

# COMUNE DI FASANO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
ZONA "DIREZIONALE A"  
VIA ZOOSAFARI - FASANO CENTRO -

PROPRIETA' :

LEGROTTAGLIE - CONVERTINI - SIBILIO - DE STASI -  
Soc. ALENIC Srl.

OGGETTO

TAVOLA

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

PROGETTISTI

Arch. GIOVANNI MUSA

Ing. NICOLA PUTIGNANO

Arch. GIUSEPPE SAVOIA

DATA dicembre 2013

## COMUNE DI FASANO

### PIANO DI LOTTIZZAZIONE “Terziario Direzionale -A”

angolo via Gramsci - via Zoosafari – Fasano - “Zona per attività Terziario Direzionale di tipo A”

#### VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

(art. 8, L.R. 14.12.2012, n. 44)

- **Committente/Proponente:** Sigg. Legrottaglie Giovanni, Legrottaglie Giacomo, Legrottaglie Anna, Convertini Antonio, De Stasi Maria e società ALENIC srl.;
- **Progettisti:** arch. Giuseppe Savoia - arch. Giovanni Musa – ing. Nicola Putignano, p/sso studio tecnico arch. Giuseppe Savoia traversa privata di via Eroi dello Spazio cs.5 Fasano-Pezze di Greco (BR) (email [savoia giuseppe@libero.it](mailto:savoia giuseppe@libero.it) – tel./fax 080/4897695)
- **Redattore Rapporto preliminare:** arch. Giovanni Musa, arch. Giuseppe Savoia, ing. Nicola Putignano;
- **Autorità Procedente:** Comune di Fasano;
- **Autorità Competente:** Regione Puglia - Area Politiche per la riqualificazione, la tutela e la sicurezza ambientale e per l’attuazione delle opere pubbliche – Servizio Ecologia - Ufficio Programmazione, Politiche energetiche, VIA, VAS.
- **Ipotesi di individuazione dei Soggetti Competenti:**
  - Regione Puglia: Servizio Assetto del Territorio; Servizio Ciclo dei Rifiuti e Bonifiche; Servizio Urbanistica; Servizio Tutela delle Acque; Servizio Reti ed Infrastrutture per la Mobilità;
  - Provincia di Brindisi: Settore Ambiente, Settore Urbanistica, Assetto del Territorio, PTCP, Paesaggio, Genio Civile e Difesa Suolo;
  - Ufficio Struttura Tecnica Provinciale (Genio Civile) di Brindisi;
  - Autorità di Bacino per la Puglia;
  - Agenzia Regionale per la Prevenzione e la Protezione dell’Ambiente (ARPA Puglia);
  - Azienda Sanitaria Locale di Brindisi;
  - Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Brindisi, Lecce e Taranto;
  - Soprintendenza per i Beni Archeologici della Puglia;
  - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Puglia

#### RAPPORTO PRELIMINARE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

Indice:

Premesse e riferimenti normativi

1. Caratteristiche del piano
  - 1.1 Lo Strumento Urbanistico Generale sovraordinato al PdL in oggetto
  - 1.2. L'area di intervento
  - 1.3 Il rischi idrogeologico, lo stato attuale e lo studio delle emergenze.
2. Il Piano di Lottizzazione
  - 2.1 Aree interessate, proprietà, dati e ripartizione cubatura
  - 2.2 Il progetto di lottizzazione, i lotti, le tipologie edilizie e l'assegnazione ai proprietari.
  - 2.3 Le aree a standars e per viabilità interna
  - 2.4 La stima sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree
  - 2.5 I tempi previsti per l'attuazione
  - 2.6 Il contesto paesaggistico in riferimento al PUTT/P
- 3 Iter del piano
  - 3.1 La fase dell'istruzione
  - 3.2 Le varie autorizzazioni
4. Il Contesto programmatico ambientale di riferimento
  - 4.1 Aria
  - 4.2. Suolo
    - 4.2.1. Geomorfologia
    - 4.2.2. Pericolosità geomorfologica ed idraulica
  - 4.3. Acque
    - 4.3.1. Idrografia sotterranea superficiale
    - 4.3.2. Acque reflue urbane
  - 4.4. Ecosistemi naturali
  - 4.5. Paesaggio
    - 4.5.1. La compatibilità con il Putt/P
    - 4.5.2. Il PPTR
  - 4.6 Gestione rifiuti
  - 4.7 Agenti fisici (acustica ambientale)
5. Caratteristiche degli impatti e mitigazione
6. Considerazioni conclusive

7. Criteri per la verifica di assoggettabilità a VIA di cui all'Allegato I alla Parte II del  
D.Lgs. 152/2006

### **Premesse e riferimenti normativi**

La presente relazione costituisce il Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui all'art. 8 della legge regionale 14 dicembre 2012 (BURP n. 183/2012).

Se pur l'intervento in oggetto non ricade tra i casi assoggettati alla VAS di cui all'art. 6 del D. Lgs 152/2006 e neppure tra quelli assoggettati a verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 12, ovvero di cui agli allegati II, III e IV, del D. Lgs 152/2006, in virtù della normativa e dei regolamenti vigenti regionali, il piano di lottizzazione di che trattasi rientra tra i casi di cui al comma 4 dell'art. 3 della L.R. 44/2012, secondo cui per i piani ed i programmi di cui al comma 3 dello stesso articolo, che determinano *l'uso di piccole aree a livello locale*, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che il piano possa avere impatti significativi sull'ambiente secondo le disposizioni contenute all'art. 8.

Ne deriva la necessità di sottoporre all'autorità competente, per il tramite dell'autorità procedente, il Rapporto Preliminare di Verifica affinché la stessa autorità possa disporre delle informazioni atte a determinare l'opportunità o meno di assoggettamento del piano a procedura di VAS.

La Regione Puglia con il Regolamento n. 18 del 9.10.2013 (Burp n. 134 del 15.10.2013), ha disciplinato il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, che con l'art. 5, comma 1, lett. c), individua il Piano di Lottizzazione di che trattasi come un *"piano urbanistico comunale non esplicitamente menzionato"* da sottoporre a verifica di assoggettabilità a VAS.

Trattandosi di piano di lottizzazione già adottato alla data di entrata in vigore della L.R. 44/2012, ai sensi dell'art. 5, comma 2, del Regolamento di cui alla D.G.R. 1343/2013, la verifica di assoggettabilità a VAS è effettuata anteriormente all'approvazione del Pdl.

Ove si riscontrasse che il Pdl in oggetto fosse coerente con i criteri per la formazione e la localizzazione dei Piani Urbanistici Esecutivi (limitatamente alla Parte II - Criteri per perseguire la qualità dell'assetto urbano), emanati con deliberazione della Giunta regionale 14 dicembre 2010, n. 2753, sarebbe perseguibile la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata, giusta disposizione di cui all'art. 6, comma 1, lett. e) del Regolamento n. 18/2013, in quanto le caratteristiche dello strumento attuativo in oggetto coincidono con quelle del Piano Regolatore Generale.

