



Diritti istruttoria paes. ....  
00132293 €150,00

**CITTÀ DI FASANO**  
**Settore Governo del Territorio**  
**Ufficio VIA VAS e Paesaggio**

Prat.Paes. n. 136/2017

ATTO N.166/17

**PARERE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA**  
**art.96.1 LETT.D NTA PPTR**

**IL RESPONSABILE DEL PROVVEDIMENTO**

**Vista** la richiesta di parere di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 96.1 lett.D delle N.T.A. del PPTR, presentata in data 30/08/2017, prot. 34809 del 30/08/2017 da

<b>DITTA RICHIEDENTE</b>	<i>(nominativo)</i>	<i>(codice fiscale)</i>
	VENTRELLA COSIMO TRISCIUZZI GIUSEPPA	VNTCSM74M08H096X TRSGPP34D68D508P

in esecuzione del progetto redatto da :

<b>Progettisti</b>	Ing. CARRIERI ERMANNO	CRRRNN65D08D508P
--------------------	-----------------------	------------------

<b>Per lo strumento urbanistico esecutivo</b>	Piano di Lottizzazione Convenzionata n. 01/2017
---	---

Sul terreno individuato nel modo seguente :

<b>UBICAZIONE</b>	Via Piemonte angolo VIA Tinella, Fasano		
<b>CATASTO</b>	Foglio 36	Particella n° 9	Sub
	Foglio 36	Particella n° 31	Sub

**Visti:**

- la Convenzione Europea del Paesaggio, firmata a Firenze il 20 ottobre 2000;
- il D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 recante "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio";
- il D.P.C.M. 12 dicembre 2005;
- il D.P.R. 09/07/2010 n.139;
- la L.R.n.20 del 07/10/2009 e s.m.i;
- le D.G.R. nn. 2273/2009, 299/2010, 2961/2010, 2905/2012;
- la D.G.R.n.176 del 16/02/2015, pubblicata sul B.U.R.P.n. 40 del 23/03/2015, con la quale è stato approvato il P.P.T.R.;
- la DGR n.1514 del 24 luglio 2015 (Documento di indirizzo "Prime linee interpretative per l'attuazione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con DGR 176 del 16/02/2015") pubblicata sul BURP n.121 del 02/09/2015;



**CITTÀ DI FASANO**  
**Settore Governo del Territorio**  
**Ufficio VIA VAS e Paesaggio**

**Vista** la scheda istruttoria paesaggistica del 18/09/2017;

**Visti** gli elaborati progettuali ed in particolare la relazione paesaggistica a firma dell'ing. Carrieri Ermanno;

**Vista** la deliberazione di G.M.n.142 del 29/06/2017 con la quale il piano in argomento è stato adottato;

**Visto** che la Commissione Comunale per il Paesaggio, istituita con determina dirigenziale n.1276 del 03.07.2013, ha espresso il seguente parere (verbale n. 28 del 5/10/2017):

*“Trattasi di richiesta di parere di compatibilità paesaggistica ex art.96 comma 1 lettera d) relativo al piano di Lottizzazione Convenzionato per realizzazione di edificio commerciale/residenziale previa demolizione di un intero isolato ai sensi dell’art. 50 delle NTA del PRG vigente, su lotto sito in via Piemonte angolo via Tinella a Fasano. L’area di intervento è tipizzata dal PRG vigente in parte come zona B1 – Zona Residenziali Esistenti e di Completamento e in parte come viabilità di PRG;*

**Vista :**

- la DGR n 176 del 16 febbraio 2015 (approvazione del PPTR), pubblicata sul BURP n.40 del 23 marzo 2015
- la LR 14/2007 e smi “Tutela e valorizzazione del paesaggio degli ulivi monumentali”
- la LR 19/20015 “Modifiche alla legge regionale 7 ottobre 2009, n. 20 (Norme per la pianificazione paesaggistica).”
- la DGR n.1514 del 24 luglio 2015 (Documento di indirizzo “Prime linee interpretative per l’attuazione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con DGR 176 del 16/02/2015”) pubblicata sul BURP n.121 del 02/09/2015

**DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI**

Considerato che:

Con nota prot. 34996 del 31/08/2017 è stata trasmessa l’istanza, la relazione paesaggistica e tutti gli elaborati finalizzati all’ottenimento del parere di compatibilità paesaggistica, così come previsto dall’art.96, comma 1, lettera d) delle NTA del PPTR.

