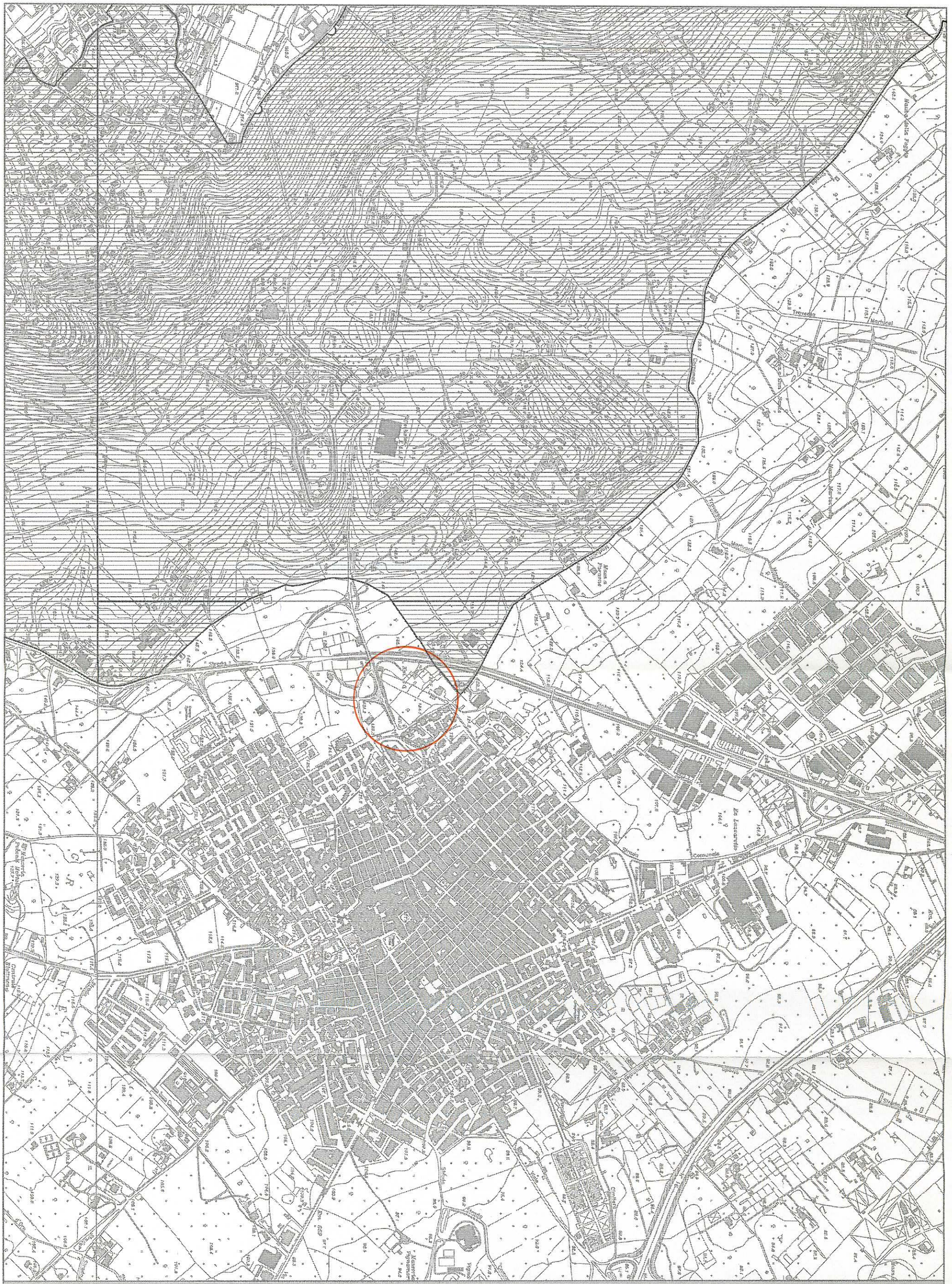
Val. 12

3-2 Vincoli 1497/39 e 1089/39



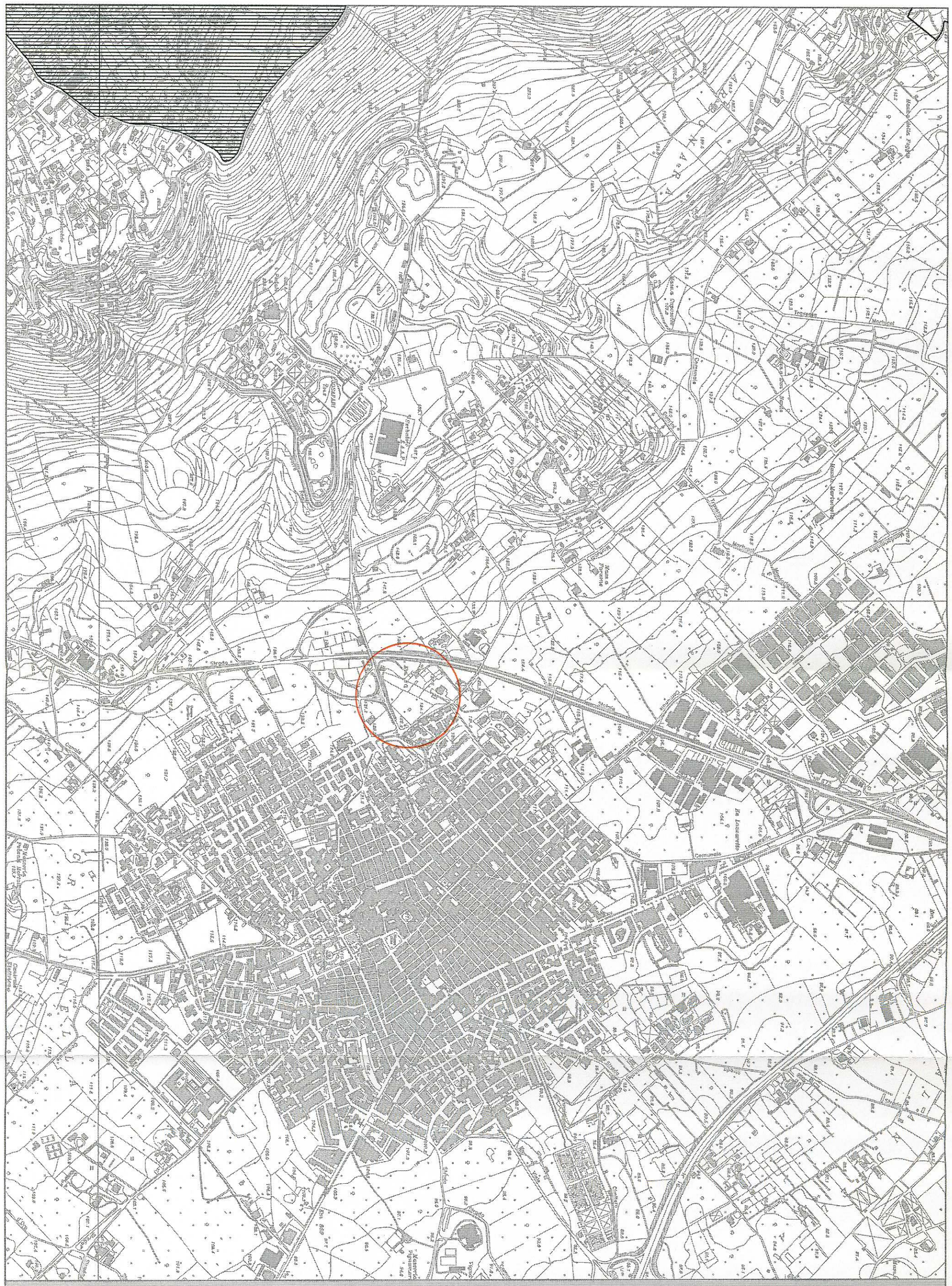