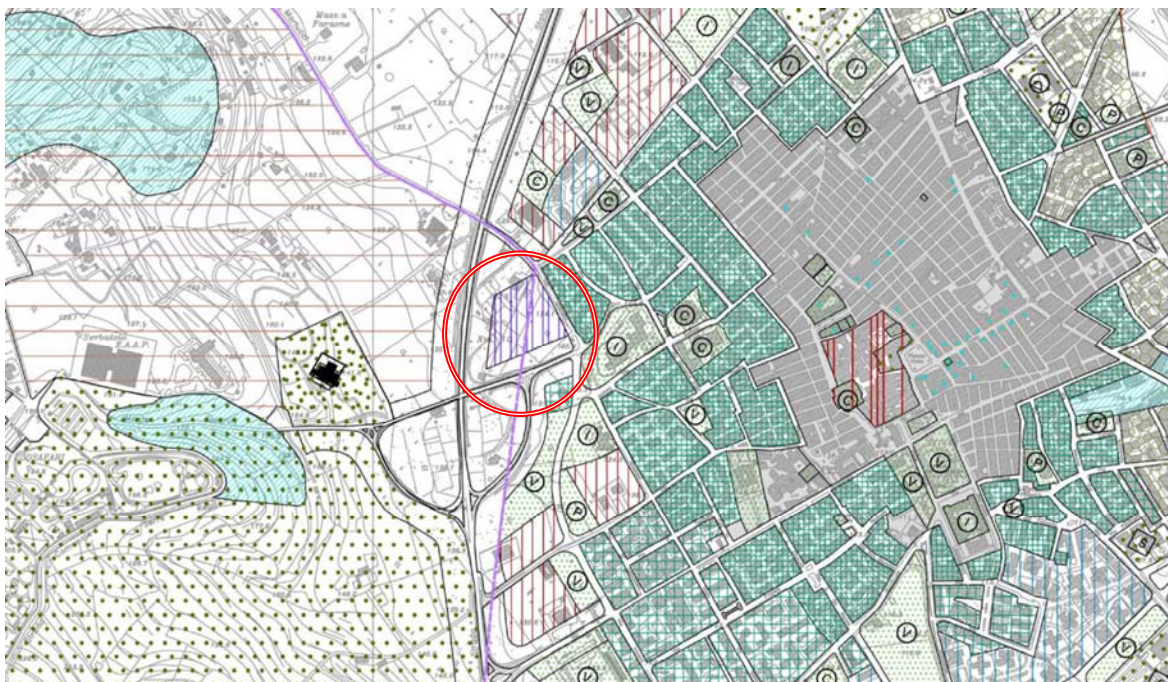
Il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS è disciplinato dall'art. 8 della L.R. 44/2012, secondo cui, tra altro, l'autorità procedente presenta all'autorità competente una istanza completa della documentazione, su supporto informatico, relativa al rapporto preliminare di verifica (comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati

necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del piano o programma, secondo i criteri dell'allegato I alla Parte Seconda del d.lgs.152/2006), alla copia dell'atto amministrativo di formalizzazione della proposta di piano, agli elaborati del piano, alla proposta di elenco dei soggetti competenti in materia ambientale, ai contributi, pareri ed osservazioni pertinenti al piano, eventualmente espressi da soggetti competenti in materia ambientale, nonché a qualsiasi altra forma di consultazione e partecipazione pubblica già effettuata

## **1 Caratteristiche del piano**

### **1.1 Lo Strumento Urbanistico Generale sovraordinato al PdL in oggetto**

Il Piano di Lottizzazione di che trattasi costituisce l'attuazione del comparto "Terziario Direzionale A" – angolo via Gramsci - via Zoosafari, del PRG Vigente del Comune di Fasano. Detto PRG risulta essere adeguato alla L.R. 56/1980 ed è stato adottato con Delibere di C.C. n. 217 del 16.06.1988 e n. 255 del 17.10.1988, ed approvato con Delibera della Giunta Regionale. n. 1.000 del 20.07.2001. La presa d'atto da parte del Consiglio Comunale della cartografia definitiva di adeguamento alla delibera regionale di approvazione del PRG è intervenuta con provvedimento n. 39 del 26.03.2004.



Stralcio PRG Vigente

## **1.2 L'area di intervento.**

L'area interessata dal Pdl è zonizzata secondo il PRG Vigente come "Zone per attività terziario-direzionali di tipo A", le cui NTA. sono le seguenti (*Stralcio NTA di PRG - art. 63*):

*In tali zone sono consentiti:*

- *uffici e ambienti di rappresentanza in genere;*
- *attività legate ad i settori del credito, delle assicurazioni, dello spettacolo, della pubblica amministrazione, delle attività professionali, dei servizi;*
- *attività commerciali al minuto, alberghi e strutture ricettive connesse col turismo.*

*Tali destinazioni d'uso possono essere frammiste alla residenza che può essere realizzata nella misura massima del 40% del volume ammesso.*

*In tali zone è obbligatoria l'approvazione di un P.P. o di un P.d.L. estesi all'intera maglia di piano.*

*Indice di fabbricabilità territoriale*      *I<sub>ft</sub> = 3 mc./mq.*

*Altezza massima*                              *H max = 14.50 mt.*

*Rapporto di copertura*                      *Rc = 50% sup. fondiaria*

*Numero dei piani*                              *NP = PT.+3*

*Parcheggi*                                      *in aggiunta a quelli previsti dagli standards,  
1mq/5mc del volume complessivo, anche interrati.*

L'area in questione viene a trovarsi nel versante nord-ovest (lato monti) del centro urbano di Fasano, tra il prolungamento di via Gramsci (oggi Comunale Martucci), via dello Zoosafari e la S.S. 172 Dir. che in quel tratto è in trincea. Trovasi in posizione semiperiferica, a ridosso dalla Scuola Media Pascoli, in una zona dotata di servizi, ben collegata con la viabilità urbana ed extraurbana e libera su tre lati, salvo il quarto lato (edifici facente parte della lottizzazione "Parco Residence di Amati Olga").

La forma del comparto è abbastanza regolare, a forma quasi trapezoidale, con base su via Gramsci e limitata, sia su via dello Zoosafari che sulla strada statale, da fasce di rispetto stradale della larghezza costante di metri 30 e 40 rispettivamente.

L'area si presenta sub-pianeggiante, con andamento a salire nel verso ovest (lato monti) con quote in progressione tra 0.00 (posto su via Gramsci) e + 2.50/3.00 Mt. (lungo il ciglio della scarpata SS.172), è solcata, di traverso, da un canale tombato con sponde e solaio in c.a. di scolo delle acque rivenienti dalla strada che scende dalla via dello Zoosafari .

Ai margini dell'area ricadono due fabbricati, di cui uno di vecchia costruzione ed il secondo più recente e nel perimetro della maglia rientrano parte dei detti fabbricati che sono stati stralciati in quanto aree compromesse, interamente nei confini catastali delle loro originarie particelle.

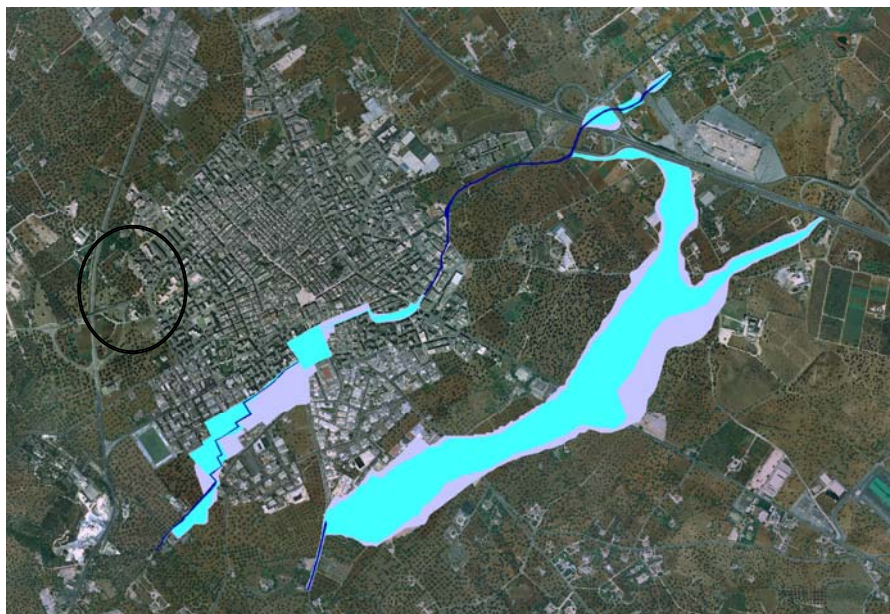


(foto dell'area)