La LR 19/2015 prevede espressamente che “La competenza a rilasciare il parere di compatibilità paesaggistica previsto dal vigente piano paesaggistico è della Regione per gli strumenti urbanistici esecutivi interessati da beni o ulteriori contesti paesaggistici.”

La DGR n.1514/2015 specifica al paragrafo 3 (pareri di compatibilità paesaggistica) che “il parere di compatibilità paesaggistica per l’approvazione di strumenti urbanistici esecutivi ai sensi dell’art.96.1.d è di competenza: degli Enti delegati dalla Regione (Comuni, Unione di Comuni, Associazione tra Comuni, Province) al rilascio della autorizzazioni paesaggistiche ai sensi dell’art. 10.1 della LR. 20/2009, nel caso in cui l’intervento non sia interessato da “beni paesaggistici” o da “ulteriori contesti paesaggistici”

La documentazione trasmessa alla CLP risulta costituita dai seguenti elaborati:

- istanza per parere di compatibilità paesaggistica di cui all’art.96 delle NTA del PPTR
- Relazione tecnica (luglio 2017)
- Relazione di compatibilità paesaggistica (giugno 2017)
- Documentazione fotografica
- Planimetria catastale immobile esistente

Ufficio VIA VAS E PAESAGGIO

Via Fogazzaro, 33 -72015 FASANO (BR)

tel. 080-4394300 – pec: comunefasano@pec.rupar.puglia.it



**CITTÀ DI FASANO**  
**Settore Governo del Territorio**  
**Ufficio VIA VAS e Paesaggio**

- Tav. A1: Stato di Fatto: stralcio di mappa catastale, stralcio di PRG vigente, Ortofoto, Perimetrazione centri abitati ai sensi della L. 865/71, planimetria generale stato dei luoghi, rilievo celerimetrico dei luoghi (giugno 2017)
- Tav. A2 – Stato di Fatto: Planimetria generale dei luoghi, Pianta Piano Terra dei luoghi, Pianta Piano Ammezzato dei Luoghi, Dati planovolumetrici (gennaio 2017)
- Tav. A3 – Stato di Fatto: Prospetti e Sezioni (gennaio 2017)
- Tav. A4 – Stato di Progetto: Planimetria generale stato dei luoghi, Schema planimetrico generale di progetto, Planimetria generale di progetto, Parametri Urbanistici (luglio 2017)
- Tav. A5 - Stato di Progetto: Planimetria generale di progetto urbanizzazioni, Sezione Stradale, Particolari impianto di Pubblica Illuminazione (luglio 2017)

**DESCRIZIONE INTERVENTO PROPOSTO**

La proposta è finalizzata alla realizzazione di un edificio commerciale/residenziale previa demolizione di un intero isolato, composto da “un unico edificio, di remota costruzione, delimitato da viabilità pubblica esistente, ovvero: via Piemonte, sul fronte di nord/est, via Tinella sul fronte nord/ovest; altra strada pubblica sul fronte sud/ovest: Due piccole aree a verde pubblico sono presenti su via Tinella e Ricci. Il fabbricato esistente, la cui attuale destinazione d’uso è artigianale, si sviluppa al piano terra e, parzialmente, al piano rialzato. Tutte le aree circostanti l’edificio in oggetto, e collocate a monte della via Piemonte, sono state edificate in forza del P.d.L. denominato “2G”. In particolare, detto P.d.L. ha previsto due aree a parcheggio circostanti l’immobile in parola, aventi superficie complessiva pari a 367,00 mq” (cfr. Relazione Tecnica pag. 1)

Per quanto riguarda l’area di intervento, la superficie ricadente in zona B1 è pari a mq 820,00 mentre la superficie ricadente in viabilità di PRG è pari a mq 21,20 (volume totale dell’edificio esistente pari a mq 2.577,27) e la proposta è stata sottoscritta dalla totalità dei proprietari dell’immobile.

Come riportato all’art.50 delle NTA di PRG:

“Al fine di migliorare l’organizzazione dei volumi edilizi con la formazione di spazi pubblici, è ammessa la ristrutturazione edilizia e la ricostruzione estesa ad un intero isolato mediante Piano Particolareggiato PP o Piano di Lottizzazione Convenzionata PLC nei limiti dei seguenti indici e prescrizioni:

Indice di fabbricabilità fondiaria  $I_{ff} = 5,00$  mc./mq.

Rapporto di copertura  $R_c = 0,60$  mq./mq.

Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 2,00$  mq./mq.

Altezza massima  $H_{max} = 10,00$  m.

