



COMUNE DI FASANO  
PROVINCIA DI BRINDISI  
REGIONE PUGLIA

Piano Particolareggiato - Nuove Zone Artigianali e Commerciali - D3  
Via Fasano-Ostuni (ex S.S. 16) - lato monti

DATI CATASTALI: Foglio di mappa 43 - particelle  
20-23-43-45-54-77-86-95-113-127-130-138-139-140-145-151-152-203-324-460-  
770-1038-1039-1131-1135-1579-1770-Strada vicinale dei Pulpi

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E DI COMPATIBILITA'  
PAESAGGISTICA AI SENSI DELL'ART. 5.03 DELLE N.T.A.  
DEL PUTT/p DELLA REGIONE PUGLIA

Tel. 080/4422094  
e-mail: ermannocarrieri@libero.it

Dott. Ing. Ermanno CARRIERI

Dott. Ing. Donato ANGELINI

PROGETTISTI:

Ermanno CARRIERI - Ingegnere civile  
Via Bellini, 49  
72015 Fasano (BR)



STUDIO DI INGEGNERIA

DATA: Aprile 2013

PROGETTO DI MASSIMA   
PROGETTO DEFINITIVO   
PROGETTO ESECUTIVO   
PARTICOLARI COSTRUTTIVI

***COMUNE DI FASANO***  
***PROVINCIA DI BRINDISI***

OGGETTO: Piano Particolareggiato - Nuove Zone Artigianali e Commerciali "D3" - Via Fasano-Ostuni (ex S.S. 16) - lato monti

UBICAZIONE: Comune di Fasano (BR) – Via Roma, lato monti.

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E DI COMPATIBILITA'  
PAESAGGISTICA AI SENSI DELL'ART. 5.03 DELLE N.T.A. DEL  
PUTT/p DELLA REGIONE PUGLIA**

**I Committenti:** CDA "DIAGNOSTICA PER IMMAGINI S.r.l.", CERVELLERA Rosa, COFANO Carlo, Caterina e Luigi, COLUCCI Giovanni e Pietro, COLUCCI Maria e Vita, CONVERSANO Agnese, CONVERTINI Italo, CONVERSANO Tommaso, DE LUCA Sebastiano, DI BARI Pasquale, Genesio e Maddalena, GIOIOSO Sebastiano, GIROLAMO Eleonora, GIROLAMO Maria, L'ABBATE Stefano, L'ABBATE Lorenza, L'ABBATE Maria Giovanna, LEGROTTAGLIE Mario e Domenico, LISI Vito, MICELE Angelo, VELLETRI Luigi

Fasano, li \_\_ febbraio 2012

**I Tecnici**

# **INDICE**

In accordo con le linee guida dell'Allegato al D.P.C.M. del 12/12/2005, si sono individuati per lo svolgimento della presente relazione i seguenti paragrafi:

## **1 Premessa**

## **2 Analisi dello stato attuale**

- 2.1 *Contesto*
- 2.2 *Caratteri geomorfologici*
- 2.3 *Idrografia e idrogeologia*
- 2.4 *Sistemi naturalistici*
- 2.5 *Sistemi insediativi storici*
- 2.6 *Paesaggio agrario e caratteri botanico-vegetazionali e faunistici*
- 2.7 *Tessiture territoriali storiche*
- 2.8 *Sistemi tipologici*
- 2.9 *Percorsi panoramici*
- 2.10 *Ambiti a forte valenza simbolica*
- 2.11 *Sintesi delle principali vicende storiche*
- 2.12 *Rappresentazioni dello stato attuale*

## **3 Descrizione e analisi dei livelli di tutela**

- 3.1 *Piano Regolatore Generale (P.R.G.)*
- 3.2 *Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)*
- 3.3 *Siti di Interesse Comunitario (S.I.C. – Z.P.S.)*
- 3.4 *Aree Naturali Protette*
- 3.5 *Vincoli di cui al P.U.T.T./p*

## **4 Descrizione dell'intervento**

## **5 Elementi per la valutazione di compatibilità paesaggistica**

- 5.1 *Prevedibili effetti delle opere sulle singole componenti del paesaggio*
- 5.2 *Descrizione delle opere di mitigazione previste e risultati attesi*

## **6 Conclusioni**

### **Allegati**

- *Stralci atlanti del P.U.T.T./p (allegato "A")*

## 1 - PREMESSA

Con delibera regionale n. 1748 del 15 dicembre 2000, pubblicata sul B.U.R.P. n. 8 dell'11/01/2001, la Giunta Regionale ha approvato il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio. L'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./p prevede, testualmente, che *“i piani regolatori generali, gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa sia pubblica sia privata, quando prevedano modifiche dello stato fisico o dell'aspetto esteriore dei territori e degli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi del titolo II del D.Lgs. 490/1999, o compresi tra quelli sottoposti a tutela dal Piano, ..... non possono essere approvati senza il preliminare rilascio del parere paesaggistico ai sensi del presente Piano”*.

La presente relazione, redatta in ottemperanza e ai sensi del D.P.C.M. del 12/12/2005, e dell'art. 146, comma 3 del D. Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) fa riferimento alle prescrizioni di cui all'art. 5.03 su riportate, e si pone l'obiettivo di verificare la compatibilità paesaggistica dell'intervento di pianificazione urbanistica di cui al piano particolareggiato relativo alle Nuove Zone Artigianali e Commerciali “D3” ubicate a margine della Via Roma (direttrice Fasano-Ostuni già S.S. 16), lato monti. In particolare, in relazione:

- agli indirizzi di tutela (di cui all'art. 2.02 delle N.T.A.) previsti per gli/lo ambiti/o estesi/o interessati dall'area di intervento;
- al rispetto delle direttive di tutela (di cui all'art. 3.05 delle N.T.A.) e delle prescrizioni di base (previste dal Piano o, se presente, dal Sottopiano) per gli elementi strutturanti l'area di intervento;
- alla idoneità paesaggistico – ambientale e culturale delle previsioni progettuali, anche in rapporto alle peculiarità paesaggistiche del sito;

saranno analizzate tutte quelle componenti che direttamente o indirettamente, in modo più o meno evidente, partecipano alla formazione e/o trasformazione del paesaggio, quale componente ambientale visibile, in conseguenza di relazioni funzionali fra di loro e fra loro ed il paesaggio stesso, nonché le conseguenze indotte dalla trasformazione che questo subisce a seguito della realizzazione delle opere progettate.

La necessaria quanto imprescindibile verifica di tali aspetti, al fine del rilascio del parere da parte dell'Organo regionale competente, più in generale, concorre ad una più approfondita conoscenza dell'intervento di progetto. Per una valutazione complessiva ancor più adeguata si è tenuto conto anche degli indirizzi e delle direttive contenute nella proposta di Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR), approvata in data 11.01.2010 dalla G.R., anche se, nessuna norma di salvaguardia è entrata in vigore a seguito di detta approvazione, giacché si procederà all'adozione, ai sensi della legge regionale n. 20 del 2009, solo a valle del previsto accordo con il Ministero. Solo dopo tale adozione entreranno in vigore le misure di salvaguardia, le quali riguarderanno, come previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione della

Proposta di PPTR, i beni paesaggistici e gli ulteriori contesti paesaggistici. Di conseguenza allo stato attuale vige ancora esclusivamente il PUTT/Paesaggio e quindi ogni provvedimento comunale inerente ai valori paesaggistici dovrà fare riferimento solo ad esso.

## **2 - ANALISI DELLO STATO ATTUALE**

**2.1 Contesto** - Il comprensorio interessato dal piano particolareggiato riguarda un'area tipizzata "D3" a sud del centro abitato di Fasano a margine del prolungamento di Via Roma (ex S.S. 16). Lungo gli altri lati la maglia edificatoria "D3" è delimitata sul versante S-E con la strada comunale Scafati, sul versante S-W con nuova strada di P.R.G., sul versante N-W con area per servizi pubblici di quartiere con destinazione specifica a parcheggi pubblici.

Il Piano Particolareggiato interessa una superficie complessiva di **122.604,70 mq**, di cui: **118.009,70 mq** come area zonizzata "*Nuove Zone Artigianali e Commerciali D3*"; **1.955,00 mq** zonizzati a *strada di P.R.G.* (allargamento e rettifica della strada comunale Scafati esistente); **2.640 mq** in *zona agricola* per realizzazione del tracciato di fogna dinamica pubblica.

L'assetto dell'area è sub-pianeggiante con pendenza in direzione N/E. I dislivelli massimi sono contenuti entro i cinque metri circa.

Lungo la Via comunale, prolungamento di Via Roma, sono presenti sia la rete di gas metano che quella di acquedotto. In particolare, la rete gas si estende lungo tutto il fronte stradale adiacente alla maglia in oggetto; quella di acquedotto, invece, provenendo da Fasano, raggiunge il limite a nord della maglia "D3" interessata dal presente P.P. L'intera maglia è attraversata da n. 3 linee aeree di energia elettrica in M.T. da 20 kV. La rete di telecomunicazione è presente in cavo aereo lungo la strada Comunale Scafati. Del tutto assente all'interno o a margine del comprensorio "D3" è la rete di pubblica fognatura. La possibilità di dotare il nuovo comprensorio artigianale e commerciale di un nuovo collettore fognario è subordinata alla realizzazione di un tronco fognario che congiunge la strada comunale prolungamento di Via Roma, con il collettore principale esistente, ubicato in c.da Vigna Marina, ad una distanza di circa 700 metri in direzione Nord dal punto più prossimo della maglia D3.

Infine è da rilevare che la funzionalità dell'intera maglia "D3", è subordinata all'adeguamento della strada comunale Scafati alle previsioni di P.R.G., che prevedono l'allargamento e la rettifica planimetrica dell'attuale sede stradale.

Completa l'analisi dello stato dei luoghi, la presenza di un consistente numero di alberature di ulivo, soggette all'applicazione delle disposizioni di cui alla L. R. n. 14/2007. Per le piante che dovessero risultare incompatibili con il programma edificatorio, è previsto lo spianto con successivo reimpianto in aree pubbliche indicate dall'Amministrazione Comunale e/o rese disponibili dai privati.

Catastalmente l'intera maglia "D3" ricade nel foglio 43 del N.C.T..

2.2 Caratteri geomorfologici - Dal punto di vista morfologico si è già detto che l'area interessata dall'intervento progettato, si configura sub-pianeggiante, con sviluppo in direzione parallela alla strada comunale in proseguimento di Via Roma, lato monti, con pendenza in direzione N/E, con valori all'incirca pari al 2%.