3-2 Vincoli ex lege 431/85

Scala 1:10.000



3-2 Vincoli idrogeologici

Scala 1:10.000



3-2 Vincoli faunistici

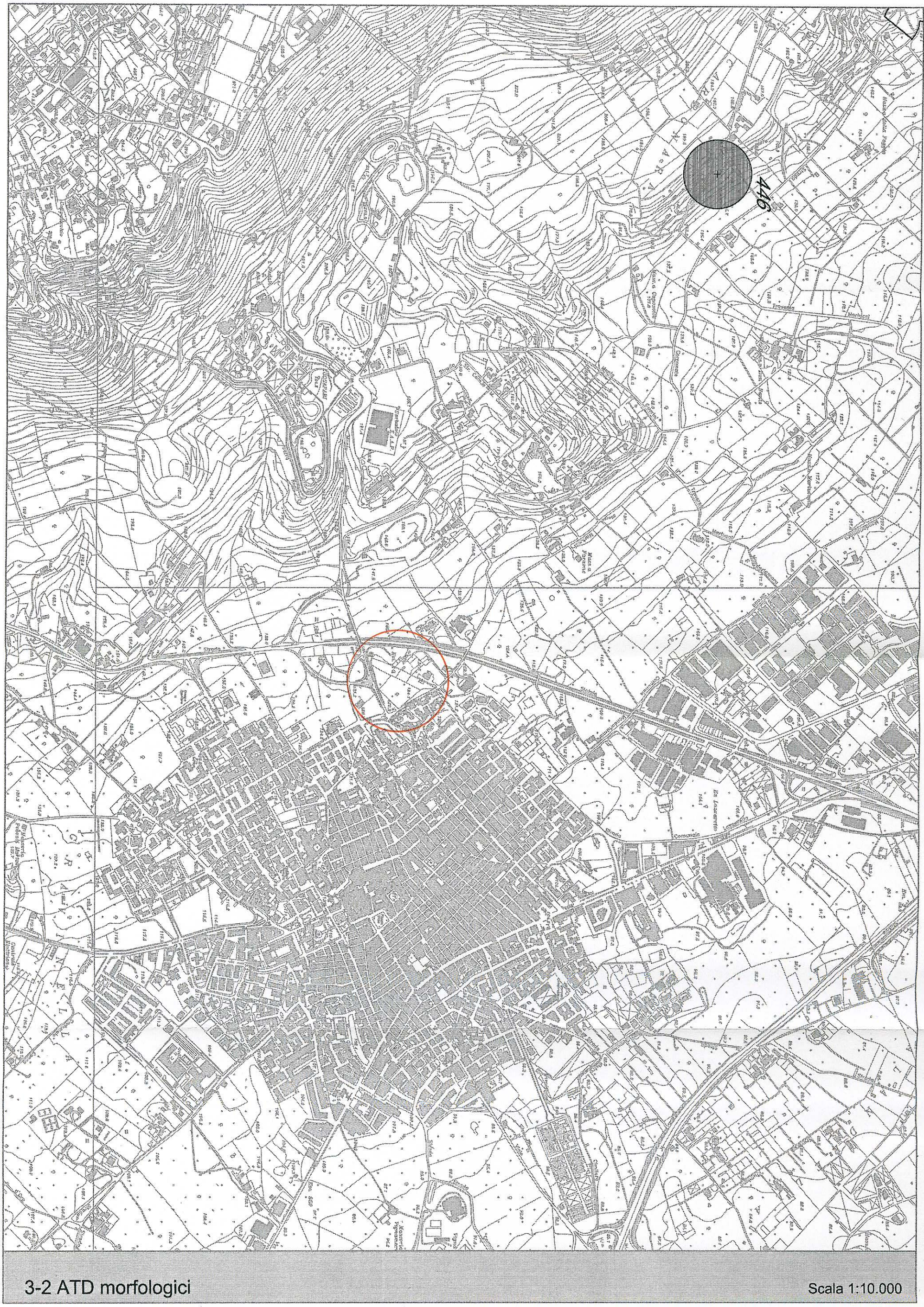
Scala 1:10.000

3-2 SIC e ZPS

Scala 1:10.000

3-2 Usi civici