Numero dei piani  $NP = 2 + PT.$ ”

Il progetto ricade su aree censite in catasto al foglio 36, p.lle 9 – 31.

La nuova proposta prevede la realizzazione di un edificio caratterizzato da un piano interrato destinato a garage, un piano terra caratterizzato da n. 5 locali commerciali, oltre ad androne scala per accesso ai piani superiori, e n. 2 piani superiori a destinazione residenziale, caratterizzati ciascuno da n. 4 unità abitative per complessivi n. 8 appartamenti. Sul lastrico solare è prevista inoltre la realizzazione di un torrino scala con vano corsa ascensore e n. 2 locali tecnici accessibili dall’esterno. All’esterno, è prevista la sola cessione delle aree destinate a viabilità di PRG e una “ riconfigurazione delle aree private e pubbliche esistenti a cura e spese dei lottizzanti”, con realizzazione di opere di urbanizzazione consistenti in:

“- Allargamento delle sedi stradali esistenti

- Formazione di marciapiedi lungo tutti i fronti stradali

- Riconfigurazione delle aree a verde pubblico esistenti;

Ufficio VIA VAS E PAESAGGIO

Via Fogazzaro, 33 -72015 FASANO (BR)

tel. 080-4394300 – pec: comunefasano@pec.rupar.puglia.it



**CITTÀ DI FASANO**  
**Settore Governo del Territorio**  
**Ufficio VIA VAS e Paesaggio**

- *Integrazione dell'impianto di illuminazione esistente*
- *Fornitura di complementi di arredo urbano" (cfr. pag. 3 della Relazione tecnica)*

*Con particolare riferimento alla Tav. A7 (Tipologia edilizia), si rinviene dalla stessa che i dati di progetto risultano essere i seguenti:*

*Sup.Utile p.t.: mq 399,12*

*H media p.t.: m 3,65*

*Volume p.t.: mc 1.456,79*

*Sup.Utile p.p.: mq 439,64*

*H p.p.: m 3,00*

*Volume p.p.: mc 1.318,92*

*Sup.Utile p.s.: mq 439,64*

*H p.s.: m 3,00*

*Volume p.s.: mc 1.318,92*

*H max: m 10,00*

*Volume totale: mc 4.094,63*

*Sup. coperta max: mq 491,76*

*Sup.Utile totale: mq 1.278,40*

*Standards parcheggio residenziale: mq 263,78*

*Standards parcheggio commerciale: mq 159,65*

*Standards totale aree a parcheggio: mq 423,43*

*Standards a parcheggio di progetto: mq 477,00*

*Come riportato a pag.4 della Relazione Paesaggistica, "per quanto attiene alle sedi stradali è previsto un ampliamento della larghezza della via Tinella in corrispondenza dell'incrocio con la via Piemonte, passando dagli attuali 6,46 metri a 10,00 metri, uniformandola ai tratti immediatamente precedenti e successivi a detto incrocio. La strada pubblica esistente sul fronte sud/ovest verrà regolarizzata per consentire un regolare transito dei veicoli, potendo, eventualmente, innestarsi sulla via Tinella. Per essa, in corrispondenza dell'isolato da ricostruire, è prevista una larghezza della carreggiata pari a 7,00 metri. Un marciapiede continuo lungo tutto il perimetro dell'isolato garantirà la mobilità dei pedoni in tutta sicurezza. I nuovi marciapiedi ingloberanno le aree a verde. A completamento delle opere previste nel presente P. di L. si prevede la messa a dimora di alberature di leccio in sostituzione dei due alberi di pino esistenti le cui dimensioni attuali non sono più compatibili con la sicurezza sia degli edifici sia delle strade pubbliche. Tutte le quinte stradali manterranno i profili esistenti senza alcuna modificazione delle quote attuali".*

*Inoltre, con riferimento agli eventuali impatti paesaggistici che la proposta comporterebbe, il tecnico redattore evidenzia che "In relazione al "livello di rilevanza dell'intervento" appare evidente che le previsioni progettuali, così come mostrano gli elaborati di progetto, non si prefigurano quali "interventi rilevanti", intendendo rilevanti esclusivamente gli interventi di sostanziale modifica del contesto paesaggistico di riferimento. L'intervento è da inquadrarsi come intervento di riqualificazione urbana, oltre che di completamento di una maglia del tessuto urbano. Esso, oggettivamente, rappresenta il superamento dell'attuale contrasto stridente tra l'esistente e il contesto di cui fa parte, sia per la tipologia architettonica, sia per il suo ingombro plano-altimetrico limitante dell'uso pubblico delle aree esterne, é quindi innegabile il salto qualitativo che, per l'intero contesto interessato dall'intervento, ne consegue.*