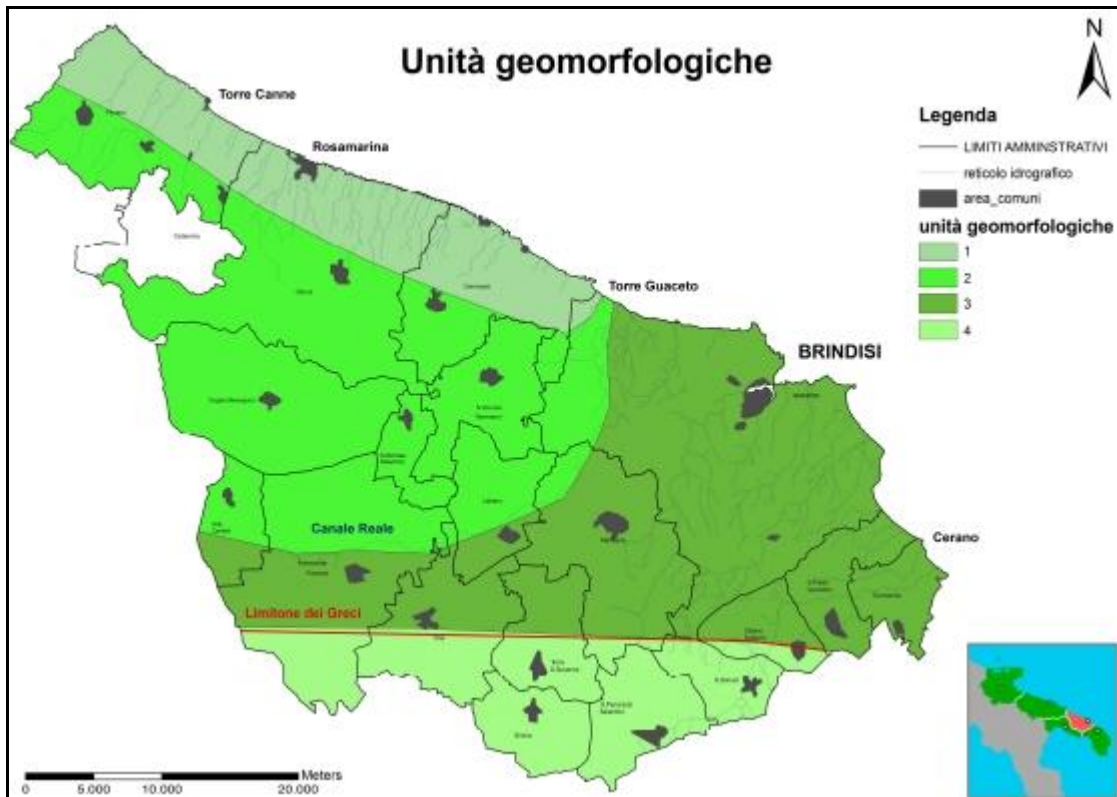
La geologia è caratterizzata dai calcari micritici stratificati e calcari dolomitici di età cretacea appartenenti all'unità del *Calcarea di Bari*, che affiora estesamente in tutta l'area delle Murge sud-orientali, in spessori di alcune centinaia di metri. Si tratta di una successione di calcari, calcari dolomitici e dolomie, ben stratificate, localmente fratturati e interessati da fenomeni di dissoluzione carsica. Lo stato di fratturazione delle rocce calcaree è legata ai movimenti tettonici che hanno portato nel giro di alcuni milioni di anni all'emersione dell'Avampese Apulo.

Nell'area di intervento, il substrato calcareo è ricoperto da terreno vegetale con spessore misurabile in qualche decina di centimetri, derivante dai depositi di "terra rossa", prodotto residuale della dissoluzione carsica, che tende ad accumularsi nelle depressioni morfologiche ricoprendone il fondo e assicurando alle stesse una elegante fisionomia paesaggistica oltre che una discreta fertilità agronomica.

Dal punto di vista morfologico l'area in esame è al limite tra le due unità geomorfologiche che la contraddistinguono, rappresentate dalla "*fascia costiera pedemurgiana*" e dal "*settore delle Murge*".

La prima è compresa tra la scarpata murgiana e la linea di costa. Essa è una superficie terrazzata, modellata dal mare nel corso del Pleistocene medio e superiore, caratterizzata dalla presenza delle "lame": modesti solchi erosivi delimitati da scarpate verticali, diretti perpendicolarmente alla linea di costa e precisamente orientati in direzione SO-NE. Le falesie, che delimitano i diversi terrazzi, sono degradate o sono state completamente cancellate dai fenomeni erosivi. Localmente, questa superficie terrazzata è stata rimodellata dal processo carsico; sono presenti infatti doline poco numerose generalmente di piccole dimensioni.

La seconda unità geomorfologica, il "settore delle Murge", è un altopiano carsico, posto a m 400-300 s.l.m., delimitato dalla scarpata murgiana. Sono presenti doline grandi e profonde. A Sud-Est questo altopiano degrada debolmente fino a quote di circa m 100 s.l.m.. La rete idrografica è poco sviluppata, costituita soprattutto da modeste linee di impluvio.



**Fig. 1 – Rappresentazione delle unità geomorfologiche della Provincia di Brindisi:** 1. fascia costiera pedemurgiana; 2. settore delle Murge; 3. piana brindisina; 4. settore interno meridionale

Infine, va evidenziato che l'area oggetto d'intervento non risulta interessata da fenomeni di dissesto geologico in atto né prevedibili che possano costituire emergenze geologiche, né tantomeno le caratteristiche delle strutture litologiche e fossilifere risultano rilevanti sul piano scientifico.

*2.3 Idrografia e idrogeologia* - Sotto questo aspetto le caratteristiche locali si integrano perfettamente con la maggior parte della Puglia, caratterizzata dalla natura carsica del territorio e dalla scarsità di precipitazioni che lo rendono privo e comunque povero di corsi d'acqua superficiali, pochi e a carattere torrentizio, ubicati nella parte settentrionale della regione. L'acqua meteorica si raccoglie nelle "lame", costituite da solchi erosivi prevalentemente a fondo piatto con pareti a lieve pendenza, che si sviluppano in direzione perpendicolare alla costa, attraverso le quali si riversa in mare. In assenza di lame, la natura del terreno conferisce allo stesso una capacità di assorbimento enorme, conseguente alla permeabilità secondaria delle rocce calcaree (stato di fatturazione dell'ammasso roccioso), oltre alla carsicità che arricchisce il terreno stesso di innumerevoli inghiottitoi (chiamati capoventi), che rappresentano punti di richiamo delle acque piovane, attraverso i quali l'acqua convogliata nel sottosuolo, forma veri e propri fiumi carsici, che alimentano la falda profonda. Quest'ultima costituisce l'unico elemento caratterizzante l'assetto idrogeologico del sito, che risulta pertanto privo di emergenze

idrologiche, anche alla luce degli studi effettuati dall'Autorità di Bacino della Regione Puglia in riferimento al P.A.I.. Nell'area di intervento, considerata la quota abbastanza elevata, il livello di falda è rinvenibile a profondità superiori ai 60 m, per cui le escursioni stagionali della stessa sono insignificanti e non incidono assolutamente sui terreni oggetto di studio.

**2.4 Sistemi naturalistici - Il sito non appartiene, attualmente, ad alcun sistema naturalistico particolare.** E' ricompreso in quell'area caratterizzata da quegli uliveti capillarmente diffusi dalla collina alla costa (*Piana degli Ulivi*), che contraddistinguono in modo predominante il paesaggio del territorio, talvolta con l'inserimento nel paesaggio rurale di esemplari unici per forma e dimensioni, e degradando verso la costa lasciano spazio ad altre tipologie vegetazionali quali la macchia mediterranea bassa.

**2.5 Sistemi insediativi storici - Il sito rientra in un'area più vasta interessata, secondo le previsioni dello strumento di pianificazione urbanistica vigente, dall'espansione insediativa di tipo industriale di completamento e commerciale-artigianale lungo la direttrice Fasano-Pezze di Greco.** E' posto alla periferia del centro urbano di Fasano, non presenta all'interno del suo perimetro insediamenti residenziali neanche a carattere rurale. **Pertanto non risulta caratterizzata dalla presenza di edifici di importanza storica e/o culturale, neanche nelle immediate vicinanze.**

**2.6 Paesaggio agrario e caratteri botanico-vegetazionali e faunistici - Dal punto di vista agrario i terreni, dell'area interessata dall'intervento, risultano essenzialmente costituiti da "terra rossa", che ricopre con spessori limitati gli strati rocciosi superficiali, e sono caratterizzati da un contenuto discreto di sostanze organiche. Nello specifico, il sito in cui ricade l'intervento di cui alla presente relazione, ha una caratterizzazione agraria che si identifica prevalentemente con l'uliveto composto da piante ultradecennali e secolari e in qualche caso con presenza di piante giovani, fra le quali è possibile ritrovare di tanto in tanto qualche carrubo.**

L'uso del suolo è, pertanto, prevalentemente agricolo, anche con coltivazioni orticole che si affiancano alla forma colturale prevalente degli ulivi, che, come evidenziato, con la presenza diffusa di piante secolari caratterizzano il paesaggio agrario locale.

**L'area in esame, non presenta alcuna delle specie tipiche della macchia mediterranea, ma è connotata da una importante presenza di piante secolari sia di ulivi, sia di carrubi.**

**2.7 Tessiture territoriali storiche - Il sito non presenta segni palesi di strutturazioni territoriali di valore storico accertato.**

**2.8 Sistemi tipologici - L'intervento edificatorio previsto dal Piano Particolareggiato riprende i parametri urbanistici fissati per l'area specifica dal P.R.G., in base ai quali è possibile**

la realizzazione di fabbricati che potranno svilupparsi prevalentemente su un piano oltre il piano terra per un'altezza massima di m 8,00.

In una contestualizzazione su scala più ampia si può affermare che l'area tipizzata "D3" oggetto della presente relazione viene a trovarsi lungo quell'asse di sviluppo e di espansione del centro urbano di Fasano coincidente con la strada comunale che collega Fasano al centro frazionario di Pezze di Greco, inserito in un contesto caratterizzato da un paesaggio agrario tipico della fascia pedemontana e costiera bassa della nostra regione, caratterizzato dall'alternarsi o il sovrapporsi di ulivi secolari a orti dedicati a colture intensive anche in serra. Un'ulteriore peculiarità caratteristica di questo paesaggio, che occupa il territorio tra le colline e il mare in generale, è il sistema diffuso delle masserie tra le quali assumono un certo valore storico e culturale quelle fortificate; con riferimento alla porzione di territorio in analisi, tuttavia, non vi sono insediamenti di particolare importanza da evidenziare.

Altro elemento caratterizzante il paesaggio, è rappresentato dai muretti di pietra a secco che delimitano i vari appezzamenti di terreno e le stesse strade comunali, che a partire dalle arterie stradali principali penetrano nella campagna.

**Tuttavia nessuno degli elementi di pregio e di vincolo, di cui si è dato cenno, può essere minimamente interessato, in via diretta o anche solo indirettamente, dalla realizzazione delle opere di progetto, considerata la notevole distanza che intercorre tra di esse.**

*2.9 Percorsi panoramici - Il sito*, anche in considerazione della strumentazione urbanistica specifica sul paesaggio che non ha censito punti e strade panoramiche, **non appartiene a percorsi panoramici specifici. Tanto meno rientra in aree percepite da punti e/o percorsi panoramici.**

*2.10 Ambiti a forte valenza simbolica - Il sito non è in rapporto visivo diretto con luoghi celebrati dalla devozione popolare, dalle guide turistiche, dalle rappresentazioni pittoriche o letterarie.*

