

COMUNE DI FASANO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE PER L'INSEDIAMENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PRIVATA IN FASANO

Programma costruttivo Coop. Edilizia "L'Aurora".

"Zona residenziale C2". Comparto n.14.

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 residenziale di espansione C2" e dal PUTT/p in parte come ambito esteso "B" ed in parte come ambito esteso "C". Detto p.di l. 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.P. fa riferimento non risulta adeguato al PUTT così come prescrive l'art.5.06 delle stesse N.T.d'A..

Detto parere viene rilasciato entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla Giunta Regionale previa istruttoria dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica circa: - la conformità del P.P. agli indirizzi di tutela (art.2.02) previsti per l'ambito territoriale esteso di tipo "B" e "C" in cui ricade; - il rispetto delle direttive di tutela (art.3.05) e delle prescrizioni di base per gli elementi strutturanti interessati i siti interessati; - 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 al punto 1.2 dispone che nell'ambito di valore rilevante "B" in specie, massima cautela negli interventi di trasformazione del territorio.

L'art.2.02 al punto 1.3 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.*

Dagli "Atlanti della documentazione cartografica", dagli *Elenchi* analitici allegati alle N.T.A. e dagli Atlanti di cui ai primi adempimenti comunali ai sensi dell'art. 5.05 delle NTA del Putt/p non si rinvencono individuazioni grafiche o analitiche che interessino l'area in esame. Si allegano a riprova di ciò, gli stralci degli *Atlanti della documentazione cartografica* di cui ai primi adempimenti comunali ai sensi dell'art. 5.05 delle NTA del Putt/p, 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 longitudinale della stessa, con un dislivello di ca. mt 1,00 su di una lunghezza di ca. mt 120,00, senza alcuna "emergenza" geologica e/o geomorfologia e/o idrogeologica, né in loco e né 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 qualche 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), né di *zone umide* (art.3.12) e né 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. Ma il P.di L., al fine della loro salvaguardia, prevede l'insediamento di edilizia estensiva (villette quadrifamiliari con area di pertinenza a verde), quindi, 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 in parte lo spostamento nello stesso perimetro del P.di L., all'interno delle aree di pertinenza degli edifici in progetto e nell'area di comparto non interessata da edificazione ed in parte in altri terreni previa acquisizione dell'autorizzazione regionale ai sensi della .L.R. 14/2007. All'uopo il P d L è completo di "rilievo fotografico delle alberature esistenti" e la "tav 1 UL" in cui sono evidenziate le alberature esistenti e quelle da assoggettare ad espianto/reimpianto previa autorizzazione regionale.

(Componenti storico-culturali)

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, costituiti ognuno da 4 alloggi su due livelli dell'altezza di mt.6,50 ca.. Tale edificazione determinerà comunque la percezione del paesaggio in cui si inserisce. Ogni edificio sarà dotato di giardini privati sistemati con vegetazione di essenze locali che, in aggiunta al verde pubblico, anch'esso da sistemare con essenze locali, garantirà la percezione di quegli elementi naturali diffusi nel territorio circostante. I percorsi pedonali saranno sistemati con pietra bianca levigata delle cave locali ("gianecchia"). Per i prospetti saranno utilizzati unicamente rivestimenti in pietre locali o intonaci nei colori chiaro.

Monopoli, 8 ottobre 2010

Il Tecnico
(Arch. Giovanni Musa)