Scala 1:10.000

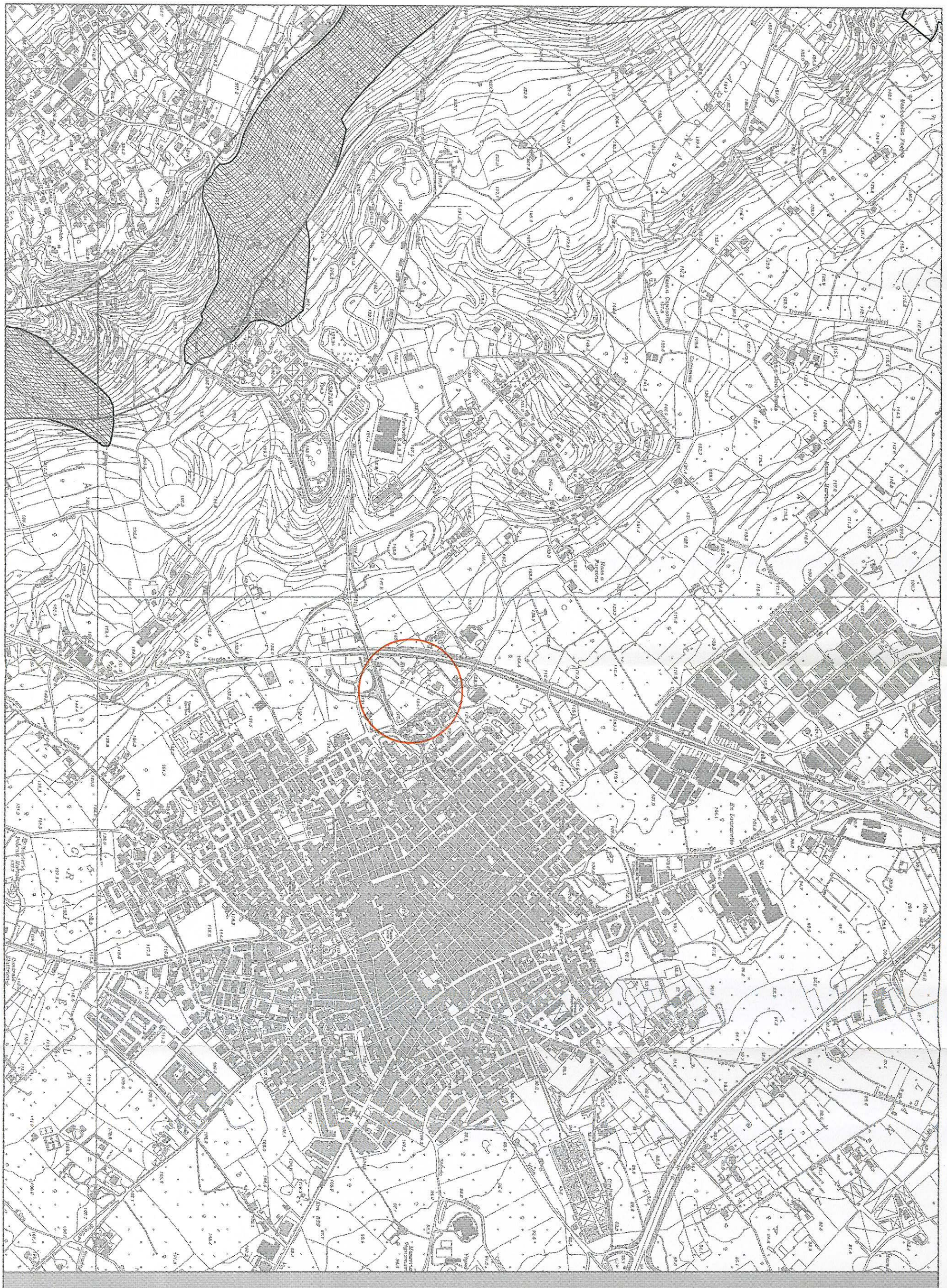


3-2 ATD morfologici

Scala 1:10.000