### **1.3 Il rischi idrogeologico, lo stato attuale e lo studio delle emergenze**

L'area in oggetto non è interessata da nessun grado di pericolosità idraulica come si

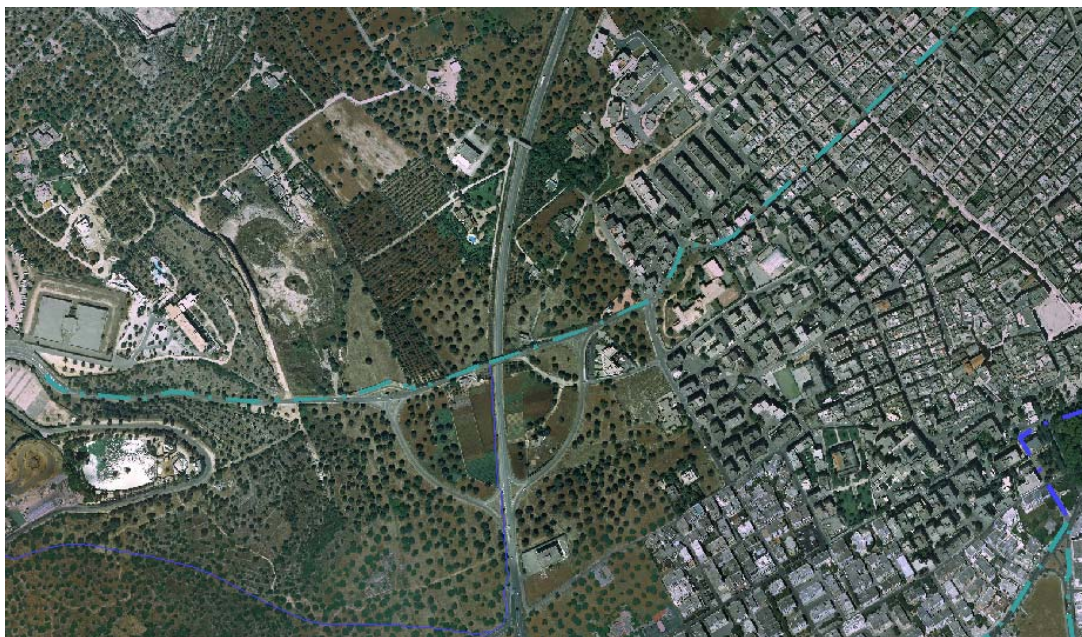
evidenza nello stralcio della cartografia del PAI di seguito riportato.



- Stralcio PAI su ortofoto-

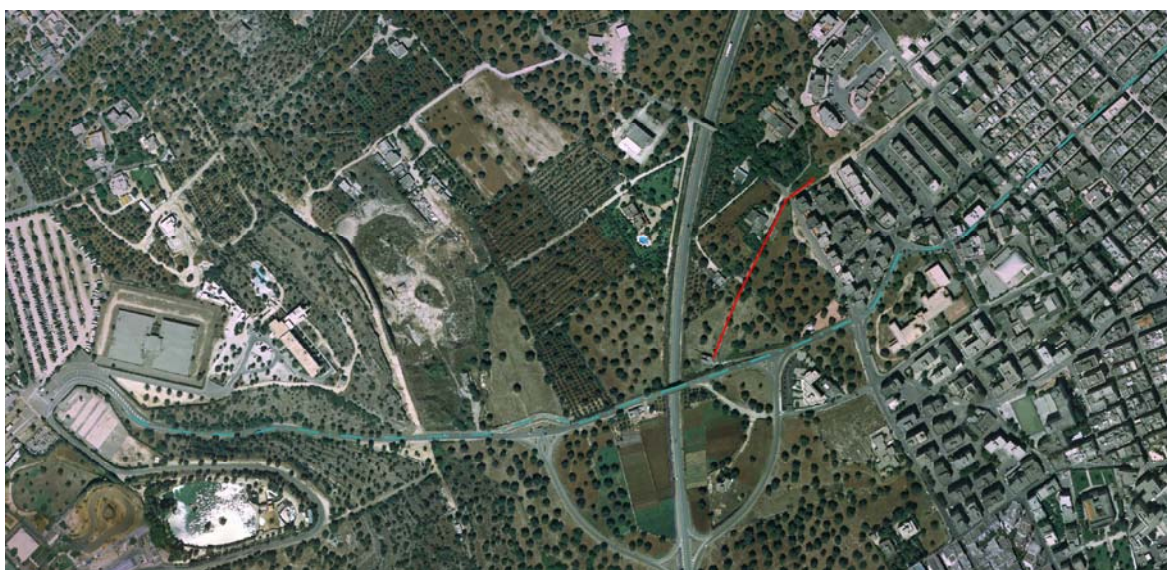
Pur tuttavia l'area è attraversata da un canale tombato che però presenta un percorso differente rispetto a quello riportato nella carta idrogeomorfologica redatta dall'AdB della Puglia.

Infatti, l'attuale cartografia riporta un reticolo idrografico posizionato sulla strada che dallo Zoosafari porta nel centro della cittadina di Fasano (via Cenci e via Mignozzi) percorrendo tra l'altro anche il ponte canale realizzato per consentire l'attraversamento della SS 172 che in quel tratto risulta essere in trincea.



- Stralcio carta idrogeomorfologica su ortofoto-

Lo stato reale, invece, risulta essere molto differente e innanzi tutto presenta un percorso diverso come si può notare dallo stesso stralcio aerofotogrammetrico corretto.



- Reticolo reale su ortofoto-

Infatti rispetto alla situazione riportata nella carta idrogeomorfologica, il canale che per un primo tratto risulta a cielo libero si interra con una sezione composta da due condotte affiancate circolari in cls del diametro pari a 500 mm e percorre un tratto di circa 35,00 m. Poi in prossimità di un pozzetto, coperto da una griglia, cambia direzione e si porta ai margini della

carreggiata stradale.

Dal questo punto il canale prosegue costeggiando la carreggiata con modifica anche della sezione, ora rettangolare delle dimensioni di circa 800 mm di altezza per 1200 mm di larghezza, e con un percorso a “esse” arriva al ponte canale attraversando la strada. Superata la strada sottostante, subisce una ulteriore variazione della sezione, da circa 1200 x 1200 mm. dell'ultimo tratto si riversa dopo il ponte con una sezione rettangolare di circa 600 x 3500 mm.

Alla fine riattraversando ancora una volta la strada si riversa nel terreno adiacente all'area del PdL sempre attraverso un collettore di ampie dimensioni per confluire nel tratto tombato che attraversa i terreni oggetto di trasformazione urbanistica, in cui si rileva una sezione costante rettangolare di dimensioni pari a circa 1600 x 1050 mm di altezza.

Dal punto di vista idraulico, a seguito dei rilievi effettuati, si nota che il canale tombato presenta soltanto tre opere che potrebbero consentire di intercettare le acque provenienti dal bacino o superficiali e precisamente:

- nel punto dove è presente l'ingresso diretto delle acque provenienti dalla parte del canale a cielo aperto di monte di dimensioni abbastanza limitate che consente l'ingresso di una limitata portata di acqua (due tubi circolari affiancati del  $\varnothing$  500 mm.);
- nel punto dove è presente il pozzetto di deviazione protetto con una griglia che oltre a non avere nessun invito all'accesso di eventuale acqua superficiale non determina nessuna variazione alla portata d'acqua derivante dal tratto precedente, poiché prosegue con analoga sezione;
- nel punto in cui è presente un ulteriore pozzetto di raccordo con protezione superiore grigliata e cambio di sezione da circolare a rettangolare delle dimensioni di circa 1200 x 800 mm, pur non essendoci, al momento, alcuna condizione sufficiente a garantire una captazione ulteriore di acqua superficiale in quanto la griglia è montata ad un livello superiore rispetto alla sistemazione circostante.