Ufficio VIA VAS E PAESAGGIO

Via Fogazzaro, 33 -72015 FASANO (BR)

tel. 080-4394300 – pec: comunefasano@pec.rupar.puglia.it



**CITTÀ DI FASANO**  
**Settore Governo del Territorio**  
**Ufficio VIA VAS e Paesaggio**

*Infine, oltreché per le ragioni suesposte, considerato che l'intervento di natura edilizia va ad inserirsi in maniera omogenea, nell'ambito di un'area urbana completamente edificata della quale costituisce un piccolo isolato, con parametri, indici e modalità previsti dagli strumenti di governo del territorio, si può certamente affermare l'alto livello di compatibilità dello stesso con il contesto paesaggistico d'insieme, la cui valorizzazione ne risulta accresciuta."*

**ISTRUTTORIA RAPPORTI CON IL PPTR**

*Considerato che con DGR n 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n.40 del 23 marzo 2015, è stato approvato il PPTR e che il parere di compatibilità paesaggistica per l'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi ai sensi dell'art.96.1.d è di competenza degli Enti delegati dalla Regione (Comuni, Unione di Comuni, Associazione tra Comuni, Province) al rilascio della autorizzazioni paesaggistiche ai sensi dell'art. 10.1 della LR. 20/2009, nel caso in cui l'intervento non sia interessato da "beni paesaggistici" o da "ulteriori contesti paesaggistici" (LR. 19/2015 e DGR n.1514/2015), in rapporto all'analisi delle Tavole del PPTR si rileva quanto segue:*

- Struttura Idro geomorfologica

- Beni paesaggistici: l'area d'intervento non è interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura (art. 143, comma 1, lett. b - c del D.Lgs. 42/04);
- Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. e del D.Lgs. 42/04): l'area d'intervento non è interessata da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura

-Struttura ecosistemica e ambientale

- Beni paesaggistici: l'area d'intervento non è interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura (art. 143, comma 1, lett. b - c del D.Lgs. 42/04);
- Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. e del D.Lgs. 42/04): l'area d'intervento non è interessata da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura.

- Struttura antropica e storico-culturale

- Beni paesaggistici: l'area d'intervento non è interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura (art. 143, comma 1, lett. b - c del D.Lgs. 42/04);
- Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. e del D.Lgs. 42/04): l'area d'intervento non è interessata da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura.

**VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA**

*Entrando nel merito della valutazione paesaggistica dell'intervento in progetto, si rileva che l'ambito di riferimento, in cui saranno effettuate le trasformazioni qui a valutarsi, risulta posizionato nel pieno tessuto edificato di Fasano, configurandosi agli effetti come intervento di sostituzione edilizia con incremento volumetrico e pertanto, considerata la particolare collocazione della proposta in argomento, con riferimento agli obiettivi di qualità paesaggistica e territoriale dell'ambito "Murgia dei Trulli", si rileva che la soluzione progettuale risulta coerente con quanto riportato al punto 6.4 della scheda A3 – struttura e componenti antropiche e storico-culturali; 3.2 – componenti dei paesaggi urbani : "contenere i perimetri urbani da nuove espansioni edilizie".*

*Premesso che le conclusioni della relazione paesaggistica definiscono in proprio i termini di giudizio sulla compatibilità (e che pertanto qui resterebbe ben poco da aggiungere), si evidenzia che sotto il profilo della qualità edilizia (unica componente valutabile in un contesto di tessuto edificato), la proposta staccandosi vistosamente dagli effetti tipologico-architettonici degli edifici contermini (questi ultimi certamente non di qualità rilevante nella bibliografia dei maestri di architettura), determina una*

Ufficio VIA VAS E PAESAGGIO

Via Fogazzaro, 33 -72015 FASANO (BR)

tel. 080-4394300 – pec: comunefasano@pec.rupar.puglia.it



**CITTÀ DI FASANO**  
**Settore Governo del Territorio**  
**Ufficio VIA VAS e Paesaggio**

*condizione di impatto positivo rispetto alle condizioni di monotonia e per certi versi di degrado del contesto architettonico contermini. In tal senso resta comunque da osservare che la qualità architettonica risulta allo stato attuale svincolata dagli archetipi che hanno caratterizzato il paesaggio antropico e si vota ad un criterio di globalizzazione (tutto ancora da verificare) che conduce ad una condizione del paesaggio sicuramente distante dal criterio indotto dalla biodiversità e dalle peculiarità del sito.*