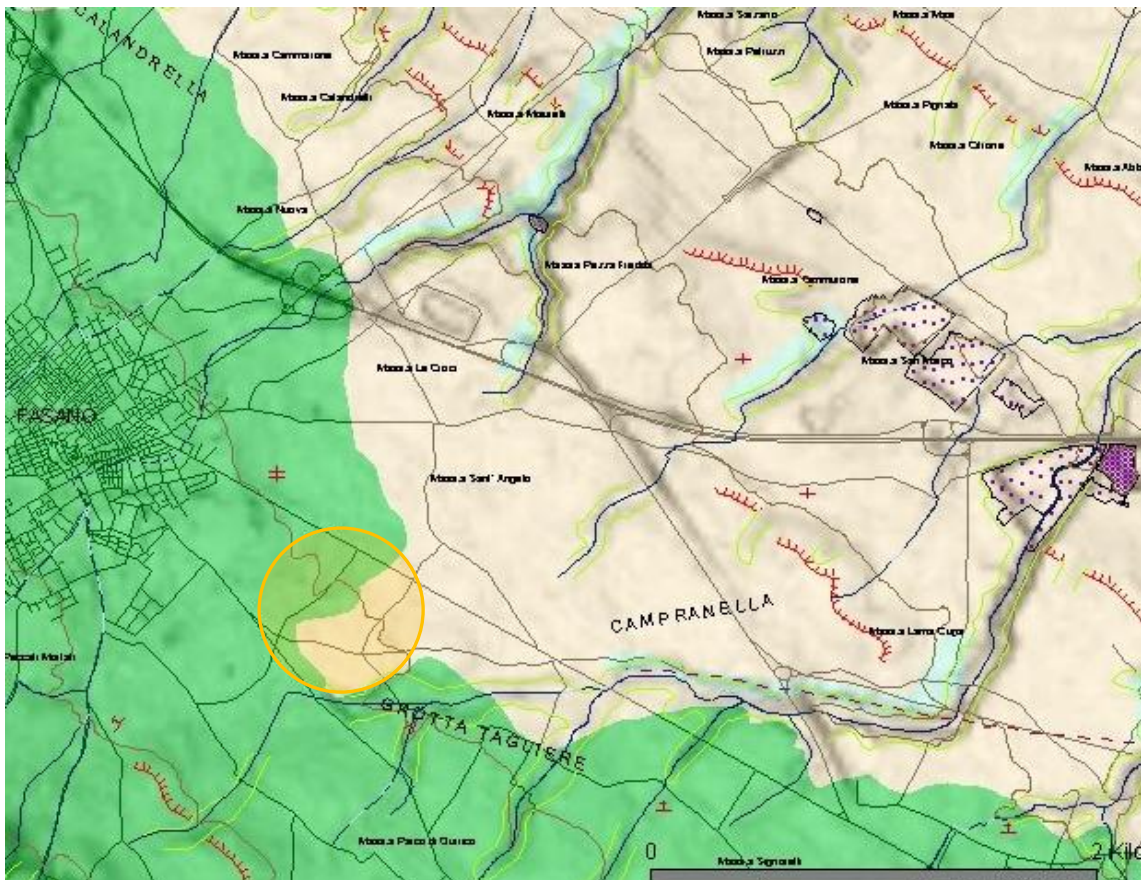
*2.11 Sintesi delle principali vicende storiche - La direttrice lungo la quale è ubicato l'intervento previsto dal piano particolareggiato in oggetto, originariamente caratterizzata da terreni di valore esclusivamente agricolo, è stata interessata a partire dagli anni 2000 dalla realizzazione di insediamenti a carattere residenziale, industriale e commerciale, previsti nella Variante al PRG approvata nel 2001, o frutto di accordi programmatici.*

*2.12 Rappresentazioni dello stato attuale - Si riporta di seguito una rappresentazione fotografica, anche panoramica, sufficientemente chiara dello stato attuale dei luoghi interessati dal Piano Particolareggiato proposto, oggetto della presente relazione, completata da una*

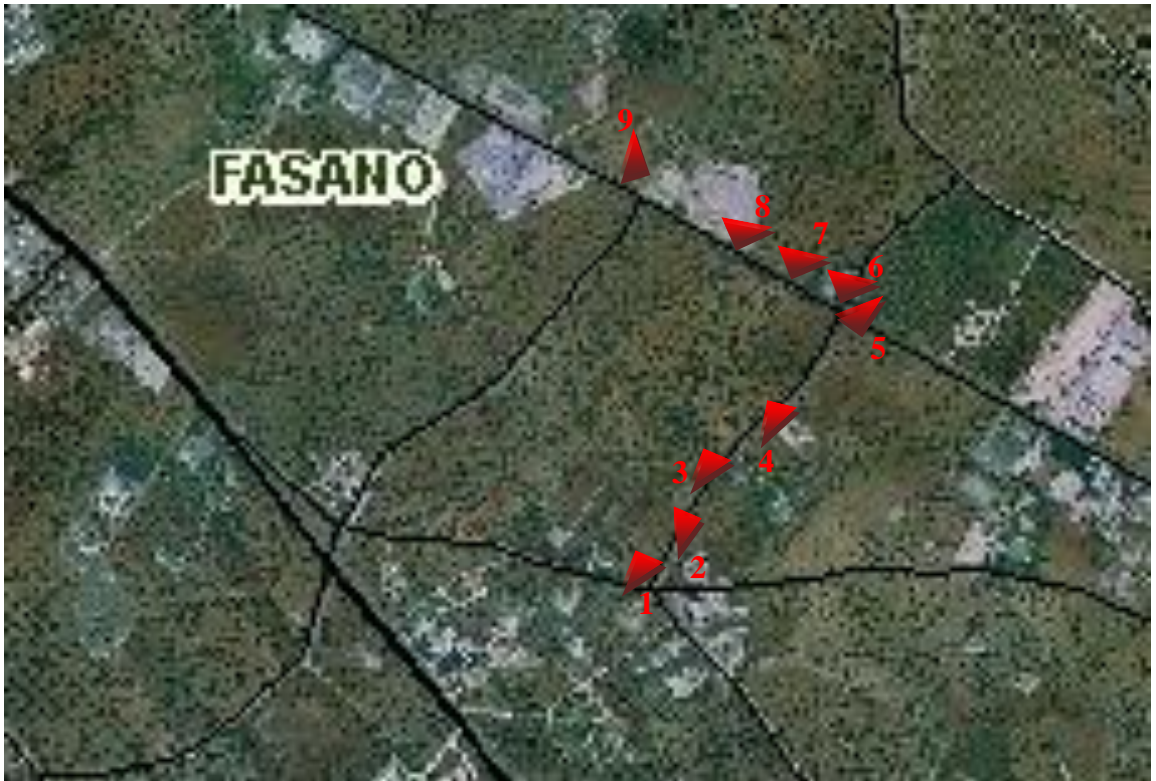
rappresentazione grafica consistente in uno stralcio dell'ortofoto a cura del SIT Puglia, e della carta idrogeomorfologica della Regione Puglia (Fig. 457).



**Stralcio ortofoto SIT Puglia**



**Stralcio carta idrogeomorfologica della Regione Puglia**



**Vista con indicazione dei punti di ripresa fotografica**



**Fotografia n. 1 - Vista da Via Scafati direzione monti-mare tratto iniziale**



**Fotografia n. 2 - Vista da Via Scafati direzione monti-mare tratto intermedio**



**Fotografia n. 3 - Vista da Via Scafati direzione monti-mare tratto intermedio**



**Fotografia n. 4 - Vista da Via Scafati direzione monti-mare tratto terminale**



**Fotografia n. 5 – Vista di Via Scafati all'incrocio con la strada comunale Fasano-Pezze di Greco**



**Fotografia n. 6 - Vista strada comunale Fasano-Pezze di Greco dall'incrocio con Via Scafati**



**Fotografia n. 7 - Vista dalla strada comunale Fasano-Pezze di Greco tratto intermedio**



**Fotografia n. 8 - Vista dalla strada comunale Fasano-Pezze di Greco tratto intermedio**



**Fotografia n. 9 - Vista dalla strada comunale Fasano-Pezze di Greco tratto iniziale direzione Pezze di Greco**

### 3 - DESCRIZIONE E ANALISI DEI LIVELLI DI TUTELA

3.1 Piano Regolatore Generale (P.R.G.) - L'intervento di progetto, è relativo ad un Piano Particolareggiato di un'area tipizzata "D3" *Nuove Zone Artigianali e Commerciali* nel P.R.G. vigente. La predisposizione del Piano in parola fa riferimento, oltre che alla normativa nazionale e regionale vigente in materia, alle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Fasano; in particolare le N.T.A. stabiliscono:

#### **Art. 62 - NUOVE ZONE ARTIGIANALI E COMMERCIALI.- ZONE D3**

*Destinazioni d'uso ammesse:*

- *impianti artigianali e commerciali-artigianali;*
- *magazzini e depositi, sylos e rimesse;*
- *servizi tecnici e amministrativi, laboratori di ricerca, spazi attrezzati per mostre connesse con l'attività svolta;*
- *attrezzature ricreative e sociali al servizio degli artigiani.*

*La destinazione residenziale è consentita in misura pari al 30% della superficie utile complessiva.*

*In tali zone vanno rispettati i seguenti indici e parametri:*

<i>Indice di fabbricabilità fondiaria</i>	<i>1 mc/mq</i>
<i>Indice di utilizzazione fondiaria</i>	<i>0,25 mq/mq</i>
<i>Rapporto di copertura</i>	<i>30%</i>
<i>Altezza massima consentita</i>	<i>8 ml. ad esclusione dei volumi tecnici</i>
<i>Distanza minima dai confini del lotto</i>	<i>i fabbricati possono sorgere anche in continuità sul confine del lotto D = 6m.</i>
<i>Distacco minimo delle aree dal ciglio stradale</i>	<i>6,00 m.</i>
<i>Distacco minimo tra edifici all'interno del lotto</i>	<i>altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a 5,00 m.</i>
<i>Minima parte del lotto da destinarsi a verde</i>	<i>20%.</i>

*In tali zone non è consentito l'insediamento di attività nocive o dannose.*

*Gli interventi delle suddette zone sono soggetti alla formazione di strumento urbanistico preventivo, piano particolareggiato P.P. o P.I.P. esteso all'intero comparto che deve comprendere, oltre alle infrastrutture, anche le aree destinate ad attrezzature e servizi per una superficie non inferiore al 10% della superficie dell'intervento.*

*Non sono consentite costruzioni accessorie sulle aree libere per lotti con superficie inferiore a mq. 3.000.*

*Lungo le fasce di distacco dal ciglio stradale e lungo i confini di proprietà devono essere messi a dimora cortine di alberature ad alto fusto.*

*Gli interventi in tali zone sono subordinati all'esecuzione ed adeguamento delle opere che garantiscono il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere in base alle prescrizioni della legge 319/1976, nonché la rispondenza delle condizioni di lavoro e dei servizi alle norme legislative vigenti in materia di sicurezza del lavoro e di assistenza dei lavoratori.*

Gli standards urbanistici previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. per tutte le zone di tipo "D", sono regolamentate dall' art. 9 lettera "B", che così recita:

*Per gli insediamenti produttivi di tipo industriale, artigianale o simili compresi nelle zone D devono essere destinate le seguenti quantità minime di spazi pubblici, e comunque in valore non inferiore alle quantità fissate dall'art. 5 del D.M. 02.04.1968 n. 1444:*

- *per spazi verdi liberi attrezzati ed attrezzature a servizio delle zone stesse mq 10 ogni mq 100 di superficie fondiaria;*
- *per spazi di soste e di parcheggio pubblico (esclusa la sede viaria) mq 5 ogni mq 100 di superficie fondiaria.*

Dall'applicazione dei parametri di cui alle N.T.A. del P.R.G. vigente sono scaturiti, in sede di progettazione, i parametri urbanistici ed edilizi generali caratterizzanti il Piano Particolareggiato in oggetto, che si riportano nella tabella seguente:

		DATI DI P.R.G.	DATI DI PIANO PARTICOLAREGGIATO
A	Superficie territoriale Piano particolareggiato (B+C+H)		mq 122.604,70
B	Superficie territoriale maglia D3 (E+F+G.)	mq 118.009,70	mq 118.009,70
C	Sup. a strade di P.R.G.	mq 1.955,00	mq 1.955,00
D	I.F.F.	1 mc/mq	1 mc/mq
E	Superficie fondiaria maglia D3		mq 89.742,34
F	Superficie a standards	mq 13.482,86 (15% della S.F. (10%+5%))	mq 13.640,00
G	Sup. a strade di Piano Particolareggiato		mq 14.627,36
H	Sup. tronco di fognatura in zona agricola		mq 2.640,00 (m 660,00 x m 4,00)
I	Volume edificabile	1 mc/mq x S.F.	mc 89.742,34 = 1mc/mq di S.F.

Le aree da cedere sono le seguenti:

Aree a standards	mq 13.640,00
Superficie a strade di Piano Particolareggiato	mq 14.627,36
Superficie a strade di P.R.G.	mq 1955,00
Superficie tronco di fognatura	mq 2.640,00

Il Piano Particolareggiato proposto, prevede la realizzazione di n. 61 lotti di superficie fondiaria variabile, da un minimo di mq. 756 ad un massimo di mq. 2086, all'interno dei quali saranno ubicati i fabbricati edifici a destinazione artigianale-commerciale.