Considerando, quindi, la situazione al limite, le dimensioni delle sezioni, la pendenza del fondo che in questo tratto è abbastanza elevata, pari a circa al 4-5 % e le caratteristiche costruttive, si può determinare una portata d'acqua massima pari a 6/7 mc/s, applicando le note formule dei canali a pelo libero.

Da questo punto in poi lo stato dei luoghi non permette più che si possano avere aumenti di portata all'interno del canale, in quanto non sono più presenti punti di raccolta, neanche delle acque superficiali che scorrono sulla superficie stradale, e arrivati in prossimità del ponte deviano naturalmente lungo il lato nord confluendo nella canaletta della SS 172 che in quel punto è in trincea.

Comunque, anche considerando che potrebbero essere eseguiti interventi atti a migliorare la captazione delle acque superficiali, arrivati all'imboccatura del ponte canale si ha che questa pone sicuramente un forte limite alla portata di acqua che potrebbe oltrepassare proprio per la dimensione della sezione, per la pendenza e per le caratteristiche costruttive. Pertanto nella peggiore delle ipotesi si potrà avere al massimo una portata pari a circa 8 mc/s in attraversamento.

In seguito, a valle del ponte, si giunge all'imbocco del canale tombato che attraversa il terreno oggetto di intervento il quale è in grado di sopportare, invece, una portata massima superiore a 9 mc/s., a parità di condizioni di calcolo.

Tutto ciò detto si ritiene che il canale in oggetto non presenta rischi di esondazione per i terreni posti a valle della trincea e in particolare di quelli oggetto di trasformazione urbanistica di che trattasi.

Tale situazione, inoltre, è confermata anche dall'assenza negli anni scorsi di eventi alluvionali che, invece, hanno provocato problemi e danni in altre parti del territorio comunale a seguito di inondazioni o allagamenti.

Inoltre, il Comune di Fasano, nell'ambito dell'"Attuazione degli interventi di mitigazione del rischio idrogeologico nella Regione Puglia di cui all'Accordo di Programma del 25.11.2010", "Interventi di mitigazione del rischio idraulico nel centro abitato di Fasano " ha incorso degli studi e progetti stralcio che porteranno alla completa messa in sicurezza dell'intero centro urbano.

## **2 Il Piano di Lottizzazione**

### **2.1 Aree interessate, proprietà, dati e ripartizione cubatura.**

La superficie dell'area in questione è di Mq. 14.334,00, così come rilevata sulla tavola N.16 "Comparti Fasano Centro" in scala 1:2.000.

Si presenta suddivisa in più proprietà fondiarie tutte limitate da muretti a secco in

pietra e alberate con ulivi secolari.

La superficie territoriale ricadente nella maglia, così come delimitata nella tavola del PRG è estesa in totale a Mq. 14.334 e riguardano le particelle 13, 38, 39, 86, 223, 228, 229, 37 e 148 del foglio 29 e le particelle 4003 e 4007 del foglio 30. Stralciando per intero la parte delle particelle 37 e 148 rientranti in detto perimetro, in quanto **aree** compromesse per la presenza di fabbricati di remota costruzione, l'area si riduce di Mq. 843 e quindi abbiamo una superficie territoriale netta di Mq. 13.491, come riportati nella tabella seguente.

Part./Fg. (1)	DITTA (2)	SUPERFICIE e CLASSAMEN-TO CATASTALE (3)	SUPERFICIE AREE NEL PERIMETRO DEL P.R.G. (4)	SUPERFICIE AREE CON DESTINAZIONE STRADE (5)	SUPERFICIE AREE PdL DOPO LO STRALCIO DELLE AREE COMPROMESSE (6)	VOLUMETRIA TOTALE ASSEGNATA PER PARTICELLE CON COMPENSAZIONE e PERCENTUALE (7)
13/29	Legrottaglie Giovanni	1.901 mq Uliveto 3°	105 mq	0	105 mq.	262 Mc. 0,70%
37/29	Legrottaglie Giovanni(prop Legrottaglie Domenico (usufr)	235 mq. F.R.	174 mq.	0	0	0
38/29	Legrottaglie Giacomo(prop) Legrottaglie Domenico(usufr)	2.860 mq orto 3°	231 mq.	0	231 mq.	577 Mc. 1.54%
148/ 29	Legrottaglie Giacomo(comp. Legrottaglie Ciovanni(comp	1.173 mq.	669 mq.	0	0	0

228/ 29	Legrottaglie Giovanni(prop) Legrottaglie Domenico (usufr)	4.103 mq orto 3°	2.541 mq.	0	2.541 mq.	6.348 Mc. 16.89%
39/29	Legrottaglie Anna (propr) Legrottaglie Domenico(usufr)	2.388 mq orto 3°	2.333 mq.	55 mq.	2.333 mq.	5.869 Mc. 15,62%
86/29	Convertini Antonio (x2/3) Sibilio Nicola (x1\3)	6.014 mq uliveto 2°	4.824 mq.	215 mq.	4.824 mq.	12.941 Mc. 34.43%
223/ 29	De Stasi Maria	1.640 mq. uliveto 2°	429 mq.	0	429 mq.	1.977 Mc. 5,26%
229/ 29	Alenic srl.	5.093 mq	2.640 mq.	0	2.640 mq.	8.373 mc. 22.27%
4003/ 30	Alenic srl. (ex Comune di Fasano	414 mq.(ex relitto stradale)	263 mq.	151 mq.	263 mq.	770 Mc 2.05%.
4007/ 30	Alenic srl. (ex. Comune di Fasano	332 mq.(ex relitto stradale)	125 mq	207 mq.	125 mq.	467 Mc. 1.24%
	<b>TOTALI</b>		<b>14.334 Mq</b>	<b>628 Mq</b>	<b>13.491 Mq.</b>	<b>37.584 Mc. 100%</b>



**Ortofoto 2003**



**Vista aerea (estratta da Google Earth)**

*(il perimetro con punti rossi indica l'area d'intervento)*



*Foto dei luoghi*

## **2.2 Il progetto di lottizzazione, i lotti, le tipologie edilizie e l'assegnazione ai proprietari.**

La cubatura totale potenziale da PRG sarebbe di Mc. 40.473 (Mq. 13.491 x 3 mc./mq.), mentre la cubatura totale prevista in detto piano di lottizzazione è di Mc. 37.584 che di fatto riducono l'indice di f. t. a 2.7858, in quanto impossibile inserire nell'area tutta la cubatura

potenziale di piano oltre alle superficie a standars e quant'altro necessario.

Dalla N.T., all'art. 63, 2° comma, abbiamo che: " ..... tali destinazioni d'uso possono essere frammiste alla residenza che può essere realizzate nella misura massima del 40% del volume ammesso." Di conseguenza abbiamo che il 60% della volumetria potenziale da PRG (60% di 40.473 Mc.) pari a Mc. 24.284 sarebbe destinato ad attività terziarie, ed il rimanente 40%, pari a Mc. 16.189 (40% di 40.473 Mc.), sarebbe destinato a residenze. Per scelta dei lottizzanti si è optato, nel presente progetto di lottizzazione, ad utilizzare tutta la cubatura ammessa destinata a residenza e auto-ridurre quella destinata al terziario.

I principali dati di lottizzazione sono i seguenti:

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

La suddivisione tra le volumetrie residenziali e terziarie e la loro attribuzione è riportata nella tabella seguente.