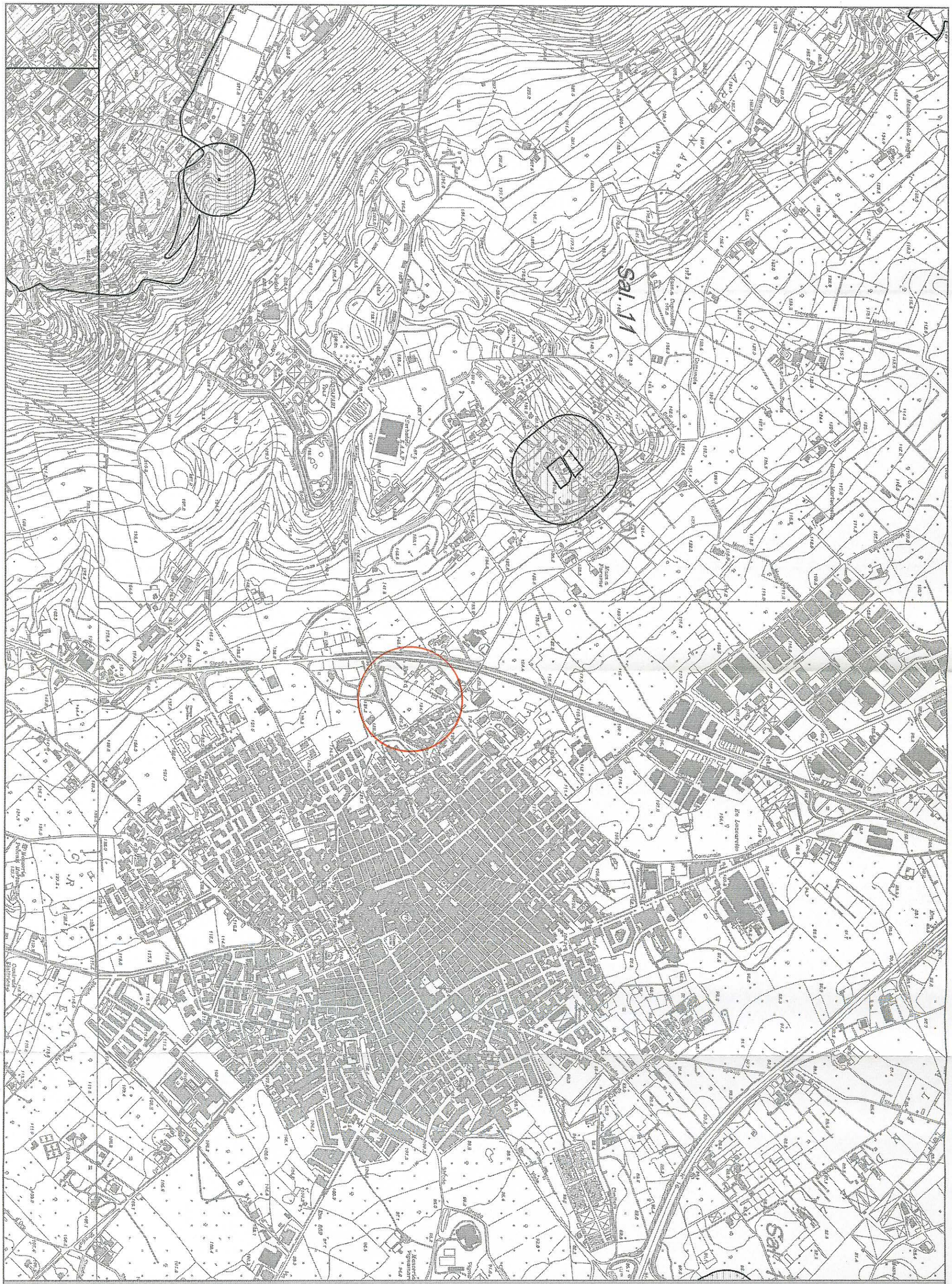
3-2 ATD geomorfologici

Scala 1:10.000



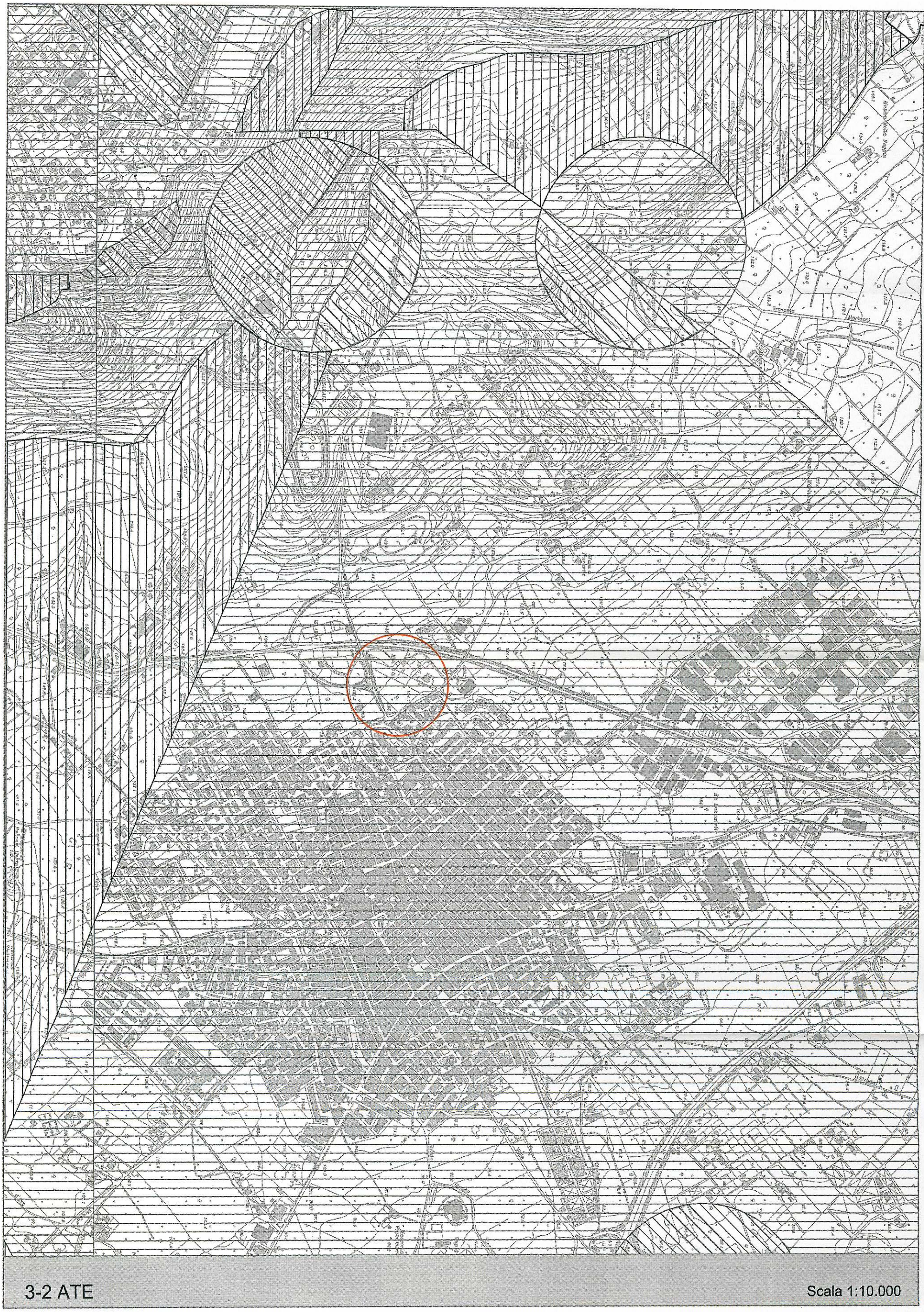
3-2 ATD naturalistici

Scala 1:10.000



3-2 ATD storico-culturali

Scala 1:10.000



3-2 ATE

Scala 1:10.000