**CONCLUSIONI**

*Stante quanto sopra, in riferimento al piano di Lottizzazione Convenzionato per realizzazione di edificio commerciale/residenziale previa demolizione di un intero isolato ai sensi dell'art. 50 delle NTA del PRG vigente, in zona tipizzata dallo stesso in parte come zona B1 – Zone Residenziali Esistenti e di Completamento e in parte come viabilità di PRG, si ritiene di poter esprimere parere favorevole ai sensi dell'art. 96.1.d delle NTA del PPTR, con le sotto indicate prescrizioni il cui rispetto deve essere verificato in sede di rilascio dei titoli abilitativi.*

*Si provveda a:*

- *realizzare per la pubblica illuminazione impianti a basso consumo e/o ad energie rinnovabili anche in applicazione della LR n.15/2005 “Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico”;*
- *prevedere sistemi di raccolta delle acque meteoriche, al fine di migliorare le condizioni di sostenibilità complessiva ed anche in applicazione della L.R. n. 13/2008.*

*Il presente provvedimento attiene all'aspetto meramente paesaggistico degli interventi previsti, ovvero esplica effetti esclusivamente in applicazione dell'art.96 comma 1 lettera d) delle NTA del PPTR, fermo restando, nelle competenze del Settore, 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 con particolare riferimento alla individuazione delle aree a standards a cedersi ed alla conseguente determinazione della effettiva superficie fondiaria.”*

**Preso atto** del parere favorevole con prescrizioni sopra richiamato e delle relative motivazioni;

**Considerato** che la competenza amministrativa all'accertamento della compatibilità paesaggistica per le opere richieste, analogamente con quanto previsto in materia di autorizzazione paesaggistica, è stata attribuita a questo Comune, ai sensi dell'art.146 del D.Lgs. 22/01/2004 n.42, con D.G.R.n.1007 del 13/04/2010;

**Visto** l'atto del 09/04/2015 prot.n. 14180 a firma del Segretario generale di questo Comune di nomina della sottoscritta a Responsabile preposta al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica per il Comune di Fasano;

**Rilascia**, ai sensi e per gli effetti dell'art.96.1 lett.D delle N.T.A. del PPTR, definitivamente approvato con D.G.R.n.176 del 16/02/2015,

**PARERE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA**

per lo strumento urbanistico esecutivo denominato **“Piano di Lottizzazione Convenzionata n. 01/2017”** su area sita in Via Piemonte angolo VIA Tinella,

Ufficio VIA VAS E PAESAGGIO

Via Fogazzaro, 33 -72015 FASANO (BR)

tel. 080-4394300 – pec: comunefasano@pec.rupar.puglia.it



**CITTÀ DI FASANO**  
**Settore Governo del Territorio**  
**Ufficio VIA VAS e Paesaggio**

individuata nel Catasto Terreni/Fabbricati al  
Foglio 36                      Particella n° 9      Sub  
Foglio 36                      Particella n° 31      Sub

con le seguenti prescrizioni:

*Si provveda a:*

- *realizzare per la pubblica illuminazione impianti a basso consumo e/o ad energie rinnovabili anche in applicazione della LR n.15/2005 "Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico";*
- *prevedere sistemi di raccolta delle acque meteoriche, al fine di migliorare le condizioni di sostenibilità complessiva ed anche in applicazione della L.R. n. 13/2008.*

*Spetta al S.U.E. l'accertamento della rispondenza alle norme urbanistico-edilizie vigenti e della conformità alla strumentazione urbanistica generale del Comune; il controllo della conformità alle eventuali prescrizioni contenute nel presente provvedimento, sia nella fase di approvazione dello strumento urbanistico attuativo che in fase di attuazione dello stesso .*

*Avverso al presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale innanzi al TAR Puglia nel termine di giorni 60 dalla data del rilascio, ovvero, ricorso straordinario al Capo dello Stato entro il termine di 120 giorni.*

*Il presente atto verrà pubblicato:*

- *sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia;*
  - *sul sito web del Comune di Fasano, nella sezione dedicata;*
- e comunicato:*
- *al S.U.E. di questo civico Ente;*
  - *al titolare.*

Fasano, 26/10/2017

Il Responsabile Ufficio VIA, VAS e PAESAGGIO  
Ing. Leonardo D'ADAMO