Particelle/foglio	DITTA	VOLUMETRIA PIANO DI LOTTIZZAZIONE PER PARTICELLE	PERCENTUALE DI COMPARTICIPA- ZIONE SULLA VOLUMETRIA TOTALE DEL PDL.
(1)	(2)	(8)	(9)
13/29	Legrottaglie Giovanni	262 Mc.	

228/ 29	Legrottaglie Giovanni(prop) Legrottaglie Domenico (usufr)	6.348 Mc. <b>6.610 totali</b> Di cui in 3.763 mc. Terziario 2.847 mc. Residenziale	<b>17.59%</b>
38/29	Legrottaglie Giacomo(prop) Legrottaglie Domenico(usufr)	<b>577 Mc.</b> Di cui in 329 mc. T. 248 mc. R.	<b>1.54 %</b>
39/29	Legrottaglie Anna (propr) Legrottaglie Domenico(usufr)	<b>5.869 Mc.</b> di cui 3.341 mc T. 2.528 mc.R.	<b>15,62 %</b>
86/29	Cofano Eugenia Sibilio Nicola Sibilio Pasqua (prop.ri 1\3)	<b>12.941 Mc.</b> di cui 7.367 mc. T. 5.574 mc. R.	<b>34.43 %</b>
223/29	De Stasi Maria	<b>1.977 Mc.</b> Di cui 1.125 mc. T. 852 mc. R.	<b>5.26 %</b>
229/29	Alenic srl.	8.373 Mc.	<b>25.56%</b>
4003/30	Alenic srl. (ex. Comune di Fasano)	770 mc.	
4007/30	Alenic srl. (ex Comune di Fasano)	467 mc. <b>9.610 totali</b> 5.470 Mc. T. 4.140 Mc. R	

	<b>TOTALE</b>	<b>37.584 Mc.</b>	<b>100,00 %</b>
--	---------------	-------------------	-----------------

Lo studio degli elementi fisici, le norme di piano, nonché le esigenze personali, hanno determinato un'unica tipologia edilizia di palazzi raggruppati in tre blocchi, i primi due in linea anche se sfasati ed il terzo raggruppamento ad angolo retto.

La forma di base è delle più semplici, unico blocco rettangolare di 30x16 Mt.

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

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

I singoli lotti sono così configurati:

- Primo e secondo lotto, unico raggruppamento con i palazzi leggermente sfalsati sull'asse, saranno posti a ridosso delle strade pubbliche SS.172 e via dello Zoosafari con distacco di norma;
- Terzo e quarto lotto, unico raggruppamento come i precedenti, saranno posti sul lato nord – est sull'ingresso da via Gramsci;
- Quinto lotto, unico raggruppamento per due palazzi posti ad angolo retto stante la configurazione della maglia con doppio ingresso da ambo i lati e saranno posti sull'intersezione delle due vie pubbliche.

I dati tecnici dei singoli lotti sono riportati all'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione e nelle tavole 2 e 3. e sono i seguenti

<i>N. lotto</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
<i>Superficie Fondiaria minima per lotto</i>	<i>960 Mq.</i>	<i>960 Mq.</i>	<i>960 Mq.</i>	<i>960 Mq.</i>	<i>1.920 Mq.</i>
<i>Indice F.F. max Mc./Mq.</i>	<i>6,525 mc/mq.</i>	<i>6,525 mc./mq.</i>	<i>6,525 mc./mq</i>	<i>6,525 mc./mq</i>	<i>6,525 mc./mq</i>

<i>Volume max realizzabile per lotto di cui: Terziario e Residenziale salvo applicazione deroga tra lotti</i>	6.264 Mc  3.758 mc. Terzia. 2.506 mc. Residen.	6.264 Mc  3.758 mc. Terzia. 2.506 mc. Residen	6.264 Mc  3.758 mc. Terzia. 2.506 mc. Residen	6.264 Mc  3.758 mc. Terzia. 2.506 mc. Residen	12.528 Mc  3.758 mc. Terzia. 2.506 mc. Residen	7..516 mc. Terzia. 5.012 mc. Residen
<i>Altezza max. Mt.</i>	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50
<i>Numero piani fuori terra NP.</i>	P.T.+3	P.T.+ 3	P.T.+3	P.T.+3	P.T.+3	P.T.+3
<i>Superficie Coperta max. Mq.</i>	480 mq.	480 mq.	480 mq.	480 mq.	480 mq.	960 mq.
<i>Rapporto di copertura max. Mq/Mq.</i>	50% di S.f.	50% di S.f.	50% di S.f.	50% di S.f.	50% di S.f.	50% di S.f.

Le destinazioni d'uso previste sono:

- Piani interrati (uno o due) che potrebbero interessare anche l'intera area del singolo lotto con destinazione garage privati per il soddisfo dei parcheggi per norma di piano (1 mq./5 mc.) da valutare caso per caso nei singoli lotti se non soddisfatti diversamente;
- Piano terra con destinazione locali commerciali con altezza interna di Mt. 5.50, stante la notevole cubatura potenziale;
- Primo, secondo e terzo piano con destinazione residenze mista ad uffici, quale rimanenza della cubatura terziaria non soddisfatta dai locali a piano terra.

### **2.3 Le aree a standars e per viabilità interna**

Le aree a standards sono state ubicate principalmente lungo l'asse viario interno, per quanto riguarda in particolar modo i parcheggi, mentre l'area a verde è stata concentrata sul

versante nord-ovest a ridosso SS.172 dir. Ciò proprio per realizzare un cuscinetto di separazione dalla stessa stante il notevole volume di traffico e conseguente rumore che potrebbe influire sul benessere dei residenti. Particolare importanza riveste la fascia di rispetto stradale lungo la via dello Zoosafari, prevista nel PRG, dette aree appartengono ad alcuni dei proprietari presenti all'interno del comparto che non hanno nessun interesse a lasciarle indefinite ed incolte. Si è pertanto pensato, fermo restando il vincolo di fascia di rispetto stradale, così come definito dall'art. 41 dell'NTA. del PRG., di sistemare tali aree in modo da destinarle ad allargamento del verde. Si tratterebbe semplicemente di sistemarne la superficie con la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione, quali marciapiedi e piccole aiuole di verde, nel rispetto anche dell'art.4 lett. B delle N.T.A. del PRG, secondo cui dette aree sono assimilabili alla superficie fondiaria.

La differenza di quota tra dette aree e la strada comunale dello Zoosafari di fatto rimarrebbe invariata salvo lo svicolo che si verrebbe a realizzare per l'innesto sulla comunale della strada interna di lottizzazione. Il salto di quota verrebbe mitigato con l'allungamento dell'attuale pendio in terra battuta e con sistemazione di verde per una maggiore fruibilità dei fronti dei palazzi su detta strada.

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

Dall'applicazione del comma 2, art.5, D.M.02.04.1968 N. 1444 necessitano per aree a standards per quota residenziale Mq.18 per abitante insediabile e Mq.80 (40 per verde e 40 per parcheggi) per ogni 100 Mq. di superficie utile per quota terziaria.

- Per la parte destina a residenze abbiamo:  
Mc.  $16.189/100 \times 18 \text{ mq./ab.} = \text{Mq. } 2.914$ ;
- Per la parte destinata a terziario abbiamo:
  - calcolo superficie utile dei locali a piano terra di tutti i palazzi, Mq.  $480 \times 6 = \text{Mq. } 2.880$  per una cubatura prevista di Mc  $16.704$  (Mq.  $2.880 \times 5.80\text{H.}$ );
  - dalla cubatura totale destina ad attività terziarie nel presente PdL di Mc.  $21.395$ , meno la cubatura prevista per i locali a piano terra di Mc.  $16.704$ , restano da impegnare per attività terziarie ai piani superiori (uffici) Mc.  $4.691$  ( $21.395 - 16.704$ );
  - detta cubatura corrisponde a Mq.  $1.564$  di superficie utile (Mc.  $4.691/3.00\text{Mt.}$ );
  - superficie utile totale destinata ad attività terziarie Mq.  $4.444$  ( $2.880 + 1.564$ );
  - calcolo superficie a standars totali pari a Mq.  $3.556$  (Mq.  $4.444/100 \times 80\text{Mq.}$ )

La superficie totale a standards previste per legge è pari a Mq. 6.470 (mq. 2.914+3.556), suddivisa nel seguente modo:

- Mq. 728.50 per l'istruzione;
- Mq. 324,00 per attrezzature;
- Mq. 1.457 per il verde (residenze);
- Mq. 404.50 per parcheggi (residenze);
- Mq. 1.778 per il verde (terziario);
- Mq. 1.778 per parcheggi (terziario).