I dati per il progetto, relativi ai singoli lotti, sono evidenziati nell'apposita tabella di cui al P.P. in oggetto, qui di seguito riproposta:

DATI PLANO VOLUMETRICI LOTTI						
Lotto [num.]	Superficie Lotto [m <sup>2</sup> ]	Volume max edificabile [m <sup>3</sup> ]	Numero di piani	Superficie utile di piano [m <sup>2</sup> ]	Altezza [m]	Rapporto di copertura [m]
1	2086,04	2 086,04	1+PT	306,77	6,80	14,71%
2	1313,87	1 313,87	1+PT	193,22	6,80	14,71%
3	1337,22	1 337,22	1+PT	196,65	6,80	14,71%
4	1329,8	1 329,80	1+PT	195,56	6,80	14,71%
5	1295,92	1 295,92	1+PT	190,58	6,80	14,71%
6	1296,54	1 296,54	1+PT	190,67	6,80	14,71%
7	1297,16	1 297,16	1+PT	190,76	6,80	14,71%
8	1352,7	1 352,70	1+PT	198,93	6,80	14,71%
9	1817,97	1 817,97	1+PT	267,35	6,80	14,71%
10	1945,13	1 945,13	1+PT	286,05	6,80	14,71%
11	1548,85	1 548,85	1+PT	227,77	6,80	14,71%
12	1400,37	1 400,37	1+PT	205,94	6,80	14,71%
13	1325,35	1 325,35	1+PT	194,90	6,80	14,71%
14	1200,07	1 200,07	1+PT	176,48	6,80	14,71%
15	1210,56	1 210,56	1+PT	178,02	6,80	14,71%
16	1290,34	1 290,34	1+PT	189,76	6,80	14,71%
17	1275,34	1 275,34	1+PT	187,55	6,80	14,71%
18	1732,58	1 732,58	1+PT	254,79	6,80	14,71%
19	1585,42	1 585,42	1+PT	233,15	6,80	14,71%
20	1415,37	1 415,37	1+PT	208,14	6,80	14,71%
21	1400,37	1 400,37	1+PT	205,94	6,80	14,71%
22	1325,35	1 325,35	1+PT	194,90	6,80	14,71%
23	1375,42	1 375,42	1+PT	202,27	6,80	14,71%
24	1335,86	1 335,86	1+PT	196,45	6,80	14,71%
25	1349,66	1 349,66	1+PT	198,48	6,80	14,71%
26	2046,11	2 046,11	1+PT	300,90	6,80	14,71%
27	1259,5	1 259,50	1+PT	185,22	6,80	14,71%
28	1466,03	1 466,03	1+PT	215,59	6,80	14,71%
29	1492,89	1 492,89	1+PT	219,54	6,80	14,71%
30	1534,79	1 534,79	1+PT	225,70	6,80	14,71%
31	1435	1 435,00	1+PT	211,03	6,80	14,71%
32	1435	1 435,00	1+PT	211,03	6,80	14,71%
33	1871,18	1 871,18	1+PT	275,17	6,80	14,71%
34	1526,59	1 526,59	1+PT	224,50	6,80	14,71%
35	1499	1 499,00	1+PT	220,44	6,80	14,71%
36	1555,71	1 555,71	1+PT	228,78	6,80	14,71%
37	1435	1 435,00	1+PT	211,03	6,80	14,71%
38	1435	1 435,00	1+PT	211,03	6,80	14,71%
39	1946,23	1 946,23	1+PT	286,21	6,80	14,71%
40	1905,16	1 905,16	1+PT	280,17	6,80	14,71%

DATI PLANO VOLUMETRICI LOTTI						
Lotto [num.]	Superficie Lotto [m <sup>2</sup> ]	Volume max edificabile [m <sup>3</sup> ]	Numero di piani	Superficie utile di piano [m <sup>2</sup> ]	Altezza [m]	Rapporto di copertura [m]
41	1409,06	1 409,06	1+PT	207,21	6,80	14,71%
42	1477,15	1 477,15	1+PT	217,23	6,80	14,71%
43	1435	1 435,00	1+PT	211,03	6,80	14,71%
44	1435	1 435,00	1+PT	211,03	6,80	14,71%
45	1970,69	1 970,69	1+PT	289,81	6,80	14,71%
46	1758,7	1 758,70	1+PT	258,63	6,80	14,71%
47	1588,94	1 588,94	1+PT	233,67	6,80	14,71%
48	1682,83	1 682,83	1+PT	247,48	6,80	14,71%
49	1697,5	1 697,50	1+PT	249,63	6,80	14,71%
50	1697,5	1 697,50	1+PT	249,63	6,80	14,71%
51	1335,88	1 335,88	1+PT	196,45	6,80	14,71%
52	1376,65	1 376,65	1+PT	202,45	6,80	14,71%
53	1496,61	1 496,61	1+PT	220,09	6,80	14,71%
54	1330,65	1 330,65	1+PT	195,68	6,80	14,71%
55	1038,01	1 038,01	1+PT	152,65	6,80	14,71%
56	756,7	756,70	1+PT	111,28	6,80	14,71%
57	2010,49	2 010,49	1+PT	295,66	6,80	14,71%
58	1596,34	1 596,34	1+PT	234,76	6,80	14,71%
59	1036,95	1 036,95	1+PT	152,49	6,80	14,71%
60	924,52	924,52	1+PT	135,96	6,80	14,71%
61	1000,72	1 000,72	1+PT	147,16	6,80	14,71%

L'indice di utilizzazione fondiaria, ai fini della determinazione della superficie utile massima ed alla percentuale del lotto da destinare a verde, potrà essere suscettibile di deroga solo mediante apposita conferenza di servizi disciplinata dall'art. 14 della legge 7 agosto 1990 n. 241, così come previsto dall'art. 5 del D.P.R. 457/78.

Per consentire l'insediamento di attività che necessitano per dimensione, l'utilizzo di più lotti, è consentito l'accorpamento di più lotti contigui e/o trasferimenti di superfici e volumi da un lotto all'altro ad esso adiacente, senza che ciò comporti variazione del Piano Particolareggiato.

I dati plano-volumetrici dei lotti, così come riportati in tabella, sono indicativi, potendo, gli stessi, subire variazioni nel rispetto delle norme (indici e parametri) fissati dalla Norme Tecniche di Attuazione.

Per tutto quanto non riportato nelle Norme di Attuazione del presente P.P., si rimanda al Regolamento Edilizio ed alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, approvato con Delibera di G.R. n. 1000/2001 (BURP n. 13//2001).

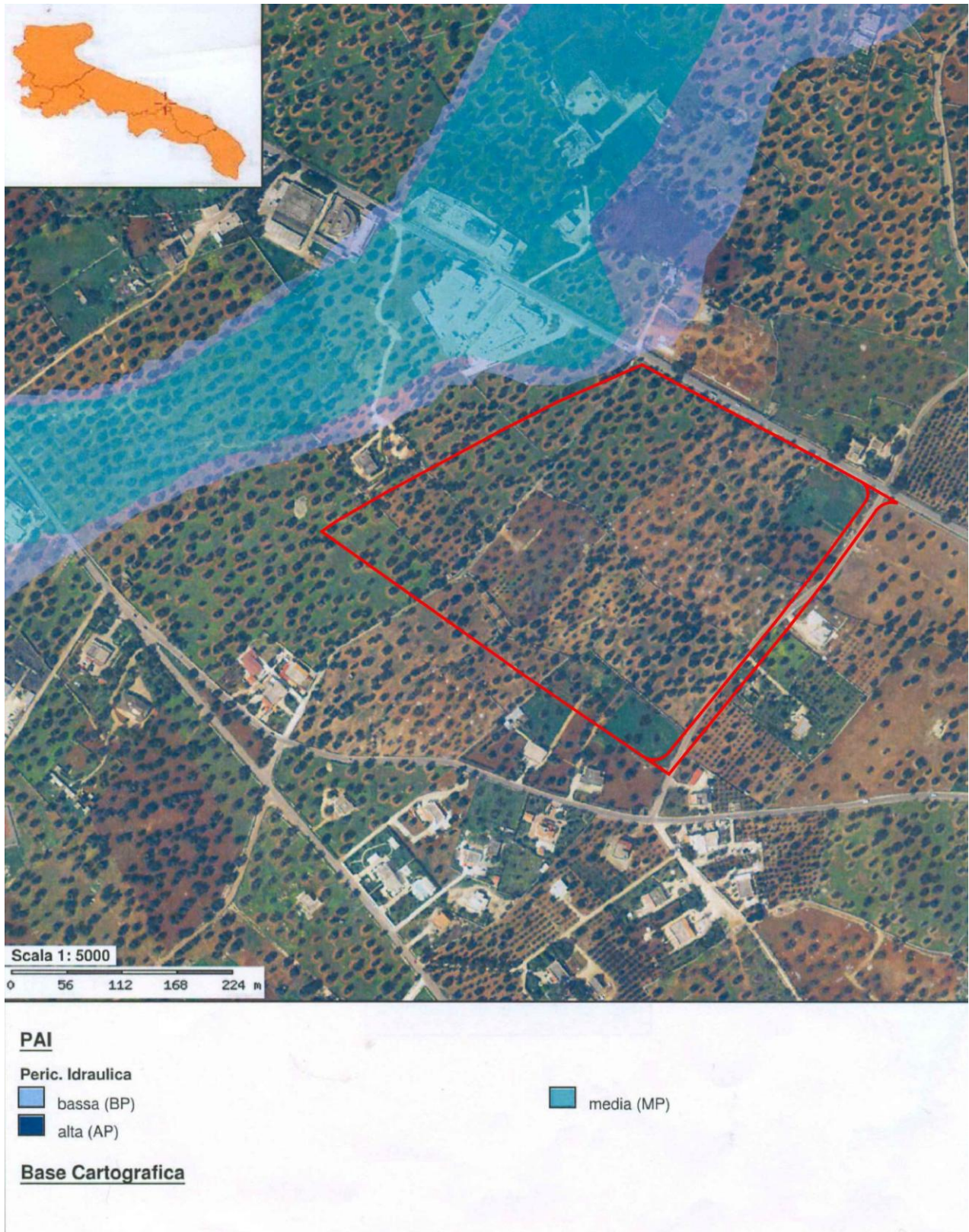
Sono vincolanti le sezioni e i profili stradali di progetto.

Per quanto riguarda le altezze degli edifici esse vanno riferite alla quota di sistemazione esterna immediatamente a ridosso del singolo fabbricato.

Le recinzioni di nuova realizzazione, prospicienti le strade, dovranno essere contenute entro un'altezza massima di 2,00 m e composte: per una parte inferiore cieca fino ad un'altezza

massima di 1,00 m, con la parte superiore da ringhiera in ferro lavorato con esclusione di grigliati metallici.

3.2 Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) - In data 30 novembre 2005 è stato approvato,



con delibera n. 39 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia, il Piano di bacino della Puglia, stralcio "assetto idrogeologico" e delle relative misure di salvaguardia.