Nel presente piano di lottizzazione sono stati previste e saranno cedute le seguenti aree:

- Mq. 3.915,00 per il verde rispetto a Mq. 4.287,50 ( $\Sigma$  728,50+324,00+1.457,00+1.788,00);
- Mq. 2.555,00 per parcheggi rispetto a Mq. 2.182,50 ( $\Sigma$  404.50+1.778,00)

Le aree per l'istruzione e per le attrezzature sono state concentrate con le aree a verde, lasciando all'Amministrazione Comunale la scelta finale di come utilizzarle, sono state inoltre aumentate le aree a parcheggi pubblici

Per la verifica delle aree a cedersi vedi tabella riportata sulla tavola 2, dove dette aree sono state suddivise per particelle.

Le caratteristiche del Piano di Lottizzazione in oggetto coincidono con quelle del Piano Regolatore Generale. E delle relative norme di applicazione.

#### **2.4 La stima sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree**

Per dotare il comparto dei servizi primari si dovranno prolungare le condotte esistenti e precisamente:

- Condotta rete idrica di MI. 155;
- Condotta rete fognaria di MI. 130;
- Condotta rete del gas di MI. 125;
- Condotta rete elettrica per pubblica illuminazione di MI. 325 ;

Si dovrà inoltre costruire:

- MQ. 1.068 di strade di lottizzazione;
- MQ. 2.555,00 di parcheggi pubblici;
- MQ. 3.915,00 di aree a verde pubblico;

I costi di dette opere si possono così stimare:

- Rete idrica MI. 155 x 310 €/MI. = € 48.050,00
- Rete fognaria MI. 130 x 310 €/MI. = € 40.300,00
- Rete del gas MI. 125 x 180 €/MI.= € 22.500,00
- Rete elettrica MI. 325 x 100 €/MI. = € 32.500,00
- Strade di PdL Mq. 1.068 x 50 €/Mq. = 53.400,00
- Parcheggi pubblici Mq. 2.555 x 40 €/Mq. = 102.200,00
- Verde Pubblico Mq. 3.915 x 25 €/Mq. = 97.875,00

Per un importo totale di circa € 396.825,00

## **2.5 I tempi previsti per l'attuazione.**

L'attuazione della lottizzazione in progetto è prevista secondo i seguenti tempi:

- avvio delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie entro un anno dall'approvazione della convenzione del piano di lottizzazione.
- avvio dei lavori di costruzione delle unità immobiliari entro dodici mesi dall'approvazione dei progetti da presentare entro sei mesi dalla data di sottoscrizione della convenzione.
- completamento dei lavori di urbanizzazione primaria e secondaria entro tre anni dal loro inizio.
- completamento dei lavori di costruzione delle unità immobiliari entro i tempi di validità del Permesso di Costruire.

## **2.6 Il contesto paesaggistico in riferimento al PUTT/P**

Il Piano è stato redatto nel rispetto delle norme di cui allo strumento urbanistico generale vigente ed ai sensi dell'art .2.11 punto 1 delle N.T.d'A. del PUTT non può essere approvato prima del rilascio del Parere Paesaggistico di cui all'art. 5.03 delle precitate N.T.d'A., in quanto lo strumento urbanistico generale adottato a cui il P.di L. fa riferimento, non risulta adeguato al PUTT così come prescrive l'art. 5.06 delle stesse N.T.d'A..

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

siti; - la legittimità delle procedure; - l' idoneità paesaggistico ambientale e culturale motivata delle previsioni.

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

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

Dai suddetti "Atlanti della documentazione cartografica" e dagli *Elenchi* analitici allegati alle N.T.A. non si rinvengono individuazioni grafiche o analitiche che interessino l'area in esame.

#### ***(Componenti geo-morfo-idrogeologiche)***

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

#### ***(Componenti botanico-vegetazionali)***

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

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

Circa i beni diffusi nel paesaggio agrario si fa rilevare che gli unici elementi classificabili secondo il piano come beni da salvaguardare potrebbero essere considerati gli alberi d'ulivo

presenti. Il P.di L., al fine della loro salvaguardia, prevede il mantenimento delle alberature esistenti, compatibilmente con la urbanizzazione dell'area; per quelle piante che ricadono sul sedime degli edifici e delle strade di distribuzione è previsto lo spostamento nello stesso perimetro del P. di L., all'interno delle aree di pertinenza degli edifici in progetto e/o delle aree a verde per standards urbanistici.

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



PLANIMETRIA DI PROGETTO CON PIANO QUOTATO

SCALA 1:500

### 3 Iter del piano

#### 3.1 La fase dell'istruzione

- ❖ Il Pdl è stato presentato al Comune di Fasano in data 2.10.2008 con protocollo n. 34471

ed acquisito agli atti della Direzione Territorio e Ambiente – Sportello Unico Edilizia con numero di pratica I-733/08, responsabile del procedimento l'arch. Antonio Carrieri. ed era composto dai seguenti elaborati in sei cartelle:

- Relazione tecnica illustrativa.
  - Norme tecniche d'attuazione
  - Tav. n. 1 – Stralcio PRG con sovrapposizione perimetro area del comparto; Estratto di mappa catastale; Stralcio aereofotogrammetria, Individuazione edifici esistenti con relativo calcolo dei volumi.
  - Tav. n. 2 – Stralcio aereofotogrammetrico con zonizzazione P di L direzionale A; Individuazione Piano di Lottizzazione su stralcio catastale; Individuazione aree da cedere su stralcio catastal
  - Tav. n. 3 – Zonizzazione e dati di Progetto; Distanze e allineamenti; Planimetria di progetto e piano quotato; Profili e sezioni.
  - Tav. n. 4 – Opere di Urbanizzazione.
  - Tav. n. 5 – Tipologie edilizie.
  - Tav. n. 6 – Rilievo Fotografico
  - Schema di convenzione
  - Titoli di proprietà
  - Estratto di mappa
  - Visure catastali
- ❖ Il Responsabile del Procedimento nonché Dirigente del Settore Urbanistico Comunale, con nota prot. 1303 del 15 gennaio 2010, richiedeva ai proponenti i seguenti atti affinché l'Ufficio potesse concludere l'istruttoria della pratica:
- Visure catastali aggiornate;
  - Sovrapposizione del PdL su foglio catastale aggiornato con verifica dell'aree soggette ad edificazione con i relativi proprietari;
  - Stralcio dei fabbricati esistenti quali aree compromesse dal computo generale della superficie fondiaria;
  - Tabella riassuntiva delle particelle con tutti i dati onde verificare i diritti edificatori dei partecipanti;
  - Planimetria PdL con sovrapposizione ortofoto al fine di individuare l'interferenza con gli ulivi secolari presenti nell'area, con censimento degli stessi ai sensi della LR 14/2007;

- Piano quotato dell'intera area esistenti e di progetto;
  - Tavole di progetto corrette con l'esclusione delle aree compromesse e delle aree di proprietà comunali.
- ❖ I proponente, accogliendo parzialmente le richieste del Responsabile del Procedimento, provvedeva in data 12 aprile 2010 a rimettere:
- Tavole 1/A e 2/A in sostituzione delle analoghe (Tav. 1 e 2) con l'aggiornamento della planimetria catastale e delle visure delle particelle interessate;
  - Nuova Relazione Tecnica Integrativa e nuove Norme Tecniche di Attuazione rivisti.
  - Tavola 7 – Ortofoto per la sovrapposizione tra area di intervento con il censimento ulivi esistenti.
  - Tavola 3/A in sostituzione dell'analogha (tav. 3) con l'esatta individuazione tra quote esistenti e quote di progetto di tutta l'area.