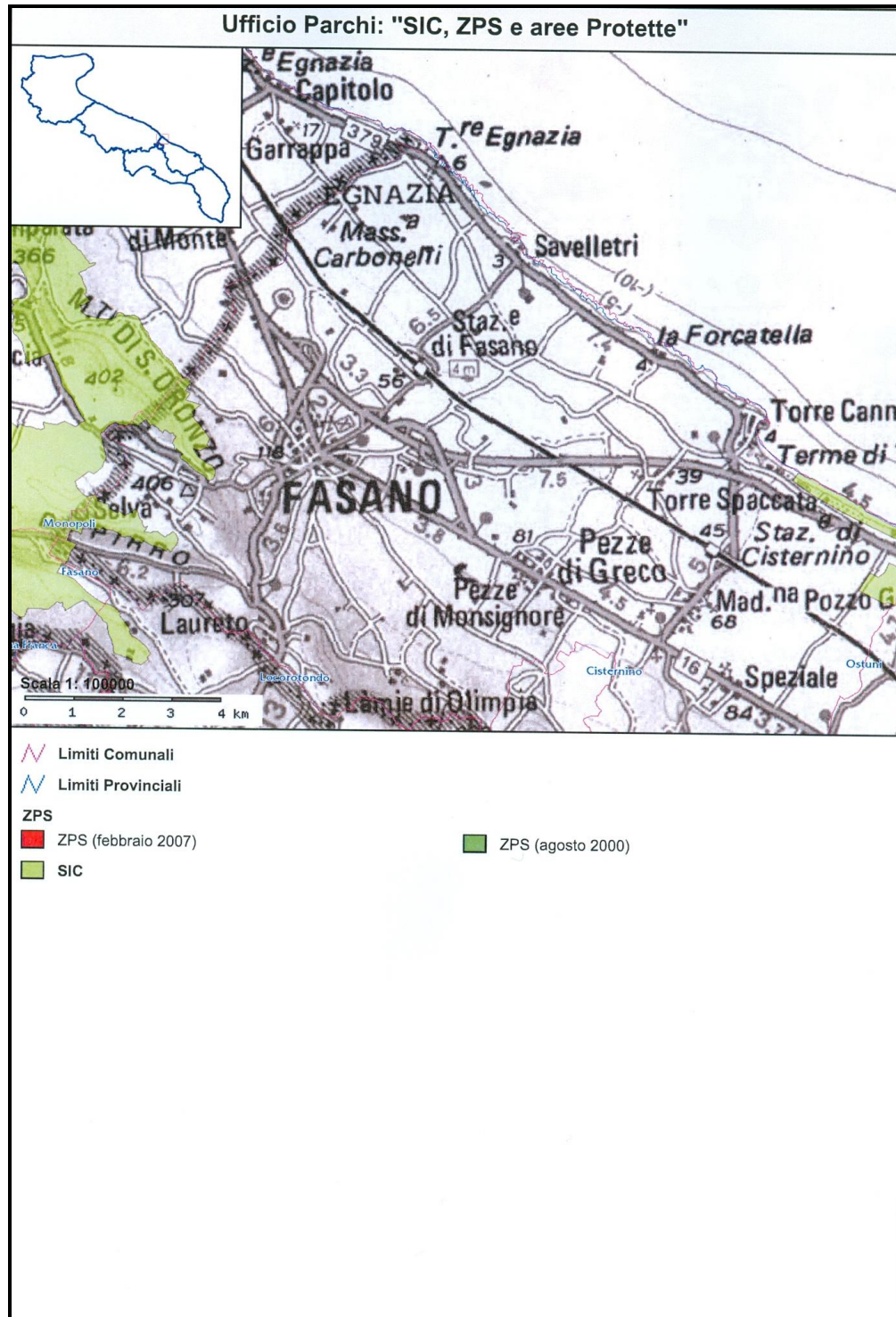
Lo scopo del piano, come indicato nel primo comma dell'art. 1 delle N.T.A. dello stesso, è quello di migliorare le condizioni di regime idraulico e di stabilità geomorfologica, riducendo gli attuali livelli di pericolosità e consentendo uno sviluppo sostenibile del territorio nel rispetto degli assetti naturali, della loro tendenza evolutiva e delle potenzialità d'uso. A tal fine l'*AdB Puglia* ha predisposto una cartografia, attraverso la quale ha definito il quadro della pericolosità e del rischio idrogeologico in relazione ai fenomeni di esondazione e di dissesto dei versanti.

Dall'esame di questa cartografia, di cui l'immagine precedente rappresenta uno stralcio in riferimento alla pericolosità idraulica, risulta evidente che **l'area in esame non risulta tra quelle interessate da una pericolosità geomorfologica (completamente assente per tutto il territorio comunale), né da una pericolosità idraulica e quindi non è assolutamente soggetta a rischio idraulico.**

*3.3 Siti di Interesse Comunitario (S.I.C. – Z.P.S.)* - Con il D.P.R. n. 357 dell'8 settembre 1997 dal titolo "Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche", viene riprodotto in gran parte il testo della direttiva Habitat (92/43/CEE); esso si pone l'obiettivo di salvaguardare la biodiversità mediante la conservazione degli habitat naturali elencati nell'allegato A e delle specie della flora e della fauna indicate agli allegati B, D ed E del regolamento stesso, attraverso la disciplina di procedure intese ad assicurare il mantenimento o il ripristino, in uno stato di conservazione soddisfacente, degli habitat naturali e delle specie di fauna e flora selvatiche di interesse comunitario, tenendo in conto le esigenze economiche, sociali e culturali, nonché le particolarità regionali e locali.

Il D.P.R. richiama dalla direttiva Habitat le definizioni principali (art. 2) e le norme relative alla formazione della rete ecologica europea coerente, chiamata "Natura 2000", formata da "Zone Speciali di Conservazione" (ZSC) e "Zone di Protezione Speciale" (ZPS), già previste, in attuazione della richiesta della direttiva Uccelli, dalla legge 157/1992 (art. 1, comma 5). Vengono pertanto definiti i Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.), quei siti che, nella o nelle regioni bio-geografiche cui appartengono, contribuiscono in modo significativo a mantenere o a ripristinare un tipo di habitat naturale di cui all'allegato A o di una specie di cui all'allegato B in uno stato di conservazione soddisfacente e che possono, inoltre, contribuire in modo significativo alla coerenza della rete ecologica "Natura 2000", al fine di mantenere la diversità biologica nella regione bio-geografica o nelle regioni bio-geografiche in questione. Per le specie animali che occupano ampi territori, i S.I.C. corrispondono ai luoghi, all'interno della loro area di distribuzione naturale, che presentano gli elementi fisici o biologici essenziali alla loro vita e riproduzione. I S.I.C. vengono individuati dalle Regioni che ne danno comunicazione al

Ministero dell'ambiente per essere proposti alla Commissione europea, la quale definisce gli elenchi dei siti. Un sito di importanza comunitaria, inserito quindi negli elenchi a mezzo decreto ministeriale, assume la denominazione di Zona Speciale di Conservazione (ZSC). Quindi una ZSC è un sito di importanza comunitaria in cui sono applicate le misure di conservazione necessarie al mantenimento o al ripristino, in uno stato di conservazione soddisfacente, degli habitat naturali o delle popolazioni delle specie per cui il sito è designato. Le misure di



conservazione degli habitat naturali e degli habitat di specie e la valutazione di incidenza relativa alla pianificazione e programmazione territoriale, si applicano anche alle Zone di Protezione Speciale (ZPS) di cui all'art. 1 comma 5 della L. n. 157/1992, individuate lungo le rotte di migrazione dell'avifauna, con la finalità di mantenere e sistemare, in conformità alle esigenze ecologiche, gli habitat interni a tali zone e ad esse limitrofi; per queste zone le Regioni provvedono al ripristino dei biotopi distrutti e alla creazione di biotopi.

Dall'esame della cartografia specifica predisposta dalla Regione risulta chiaramente che **l'area oggetto dell'intervento di edificazione è fuori da qualunque perimetrazione relativa a S.I.C. e/o Z.P.S.**, essendo notevolmente distante (vedi stralcio allegato) tanto dal S.I.C. interessante la porzione di litorale nei pressi di Torre Canne, facente parte della zona denominata "Litorale brindisino", tanto di quella porzione di territorio collinare rientrante nella zona denominata "Murgia dei Trulli". Pertanto le valutazioni contenute nella presente relazione non saranno assolutamente influenzate, neanche indirettamente, dalla presenza dei suddetti S.I.C., la cui citazione ha il solo scopo di completare su più ampia scala, quella dei confini comunali, la descrizione dei luoghi.

**3.4 Aree Naturali Protette** - La Regione Puglia con la legge n. 31 del 27 ottobre 2006 ha istituito il Parco naturale regionale "Dune costiere da Torre Canne a Torre San Leonardo", suddividendolo nelle seguenti zone:

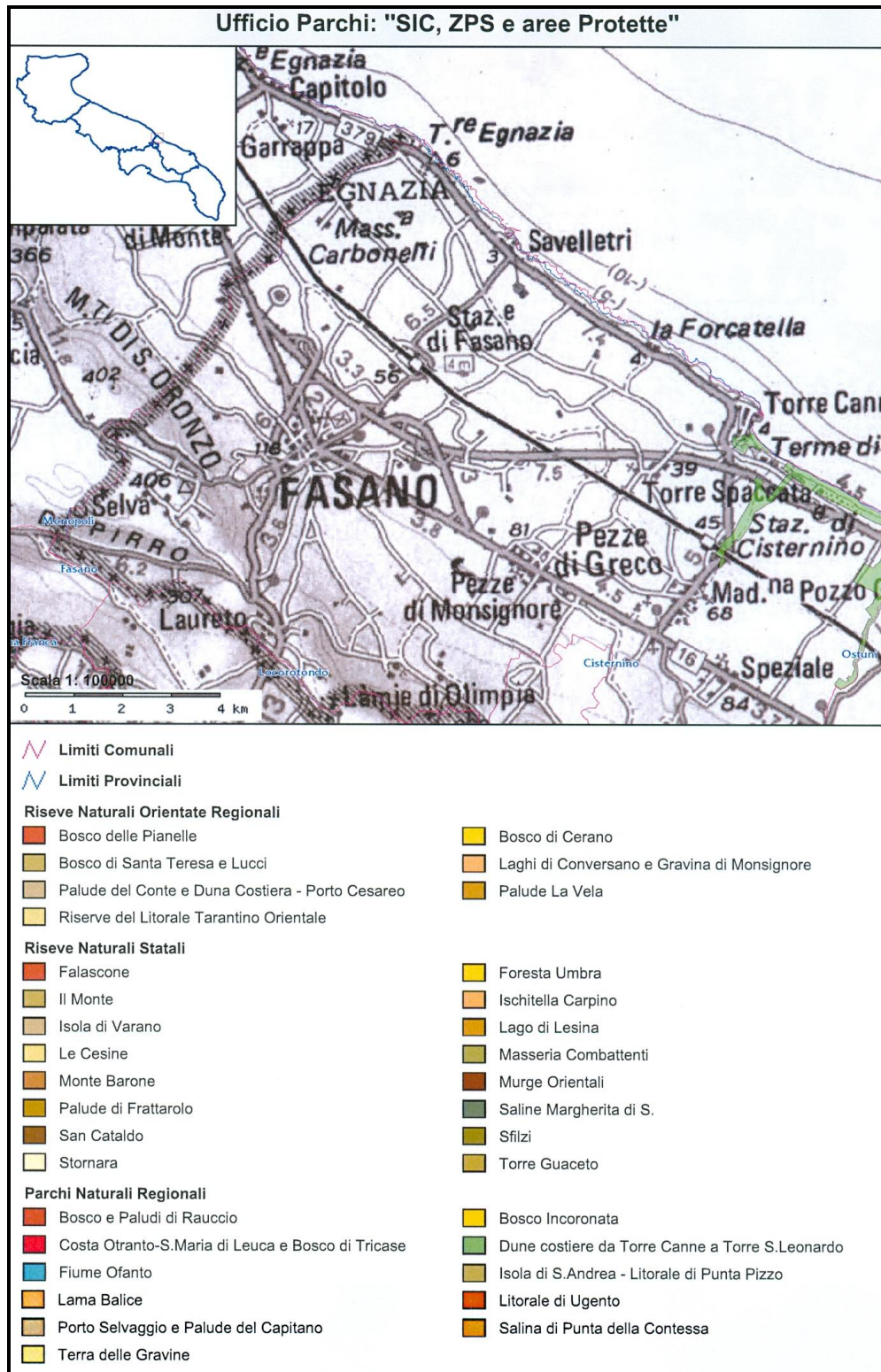
- a) zona 1, di rilevante valore naturalistico, paesaggistico e storico culturale;
- b) zona 2, di valore naturalistico, paesaggistico e/o storico culturale, connotata fortemente dalla presenza di attività antropiche.

Esso presenta habitat e ambienti costieri di elevato interesse naturalistico e paesaggistico, ed è rientrato nel progetto "Habitat prioritari" istituito dalla Direttiva n. 92/43/CEE. Presenta una vegetazione alofila e numerose dune ricoperte da macchia mediterranea, particolare ginepri (*Juniperus oxycedrus* e *Juniperus phoenicea*), lecci e garighe di *Euphorbia spinosa*. Vi sono inoltre zone umide rappresentate dal Fiume Grande, il Fiume Piccolo e il Fiume Morello spesso oggetto di sosta per l'avifauna acquatica migratoria.