Non si aderiva, invece, alla richiesta di stralciare la parte dei fabbricati esistenti in quanto si riteneva opportuno conteggiarli ai fini della cubatura potenziale e prevedendone in quota per futuri ampliamenti perché regolarmente assentiti. Si confermava, infine, la ripartizione dei diritti edificatori futuri come già riportati perché derivanti tra accordi personali tra i lottizzanti.

- ❖ Con altra nota dei lottizzanti del 30 agosto 2010, a seguito di intese verbali, si rimettevano nuovi elaborati per lo stralcio delle aree interessate parzialmente da fabbricati esistenti e, dopo i contatti anche con l'Autorità di Bacino, anche lo studio del rischio idrogeologico. Gli elaborati trasmessi erano:
- Relazione Tecnica per il Rischio Idrogeologico con foto e rilievo canale esistente (nuovo elaborato agosto 2010)
1. **TAV. 1/B** (nuovo elaborato - agosto 2010):
    - Stralcio aereofotogrammetrico con individuazione perimetro zonizzazione "Dir. A";
    - Stralcio P.R.G. vigente;
    - Stralcio catastale con individuazione perimetro di zonizzazione di P.R.G.;
    - Stralcio catastale con individuazione perimetro di zonizzazione dopo lo stralcio delle aree compromesse;
  2. **TAV. 2/B** (nuovo elaborato agosto.2010):
    - Stralcio aereofotogrammetrico con zonizzazione con P.d.L. "direz. A";
    - Stralcio catastale con individuazione lottizzazione;

- Individuazione area da cedere con tabella per particelle;
3. **TAV. 3/B** (nuovo elaborato agosto 2010):
- Zonizzazione e dati di progetto;
  - Planimetria generale distanze e allineamenti;
  - Planimetrie generale piano quotato esistente e di progetto;
  - Profili e sezioni;
4. **TAV. 4/B** (nuovo elaborato agosto 2010):
- Planimetria opere di urbanizzazione.
5. **TAV. 5/B** (nuovo elaborato agosto 2010):
- Tipologie edilizie.
- ❖ Con altra nota del 14 settembre 2010 prot. 32178, Il Responsabile del Procedimento contestata il calcolo degli standards urbanistici come presentati negli atti integrativi e richiedeva inoltre i seguenti atti:
- Schema convezione;
  - Pianta piani interrati;
  - Progetto planivolumetrico dell'intera area.
- ❖ I proponente, accogliendo le richieste del Responsabile del Procedimento, provvedeva a rifare i conteggi delle aree a standards ed in data 4 ottobre 2010 rimettevano quanto richiesto con la specificazione che gli elaborati finale dell'intero P. di L. erano i seguenti:
- Relazione Tecnica Integrativa ( nuovo elaborato settembre 2010)
  - Norme Tecniche di Attuazione (nuovo elaborato settembre 2010)
  - Relazione Tecnica per il Rischio Idrogeologico con foto e rilievo canale esistente ( elaborato agosto 2010)
  - **TAV. 1/B** (elaborato agosto 2010):
    - Stralcio aereofotogrammetrico con individuazione perimetro zonizzazione "Dir.A";
      - Stralcio P.R.G. vigente;
      - Stralcio catastale con individuazione perimetro di zonizzazione di P.R.G.;
      - Stralcio catastale con individuazione perimetro di zonizzazione dopo lo stralcio delle aree compromesse;
  - **TAV. 2/C** (nuovo elaborato settembre 2010):
    - Stralcio aereofotogrammetrico con zonizzazione con P.d.L. "direz. A";
    - Stralcio catastale con individuazione lottizzazione;
    - Individuazione area da cedere con tabella per particelle;

- **TAV. 3/C** (nuovo elaborato settembre 2010):
    - Zonizzazione e dati di progetto;
    - Planimetria generale distanze e allineamenti;
    - Planimetrie generale piano quotato esistente e di progetto;
    - Profili e sezioni;
  - **TAV. 4/C** (nuovo elaborato settembre 2010):
    - Planimetria opere di urbanizzazione.
  - **TAV. 5/C** (nuovo elaborato settembre 2010):
    - Tipologie edilizie.
  - **TAV. 6** (elaborato del settembre 2008):
    - Rilievo fotografico
  - **Tav. 7** (elaborato dell'aprile 2010)
    - Individuazione alberi esistenti su ortofoto con sovrapposizione area intervento.
  - **Tav. 8** (nuovo elaborato settembre 2010)
    - Planovolumetrico
  - Schema di Convenzione ( nuovo elaborato settembre 2010)
- ❖ Con ns. nota del 05/04/2011 in risposta a precedente nota del 04/03/2011 a firma del Dirigente, è stata rimessa Relazione Geologica a firma del Dott. Geologo Massimiliano De Venere, per il rilascio del prescritto parere ai sensi dell'art. 89 DPR 380/01 per i territori classificati come Zona Sismica 4°.
- ❖ Con ns. altra nota del 05/04/2011 in risposta ad altra nota sempre del 04/03/2011 stessa firma , sono stati rimessi gli atti compresa Relazione Paesaggistica per il rilascio del prescritto parere di competenza ai sensi del punto 5.03 NTA del PUTT.
- ❖ Con ns. nota del 08/02/2012, su espressa richiesta con nota del 08/11/1,1 sono stati rimessi, per il rilascio del parere paesaggistico, Relazione Tecnica di Asseveramento con Schede di Rilevamento Alberature Monumentali e Elaborato Planimetrico con rilievo alberature esistenti incompatibili con l'intervento proposto, a firma dell'agronomo dott. Giacomo Maringelli

### **3.2. Le varie autorizzazioni**

- ❖ Con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 64 del 30.11.2010 è stato adottato il Piano di Lottizzazione in questione.

- ❖ Con nota del 11/10/2010 prot. 12793, l’Autorità di Bacino della Puglia ha espresso parere di competenza, rilevando che stante la presenza a monte della maglia da lottizzare “ ..... di un compluvio intersecato in trincea dalla esistente strada statale 172 Dir. .... ”, questa rappresenta un grosso argine tale da ritenere quasi trascurabile il passaggio di deflussi oltre la strada. “ .....Ciò premesso appare comunque cautelativo suggerire quanto segue: 1) ..... Subordini il rilascio dei permessi di costruire degli edifici ..... ad uno studio idraulico coerentemente redatto in conformità con le vigenti NTA del PAI (artt. 6,10 e 36). 2) le opere fondali dei manufatti di progetto non dovranno in alcun modo interferire con il canale tombato rimanendo prudenzialmente distanti .....”.
- ❖ Con Delibera Giunta Regionale N. 1442 del 02.08.2013 il Servizio Assetto de Territorio – Regione Puglia ha espresso il prescritto parere Paesaggistico ai sensi dell’art. 5.03 delle NTA. del PUTT/P. con prescrizioni e indirizzi di carattere tecnico costruttivo.

#### **4 Il Contesto programmatico ambientale di riferimento**

Nel presente paragrafo si intende descrivere, per ciascuna tematica ambientale considerata, lo stato ambientale contestualmente ai principali strumenti di piano e di programma vigenti nel territorio comunale. L’obiettivo è quello di evidenziare i principali elementi di sensibilità, vulnerabilità e criticità ambientale di diretto interesse per la scala di piano in esame e individuare coerenze ed eventuali difformità del progetto proposto rispetto alle previsioni degli strumenti considerati.