Anche in questo caso **la considerevole distanza tra il parco ed il luogo interessato dall'intervento scongiura ogni possibile condizionamento e/o relazione di qualunque tipo, diretta e/o indiretta, con l'area naturale protetta.**

Altro riferimento legislativo regionale di estrema importanza nella promozione della conservazione e valorizzazione del patrimonio naturale ed ambientale della Regione, è rappresentato dalla L.R. n. 14 del 4 giugno 2007, recante "*Tutela e valorizzazione del paesaggio degli ulivi monumentali della Puglia*" che detta i criteri di individuazione degli ulivi e degli uliveti con carattere di monumentalità per i quali si applicano gli indirizzi di tutela di cui all'art. 2.02 e le direttive di tutela di cui all'art. 3.05 delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.)

del P.U.T.T./p. Come si evince chiaramente dalle fotografie di cui al punto 2.12 della presente relazione, l'area oggetto dell'intervento è caratterizzata prevalentemente da uliveti con una presenza importante di piante secolari tra le quali è possibile ritrovare una discreta presenza di carrubi e in maniera meno diffusa e comunque con poca importanza dal



**punto di vista naturalistico piante di mandorlo. In tutti quei casi in cui, con riferimento alle opere di urbanizzazione della maglia, si dovesse presentare una incompatibilità tra l'ubicazione delle piante arboree protette e il programma edificatorio di cui al P.P. in oggetto, è previsto lo spianto con successivo reimpianto in aree pubbliche indicate dall'Amministrazione Comunale e/o rese disponibili dai privati.**

3.5 Vincoli di cui al P.U.T.T./p - Il sito in cui è ubicato l'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso di valore distinguibile "C", come rilevabile nella tavola specifica della cartografia P.U.T.T. regionale che si allega alla presente relazione (allegato "A"), ovvero, quale ambito *"laddove sussistano condizioni di presenza di un bene costitutivo con o senza prescrizioni vincolistiche preesistenti"*.

Per tale ambito sono prescritti i seguenti indirizzi di tutela (art. 2.02 -1.3): *"salvaguardia e valorizzazione dell'assetto attuale se qualificato; trasformazione dell'assetto attuale, se compromesso, per il ripristino e l'ulteriore qualificazione; trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica"*.

Pertanto, sulla base degli indirizzi di tutela sarà possibile, esprimere una prima valutazione di massima, in base alla sua localizzazione, circa la compatibilità dell'intervento di progetto con la trasformazione dell'assetto paesaggistico e ambientale esistente. Successivamente la valutazione di compatibilità dovrà spingersi a considerare le modalità secondo le quali detta trasformazione risulta possibile. A tal fine le N.T.A. del P.U.T.T./p, in riferimento agli Ambiti Territoriali Estesi, individuano e definiscono gli Ambiti Territoriali Distinti come elementi strutturanti il territorio, che si articolano nei sottosistemi:

- **assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico;**
- **copertura botanico-vegetazionale, colturale e presenza faunistica;**
- **stratificazione storica dell'organizzazione insediativa.**

L'art. 3.05 delle N.T.A. prescrive le "Direttive di Tutela" per gli ambiti territoriali di cui al punto 2.01; in particolare per gli ambiti territoriali di valore distinguibile "C", al quale appartiene il sito d'intervento, con riferimento ai tre sottosistemi prescrive:

a) per il sistema **assetto geomorfologico, geologico e idrogeologico** va perseguita la tutela delle componenti del sistema che abbiano riconosciuto valore scientifico e/o rilevante ruolo negli assetti paesistici del territorio regionale, pertanto *"in attuazione degli indirizzi di tutela, le previsioni insediative ed i progetti delle opere di trasformazione del territorio devono mantenere l'assetto geomorfologico d'insieme e conservare l'assetto idrogeologico delle relative aree; le nuove localizzazioni per attività estrattive vanno limitate ai materiali di inderogabile necessità e di difficile reperibilità"*;

b) per il sistema **copertura botanico-vegetazionale e colturale** va perseguita la tutela

delle componenti strutturanti del paesaggio di riconosciuto valore scientifico e/o di importanza ecologica, economica, di difesa del suolo, e/o di riconosciuta importanza sia storica, sia estetica, presenti sul territorio regionale, pertanto *“tutti gli interventi di trasformazione fisica del territorio e/o insediativi vanno resi compatibili con la conservazione degli elementi caratterizzanti il sistema botanico-vegetazionale, la sua ricostituzione, le attività agricole coerenti con la conservazione del suolo”*, oltre a queste prescrizioni di valenza specifica per gli ambiti territoriali di tipo “C” per tutti gli ambiti territoriali le N.T.A. prescrivono *“sia la protezione e la conservazione di ogni ambiente di particolare interesse biologico-vegetazionale e delle specie floristiche rare o in via di estinzione, sia lo sviluppo del patrimonio di strutture vegetanti autoctone”*;

c) per il sistema **stratificazione storica dell’organizzazione insediativa** *“va perseguita la tutela dei beni storico-culturali di riconosciuto valore e/o di riconosciuto ruolo negli assetti paesaggistici del territorio regionale”*, una volta individuati i modi per perseguire sia la conservazione dei beni stessi, sia la loro appropriata fruizione/utilizzazione sia la salvaguardia/ripristino del contesto in cui sono inseriti, va evitata la trasformazione fisica e le destinazioni d’uso non compatibili con le finalità di salvaguardia, di contro, vanno indicati i modi per innescare processi di corretto riutilizzo e valorizzazione.

Dall’analisi della cartografia relativa al PUTT/P (atlanti della documentazione cartografica - base IGM 1/2000), per il sito in esame ed oggetto della richiesta “autorizzazione paesaggistica”, si rileva quanto segue:

➤ *Sistema geologico, geomorfologico ed idrogeologico.* L’area d’intervento non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo sull’assetto paesistico-ambientale complessivo dell’ambito di riferimento. L’area non è interessata da emergenze geologiche intese come componenti strutturali, litologiche e fossilifere visibili (o di accertata presenza) e di riconosciuto rilevante valore scientifico; né da emergenze morfologiche (presenza di grotte, doline o puli, versanti, cigli di scarpata, crinali, lame, gravine, ecc. e/o forme geomorfologiche di rilevante valore scientifico) e/o fenomeni di dissesto geologico. Dal punto di vista idrogeologico nell’area interessata non risultano emergenze come definite nelle N.T.A. del Piano e rappresentate dalla presenza di sorgenti, torrenti, fiumi, foci ed invasi naturali e/o artificiali, gravine, lame, zone umide, paludi, canali, ecc. che rivestano valore scientifico rilevante. **In relazione a questo sistema, si può quindi affermare, in conseguenza dell’assenza di emergenze sul piano geologico, idrogeologico e morfologico, che la trasformazione dell’attuale assetto dell’area non produrrà significative interferenze con gli attuali equilibri esistenti.**

➤ *Sistema di copertura botanico-vegetazionale e colturale e della potenzialità faunistica.* L'area di intervento non risulta interessata da particolari emergenze. Infatti non ricade in zona boschiva o che potrebbe essere interessata da programmi di forestazione, né risulta caratterizzata da macchie, come definite al punto 1 dell'art. 3.10 delle N.T.A. del Piano; l'area stessa non rientra tra i beni naturalistici non essendo inserita in una "zona di riserva" dell'Amministrazione statale né tra i parchi regionali e/o comunali, non costituendo un "biotopo" e non essendo interessata da componenti sia floristiche sia faunistiche di riconosciuto rilevante valore scientifico naturalistico. Il sito è altresì escluso dalle "zone umide" e dalle "aree protette"; sono d'altra parte presenti, nell'area di intervento, quegli elementi "diffusi nel paesaggio agrario" con notevole significato paesaggistico e, quindi, riconosciuti dal Piano come beni da salvaguardare e individuati: nelle piante isolate o a gruppi, sparse, di rilevante importanza per età, dimensione, significato scientifico, testimonianza storica; nelle alberature stradali e poderali; nelle pareti e muretti a secco, con relative siepi, delle divisioni dei campi in pianura e dei terrazzamenti in collina, delle delimitazioni delle sedi stradali. **E' evidente, considerato la localizzazione e lo stato dei luoghi di interesse, che le opere progettate assumono rilevanza sotto l'aspetto dell'interferenza con le peculiarità vegetazionali del sito, si dovrà procedere pertanto, nella fase di urbanizzazione dell'intera area, all'espianto e reimpianto nell'ambito della stessa maglia, di tutte quelle piante tutelate che interferiscono con la realizzazione delle opere di urbanizzazione; successivamente nella fase di realizzazione degli interventi edificatori all'interno dei singoli lotti, particolare attenzione andrà rivolta a questo aspetto in fase di progettazione, ricercando soluzioni che mantengano in sito le piante, e solo in caso di incompatibilità ricorrere anche in questo caso all'espianto e reimpianto, possibilmente nell'ambito dello stesso lotto.**

➤ *Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa.* L'area non è vincolata come zona archeologica o come area di interesse archeologico di rilevante valore scientifico, ovvero non presenta al suo interno elementi o insiemi archeologici che abbiano un qualche valore testimoniale. L'area oggetto dell'intervento non risulta neanche direttamente interessata da particolari beni storico-culturali di riconosciuto valore o ruolo nell'assetto paesistico, anche se ampliando la scala del contesto territoriale di riferimento, emerge una caratterizzazione del territorio abbastanza ricca di zone archeologiche e beni architettonici extraurbani, che restano comunque distanti dal sito di interesse. **Pertanto l'intervento di progetto non interferisce, sia pure indirettamente, con beni posizionati all'esterno dell'area di intervento ovvero con il contesto di riferimento visuale di peculiarità individuate dal PUTT/p e oggetto di specifica tutela.** Tra le "COMPONENTI STORICO-CULTURALI" il P.U.T.T./p inserisce anche il "*paesaggio agrario*" e i "*punti panoramici*". Il "*paesaggio agrario*" è costituito sia da quei siti ove permangono i segni della stratificazione

storica dell'organizzazione sociale (usi civici), insediativa (edificazione, infrastrutturazione) e delle tecniche di conduzione agricola, sia dai siti che costituiscono il contesto di riferimento visuale e formale dei centri storici (centri collinari e/ o di versante, centri sul mare). I punti e le strade panoramiche sono rappresentate da quei siti in cui sussistono le condizioni di visuale che consentono la percezione di aspetti significativi del paesaggio pugliese. **L'area interessata dall'intervento di progetto non risulta gravata da usi civici, essendo completamente assenti i segni di una stratificazione storica dell'organizzazione sociale, né rappresenta un punto panoramico secondo la definizione precedente.**

Nella tabella che segue, per una individuazione più immediata e di sintesi, si riporta il regime vincolistico ai sensi del P.U.T.T./p cui è sottoposta l'area di intervento, allegando comunque, alla presente relazione, la cartografia relativa alla rappresentazione grafica dei vincoli (stralci degli atlanti del P.U.T.T./p):

**TABELLA RIEPILOGATIVA (PUTT/p)**

Serie 00. Cartografia di base IGM	
Serie 0. Quadri catastali	
Serie 1. Vincoli ex lege 1497/39 e 1089/39	Nessun vincolo
Serie 2. Decreti Galasso	Nessun vincolo
Serie 3. Vincoli idrogeologici	Nessun vincolo
Serie 4. Boschi, macchie, biotopi, parchi (Ambiti Territoriali Distinti Naturalistici)	Nessun vincolo
Serie 4b. Catasto delle grotte (Ambiti Territoriali Distinti Storico-Culturali)	Nessun vincolo
Serie 5. Vincoli e segnalazioni Architettoniche (Ambiti Territoriali Distinti Storico-Culturali)	Nessun vincolo
Serie 6. Idrogeologia superficiale (Ambiti Territoriali Distinti Morfologici)	Nessun vincolo
Serie 7. Usi civici	Nessun vincolo
Serie 8. Strumentazione urbanistica	<b>Zona di espansione artigianale- commerciale D3</b>
Serie 9. Vincoli faunistici	Nessun vincolo
Serie 10. Geomorfologia (Ambiti Territoriali Distinti Geomorfologici)	Nessun vincolo
Serie 11. Ambiti Territoriali Estesi	<b>Ambito "C"</b>

Dalla lettura della tabella, emerge che l'area in oggetto non presenta vincoli che comportino una valutazione di compatibilità ambientale paesaggistica degli interventi che su di essa

andranno a realizzarsi. Tuttavia ai sensi dell'art. 5.03 di cui alle N.T.A. del P.U.T.T./p, poiché il progetto attiene alla redazione di un Piano Particolareggiato l'acquisizione del parere paesaggistico, è condizione preliminare e pregiudiziale ai fini dell'approvazione del P.P. stesso.

#### **4 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

L'intervento in oggetto afferisce alla proposta di un Piano Particolareggiato relativo ad una maglia tipizzata "D3" (nuove zone artigianali e commerciali) ubicata a margine della strada comunale che collega il centro urbano di Fasano con il centro frazionario di Pezze di Greco. Le scelte progettuali sono state determinate essenzialmente dalle seguenti condizioni caratteristiche del comprensorio di terreni da urbanizzare:

- viabilità esistente;
- viabilità di previsione di P.R.G.;
- caratteristica del traffico veicolare sulle arterie esistenti e di previsione;
- presenza di elementi diffusi del paesaggio agrario da salvaguardare, compatibilmente con il regime edificatorio già acquisito dell'intero comprensorio.

L'assetto urbanistico previsto per il comprensorio in oggetto, prevede la realizzazione di due ampie strade di penetrazione, pressoché parallele fra loro, che si sviluppano a partire dalla via Scafati. Le stesse saranno collegate da n. 3 strade trasversali che assicurano una circolazione anulare all'interno della maglia. Volutamente si è preferito non estendere la viabilità di P.P. sino alla strada comunale Fasano-Pezze di Greco, quest'ultima caratterizzata da un elevato volume di traffico, evitando così ulteriori intersezioni stradali oltre quelle già previste dallo stesso P.R.G..

Le aree a standards sono state distribuite in maniera omogenea all'interno della maglia. In particolare, sul fronte N/E confinante con la strada comunale Fasano-Pezze di Greco è stata localizzata un'ampia area a verde libero, all'interno della quale le numerose alberature di ulivo già presenti costituiscono un naturale elemento di mitigazione paesaggistico-ambientale per l'intera maglia.

Il carattere urbanistico previsto dal P.P. è artigianale-commerciale. La volumetria complessiva da insediare è stata determinata scomputando dalla superficie territoriale dell'intera maglia "D3" sia quella destinata a standards urbanistici e sia quella a viabilità di P.P.. La superficie edificabile risultante è stata suddivisa in 61 lotti, di forma geometrica piuttosto regolare, ognuno con accesso diretto dalla via Scafati e/o dalla viabilità interna di P.P.. Tra i lotti facenti parte della maglia, ne è stato individuato uno di proprietà comunale, all'interno del quale è possibile realizzare un immobile di volume pari a 1000,72 mc., da destinare a servizi di interesse generale.

L'intervento è regolato urbanisticamente dalle N.T.A della variante al P.R.G., nonché dai

parametri previsti dal presente P.P., riportate nel paragrafo 3.1 di questa relazione. Attualmente tutta l'area risulta libera da edificazioni preesistenti.

Il Piano Particolareggiato prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- 1) Strade di Piano Particolareggiato;
- 2) Strada di P.R.G. (allargamento e rettifica del tracciato esistente – S.C. Scafati);
- 3) Spazi di sosta e parcheggio pubblico;
- 4) Rete di fogna nera, di fogna bianca, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
- 5) Pubblica illuminazione;
- 6) Spazi per il verde attrezzato pubblico e condominiale.

Comunque le aree dei lotti esterne al/ai fabbricato/i al loro interno realizzati dovranno essere preferibilmente eseguite con pavimentazioni di tipo permeabile, pur essendo stata prevista la realizzazione di una fogna bianca a servizio dell'intera maglia.

## **5 - ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA**

*5.1 Prevedibili effetti delle opere sulle singole componenti del paesaggio* – Il paesaggio in una delle sue definizioni, può essere considerato come un insieme geografico indissociabile che evolve sia per effetto delle interazioni dei suoi elementi costitutivi, sia in conseguenza della trasformazione dinamica di ciascuno di essi separatamente. Una valutazione del paesaggio, scientificamente corretta, non può pertanto prescindere dall'individuazione e dall'analisi delle sue componenti costitutive principali.

Il P.U.T.T./p della Regione Puglia, come abbiamo visto (punto 3.5 della presente relazione), ha suddiviso le componenti costitutive del paesaggio nei tre sistemi: assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico (emergenze geologiche e morfologiche, coste, corpi idrici, versanti e crinali); copertura botanico-vegetazionale, colturale e presenza faunistica (boschi e macchie, beni naturalistici, zone umide, aree protette, beni diffusi nel paesaggio agrario); stratificazione storica dell'organizzazione insediativa (zone archeologiche, beni architettonici extraurbani, usi civici, punti panoramici). E' pertanto in relazione a tutte queste componenti dell'ambiente che va riferito lo studio di Impatto Paesaggistico e non già soltanto ad una pura verifica visiva degli interventi da realizzare come valutazione della percezione dei cambiamenti dell'aspetto fisico del paesaggio che quelle modifiche necessariamente comportano. In quest'ottica è evidente allora che l'impatto di un qualsiasi intervento che comporti una modifica del paesaggio, non può prescindere, oltre che dal contesto paesaggistico specifico nel quale ci si trova ad operare, che determina il grado di compatibilità, anche dall'entità dell'intervento e dalla sua qualità, intesa come capacità di rispondere alle esigenze del territorio. Tanto la

qualità, tanto il grado di compatibilità dell'intervento oggetto della presente relazione, dipendono dalla rispondenza dello stesso alle prescrizioni specifiche di cui alle N.T.A. del P.U.T.T./p.

Nel caso in esame gli interventi di progetto rientrano in una serie più ampia di interventi edilizi, previsti dallo strumento di pianificazione urbanistica, di primo e secondo livello, rispetto al quale risultano conformi; le caratteristiche formali e le soluzioni proposte in progetto risultano coerenti con il contesto urbano in espansione, in cui l'intervento si inserisce. Sotto questo aspetto è possibile quindi esprimere una prima valutazione di compatibilità dell'intervento. Possiamo ora considerare altri aspetti peculiari che pongono in relazione le opere di progetto con il contesto specifico, e valutarne il grado di compatibilità per un'analisi completa dell'impatto paesaggistico.

- Sotto l'aspetto geomorfologico e idrogeologico l'intervento progettato, pur determinando una variazione dell'assetto del sito originario non prevede scavi o movimenti di terra significativi anche in rapporto all'entità e importanza dell'intervento, limitandosi l'esecuzione degli scavi a quelli necessari per la realizzazione delle reti di urbanizzazione (acquedotto, fogna bianca e nera, rete elettrica, gas, rete telefonica), delle opere di allaccio a queste e delle opere di fondazione per la realizzazione dei muri e dei fabbricati all'interno dei singoli lotti; la movimentazione di materiali terrosi e/o inerti riguarderà la realizzazione delle strade di urbanizzazione della maglia, oltre quelle previste dal P.R.G., gli interventi necessari alla tutela dei fabbricati, quali vespai e simili, la sagomatura delle superfici esterne dei singoli lotti per adeguarle e renderle funzionali alle quote stradali di progetto. In ogni caso si tratta di interventi che inducono variazioni di limitata entità contenute nell'ordine di poche decine di centimetri. La fascia a verde interposta tra la strada comunale Fasano-Pezze di Greco e i lotti a questa più prossimi, della larghezza di circa m 25,00, fungerà da cerniera tra l'area edificata della maglia e la strada comunale stessa, consentendo il raccordo tra la quota stradale esistente e quella di progetto dei lotti con una pendenza massima di circa il 2,5%, riducendo altresì il salto di quota tra il terreno dell'area a verde esterno ai lotti ed il piano dei lotti stessi. Si tratta in sostanza di sagomare il terreno vegetale riportato in questa area a verde e proveniente dallo sbancamento dei singoli lotti durante la fase di realizzazione.

- L'area di intervento registra presenze vegetazionali tipiche: ulivi e carrubi, oltre a mandorli, con un numero importante di piante catalogabili tra le secolari e quindi protette, da salvaguardare. Si renderà, pertanto, necessario e imprescindibile ai fini dell'attuazione del programma edificatorio previsto dal presente strumento di pianificazione (Piano Particolareggiato), nel pieno rispetto delle norme di tutela vigenti in riferimento all'aspetto specifico, lo spianto ed il successivo reimpianto, anche nell'ambito della stessa maglia D3 (area a verde a margine della strada comunale Fasano-Pezze di Greco), di tutte quelle essenze arboree protette che dovessero interferire con la realizzazione delle opere di

urbanizzazione previste.

Possiamo quindi affermare che sotto l'aspetto botanico-vegetazionale l'intervento è sicuramente compatibile, conservando, laddove è possibile nei termini su indicati, una qualificazione naturalistica dell'area di intervento, in relazione al contesto paesaggistico di riferimento.

- Dal punto di vista della componente storico-culturale, come si è avuto modo di esporre in altra parte della presente relazione, il sito non ha una sua caratterizzazione storico-culturale, tuttavia va evidenziato che le scelte progettuali adottate scaturiscono dalla volontà di inserire il nuovo intervento in rapporto armonico con le caratteristiche ambientali dei luoghi.

Pertanto l'analisi di compatibilità ambientale svolta, in riferimento alla componente *paesaggio*, in relazione al sito e su scala maggiore più in generale, dimostra come le opere di progetto si inseriscano discretamente nel contesto paesistico-ambientale operando una trasformazione territoriale che non pregiudica assolutamente la conservazione delle peculiarità paesaggistiche del sito, risultando quindi compatibile secondo gli indirizzi e le direttive di tutela di cui alle N.T.A. del P.U.T.T./p.

*5.2 Descrizione delle opere di mitigazione previste e risultati attesi* – Al fine di ottimizzare l'inserimento delle opere progettate nel contesto ambientale di riferimento, si è provveduto ad adottare soluzioni progettuali semplici, improntate alla regolarità anche geometrica, in rapporto alle esigenze imprescindibili di natura tecnica e alla conformazione plano-altimetrica dell'area di intervento.

Si è provveduto a modificare l'orografia dei luoghi con lievi variazioni delle quote solo laddove risultava necessario a garantire la funzionalità dei lotti, contenendo gli interventi di scavo e dei movimenti terra, adattando il progetto, per quanto tecnicamente possibile alle quote ed alle pendenze del terreno naturale, semplicemente regolarizzandole secondo livellette con un'unica pendenza lungo le strade interne alla maglia in direzione N-E, quelle trasversali, e S-W, quelle di penetrazione dalla strada comunale Scafati, e in direzione di questa; il deflusso delle acque meteoriche superficiali, in questo modo, non subisce alterazioni significative.

Altra soluzione che consente di contenere notevolmente gli effetti conseguenti all'intervento di progetto, è quella di prevedere aree esterne a verde e privilegiare l'uso, per le zone pavimentate, di tipologie con elevato grado di permeabilità, oltre la realizzazione di una cisterna interrata per il recupero ed il reimpiego delle acque meteoriche, nonostante sia stata prevista la realizzazione della rete di fogna bianca per la raccolta delle acque meteoriche e il loro convogliamento in un impianto di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia per il successivo smaltimento negli strati superficiali del sottosuolo.

Dal punto di vista vegetazionale, come già indicato nel paragrafo che precede, saranno privilegiati e preferiti tutti quegli interventi atti a salvaguardare in sito le piante arboree protette, in ogni caso si farà ricorso, qualora ci sia incompatibilità tra queste e gli interventi edificatori dei singoli lotti e/o di realizzazione delle opere di urbanizzazione, all'espianto e successivo reimpianto.

In sede di progettazione esecutiva degli interventi relativi ai singoli lotti, si dovranno adottare scelte improntate ad architetture semplici, che prevedano l'utilizzo di materiali tipici della tradizione locale, con trattamento delle superfici esterne tali da rendere ogni singolo intervento perfettamente integrato con le peculiarità del sito.

## **6 - CONCLUSIONI**

La presente relazione è stata redatta al fine di valutare la compatibilità paesaggistica degli interventi ai sensi del D.P.C.M. del 12/12/2005 nonché del D.Lgs. n. 42/2004 recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio". Si è partiti dalla descrizione ed inquadramento del contesto ambientale del sito, per passare, successivamente, ad un'analisi dei livelli di tutela generale dello stesso in riferimento al regime vincolistico esistente, e concludere, infine, con una valutazione circa la fattibilità degli interventi di progetto in termini di risposta coerente alle prescrizioni di cui alle N.T.A. del P.U.T.T./paesaggio della Regione Puglia.

Dallo studio condotto, assunta la rispondenza degli interventi allo strumento di pianificazione urbanistica locale (Variante al P.R.G.) quale condizione necessaria, è emerso quanto, sinteticamente, segue:

- **non è riscontrabile dalla cartografia ufficiale alcun contrasto con gli strumenti di pianificazione del paesaggio a livello nazionale e comunitario, non rientrando l'area in oggetto in alcun S.I.C. (Sito di interesse Comunitario) e/o Z.P.S. (Zona a Protezione Speciale), né interferisce con essi;**
- **è da escludere qualunque condizionamento e/o interferenza diretta e/o indiretta dell'area in oggetto con aree naturali protette;**
- **l'intervento progettato rispetta gli indirizzi e le direttive di tutela paesaggistica, nonché le prescrizioni di base di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.T.T./paesaggio regionale;**
- **non esiste incompatibilità tra l'area di intervento ed il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) della Regione Puglia, considerata per essa l'inesistenza di situazioni di pericolosità e di rischio idraulico a qualunque livello;**
- **non ricorre per il sito alcuna delle condizioni di immodificabilità assoluta;**

- **le scelte progettuali e le indicazioni fornite per l'intervento, pur rappresentando una trasformazione del paesaggio, risultano tali da inserire l'intervento stesso in armonia con il sito in cui lo stesso si inserisce, rispettando, laddove possibile, la conservazione dell'assetto paesaggistico esistente, sia sul piano della semplice percezione visiva, sia in riferimento alle componenti strutturanti che lo caratterizzano, tenendo conto anche del contesto urbano, nella sua dinamica di crescita ed espansione, del quale l'intervento entra a fare parte.**

In conclusione il paesaggio che attualmente caratterizza il sito di intervento presenta un'ottima capacità di accogliere i cambiamenti derivanti dall'intervento di edificazione progettato pur dovendo subire, per ovvie ragioni, un cambiamento dei caratteri connotativi ma senza che ciò comporti degrado della qualità complessiva, anche nella considerazione imprescindibile in ogni valutazione della trasformazione di un area originariamente agricola in una urbanizzata con destinazione artigianale-commerciale. Pertanto sulla base di queste considerazioni si può affermare favorevolmente la compatibilità dell'intervento di progetto con le disposizioni e prescrizioni del quadro normativo, il quale, nel nostro caso, punta alla salvaguardia delle peculiarità paesaggistiche del contesto territoriale.

Fasano, li febbraio 2012

**Il Tecnico**

# ***ALLEGATO “A”***

## **ATLANTI DEL P.U.T.T./p:**

- LEGENDE
- STRALCI






## ATD geomorfologici Quadro d'unione

### LEGENDA

-  cave
-  pianie alluvionali
-  arenili e dune
-  reticolo fluviale
-  ripe fluviali
-  cigli di scarpata
-  laghetti di frana
-  conoidi

## ATE Quadro d'unione

### LEGENDA

-  ATE di tipo A
-  ATE di tipo B
-  ATE di tipo C
-  ATE di tipo D
-  ATE di tipo E

## ATD Naturalistici Quadro d'unione

### LEGENDA


























#### BENI NATURALISTICI

-  boschi e macchia
-  biotopi

## ATD morfologici Quadro d'unione

### LEGENDA

#### BENI MORFOLOGICI

-  Acque pubbliche
-  Area annessa (mt 150)
-  LAMA - c/o mass. LACITIGNOLA (E)
-  LAMA - c/o TRAPPETO DEL RE (E)
-  LAMA - c/o mass. SEPPANNIBALE G. (E)
-  LAMA - D'ANTICO (E)
-  LAMA - c/o masseria ABATERISI (E)
-  LAMA - c/o masseria LA CERASINA (E)
-  LAMA - c/o masseria S.MARTINO (E)
-  LAMA - c/o masseria TORRELUNGA (E)
-  LAMA - c/o masseria LAMA DI CANNE (E)
-  FIUME GRANDE (F)
-  FIUME PICCOLO (F)
-  LAMA - c/o masseria LA CESARINA (E)
-  LAMA - c/o masseria S.MARTINO (E)
-  LAMA - c/o mass. TORRELUNGA (E)
-  LAMA - c/o mass. LAMA DI CANNE (E)
-  LAMA - c/o posto DI TAVERNESE (E)
-  Dividente demaniale
-  fascia dei 300 mt dal limite interno del demanio
-  GROTTA (area annessa: mt 100)
-  <sup>446</sup> Grotta delle STALATTITI
-  <sup>368</sup> Grotta OVILE DELLE SELVA DI FASANO
-  <sup>484</sup> Grotta DI LAURETO
-  <sup>812/876/877</sup> Grotte di TORRE MOSCIA

# ATD storico-culturali Quadro d'unione

## LEGENDA

VINCOLI E SEGNALAZIONI  
ARCHITETTONICHE E ARCHEOLOGICHE

 Vincolo o segnalazione

 Area annessa (mt. 100)

 Zona trulli

### Vincolo archeologico

Val 1: l. ab. e n. Egnazia  
Val 2: tempetto Seppanbale

### Segnalazione Archeologica

Sal 1: trappeto del Re  
Sal 2: l. Coccoaro  
Sal 3: l. Abaterisi  
Sal 5: chiesa r. S. Marco  
Sal 6: l. Torre Blanca  
Sal 7: G. Torre Moscia  
Sal 8: l. Lamacupa  
Sal 9: l. Laureto  
Sal 10: l. Ottava  
Sal 11: Carbonara  
Sal 12: mass. Nuova  
Sal 13: l. S. Lorenzo  
Sal 14: l. Cala Palmieri  
Sal 15: Torre La Cordara  
Sal 16: l. S. Donato  
Sal 17: chiesa r. S. Donato  
Sal 19: l. Scluricchio  
Sal 20: l. Torre Canne  
Sal 21: l. Madonna di Pozzo Faceto  
Sal 22: l. Grotte di Pozzo Faceto  
Sal 23: r. Parco Tombagno  
Sal 24: l. Lamacoma

### Vincolo Architettonico





Vat 1: mass. Seppanbale gr. e ch. S. Pietro Veterano  
Vat 2: mass. Maccarone  
Vat 3: mass. Pettocchia  
Vat 4: l. Lama D'Antico  
Vat 5: chiesa di S. Elia e zona di rispetto  
Vat 6: Insediamento rupestre di S. Giovanni (riportato dai patti come Sal 4, ora vincolato)  
Vat 7: chiesa rupestre S. Lorenzo  
Vat 8: Casale di Ottava

### Segnalazione Architettonica

Sat 1: mass. Laghezza  
Sat 2: mass. Coccoaro  
Sat 3: mass. S. Domenico  
Sat 4: mass. Otrone  
Sat 5: mass. S. Marco  
Sat 6: l. mass. Lamacupa  
Sat 7: mass. Signorelli  
Sat 8: mass. Eccellenza  
Sat 9: mass. Torre Spaccata  
Sat 10: mass. Torre Blanca  
Sat 11: mass. Ottava e ch. S. Pietro





# Aree gravate da usi civici Quadro d'unione

## LEGENDA

-  primo Stato Occupatori corrispondenti
-  secondo Stato Occupatori corrispondenti
-  primo Stato Occupatori da verificare
-  secondo Stato Occupatori da verificare

# Vincoli ex lege 431/85 Quadro d'unione

## LEGENDA

-  fascia dei 300 mt dalla linea di costa
-  usi civici
-  boschi
-  vincoli e segnalazioni archeologici

# Territori costruiti Quadro d'unione

## LEGENDA

-  zona A
-  zona B
-  ambiti pianificati nel precedente PRG anche attraverso sentenze del TAR entro i quali vi sono concessioni legittime assimilabili a zona B
-  zone ASI
-  piani regolarmente presentati alla data del 06/06/90
-  zone B di fatto
-  lotti interdusi
-  territori costruiti

# Vincoli 1497/39 e 1089/39

## Quadro d'unione

### LEGENDA

- vincoli ex lege 1497/39
- vincoli ex lege 1089/39
- Val 1: i. ab. e n. Egnazia
- Val 2: templetto Seppanibale
- Vat 1: mass. Seppanibale gr. e ch. S. Pietro Veterano
- Vat 2: mass. Maccaroni
- Vat 3: mass. Pettoleochia
- Vat 4: l. Lama D'Antico
- Vat 5 : chiesa di S. Elia e zona di rispetto
- Vat 6 : insediamento rupestre di S. Giovanni
- Vat 7 : chiesa rupestre S. Lorenzo
- Vat 8 : masseria Signora Cecca
- Vat 9 : chiesa e convento di S. Francesco da Paola
- Vat 10 : palazzo Palmisano
- Vat 11 : chiesa del Purgatorio
- Vat 12 : torrione della cinta muraria
- Vat 13 : palazzo Albano
- Vat 14 : palazzo Carletti
- Vat 15: cripta di S. Virginia
- Vat 16: casale di Ottava

# Vincoli L.R. 19/97

## Quadro d'unione









### LEGENDA

- aree protette (LR 19/97): zona centrale
- aree protette (LR 19/97): fascia di protezione
- aree protette (LR 19/97): area contigua





# P.R.G. vigente

### LEGENDA






#### ZONE DI USO PUBBLICO

- VERDE DI ARREDO STRADALE 
- AREE PER I SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE   
PROGETTO
- ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE 
- ASILI NIDO - SCUOLE MATERNE - SCUOLE DELL'OBBLIGO 
- PARCHEGGI 
- VERDE PUBBLICO ATTREZZATO - VERDE SPORTIVO ED IMPIANTI RELATIVI 
- AREE PER LE ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE ED A LIVELLO URBANO   
PROGETTO
- ATTREZZATURE PER IL TEMPO LIBERO 

#### ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE

- AREE PER ATTIVITA' PRIMARIE
- ZONE A PARCO PRODUTTIVO AGRICOLA E2 
- AREE PER ATTIVITA' SECONDARIE E TERZIARIE
- ZONE PER ATTIVITA' ARTIGIANALI E COMMERCIALI DI COMPLEMENTO D2   
PROGETTO
- ZONE PER ATTIVITA' ARTIGIANALI E COMMERCIALI D3   
PROGETTO
- ZONE PER ATTREZZATURE RICETTIVE TURISTICHE ESISTENTI 

#### ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

- INSEDIAMENTI D'INTERESSE AMBIENTALE A1 
- ZONE RESIDENZIALI E DI COMPLEMENTO A MEDIA DENSITA' B3 
- ZONE RESIDENZIALI E DI COMPLEMENTO A BASSA DENSITA' B4 
- ZONE RESIDENZIALI E DI ESPANSIONE C3 
- PEEP VIGENTI ED IN ITINERE 

Area interessata dall'intervento