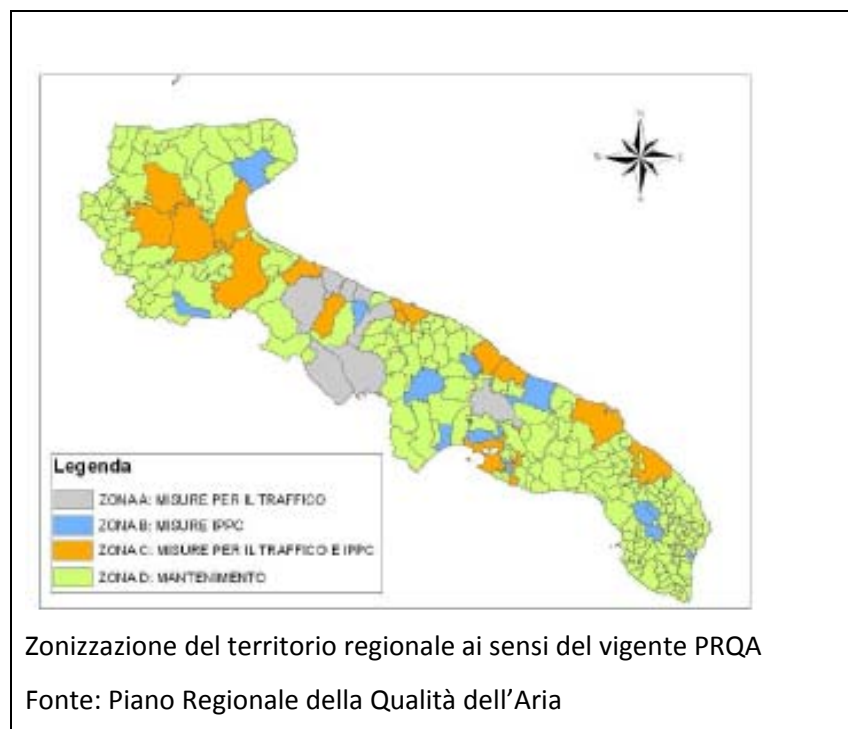
Gli strumenti di piano e di programma analizzati sono il Piano di Risanamento e Tutela della Qualità dell’Aria, il Piano di Tutela delle Acque (PTA Regione Puglia), il Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Puglia e la Pianificazione Paesaggistica e Territoriale PPTR.

##### **4.1 Aria**

Nell’ambito del Piano Regionale della Qualità dell’Aria, adottato con Regolamento Regionale n. 6/2008, la Regione Puglia ha definito la zonizzazione del proprio territorio sulla base dei dati – a partire dal 2005 – dei livelli di concentrazione degli inquinanti PM10 e NO2. I comuni del territorio regionale sono stati distinti in funzione della tipologia di emissioni presenti e delle conseguenti misure - di mantenimento o di risanamento - da applicare. Il territorio della Puglia è stato suddiviso ai sensi del primo PRQA in 4 zone, delimitate dai confini amministrativi comunali:

- ZONA A: comprendente i comuni con superamenti dei valori di legge degli inquinanti determinati dal fattore di pressione del traffico veicolare;
- ZONA B: comprendente i comuni in cui ricadono impianti industriali soggetti alla normativa IPPC;
- ZONA C: comprendente i comuni con superamenti dei valori di legge degli inquinanti determinati dal fattore di pressione del traffico veicolare, in cui ricadono, contestualmente, impianti industriali soggetti alla normativa IPPC.
- ZONA D: comprendente i comuni non rientranti nelle zone A, B e C.

Il Comune di Fasano è classificato in ZONA C. In tale zona ricadono i comuni nei quali, oltre alle emissioni da traffico auto veicolare, valutate attraverso superamenti dei valori limite di NO<sub>2</sub> e stima delle emissioni non trascurabili (Inventario INEMAR), si rileva la presenza di insediamenti produttivi rilevanti. In tali comuni si applicano sia le misure di risanamento rivolte al comparto mobilità che le misure per il comparto industriale.



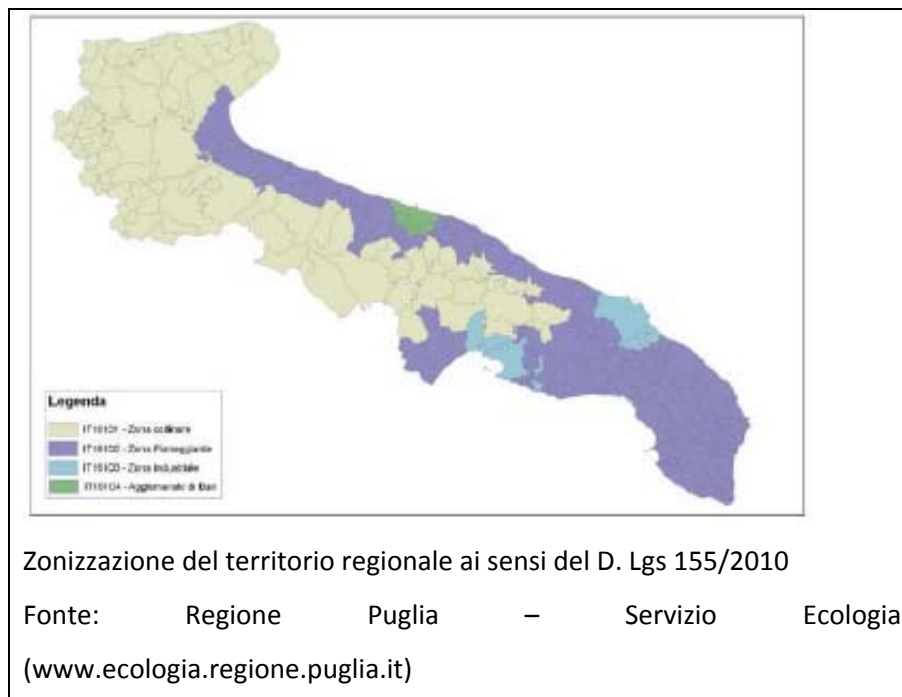
Dall’analisi del Piano Regionale di Qualità dell’Aria non emergono indicazioni ostative per la realizzazione del piano di lottizzazione del comparto in questione, dato che l’intervento genera emissioni nulle o trascurabili sia in fase di costruzione che di gestione.

La nuova normativa in materia di qualità dell’aria, il D.Lgs. n.155 del 2010, stabilisce che nel territorio regionale siano individuate aree contraddistinte da omogeneità degli aspetti predominanti, valutati sulla base del carico emissivo, delle caratteristiche orografiche e meteorologiche e del grado di urbanizzazione del territorio: in primis gli agglomerati, sulla base dell’assetto urbanistico, della popolazione residente e della densità abitativa e successivamente le altre zone.

Pertanto la Regione Puglia ha dato avvio all’aggiornamento del Piano Regionale di Qualità dell’Aria (PRQA), in collaborazione con l’ARPA Puglia, e ha effettuato il progetto preliminare di zonizzazione del territorio regionale, individuando le seguenti zone:

- Agglomerato di Bari, delimitata dai confini amministrativi del Comune di Bari e delle aree urbane minori contigue dei comuni di Modugno, Bitritto, Valenzano, Capurso, Triggiano;
- Zona collinare;
- Zona pianeggiante;
- Zona industriale, caratterizzata dall’elevato carico emissivo per la concentrazione di sorgenti puntuali di tipo industriale (poli industriali) oltre a sorgenti lineari, quali strade, porti ed aeroporti. Tale zona è stata delimitata sulla base dei confini amministrativi dei comuni in cui ricadono le aree

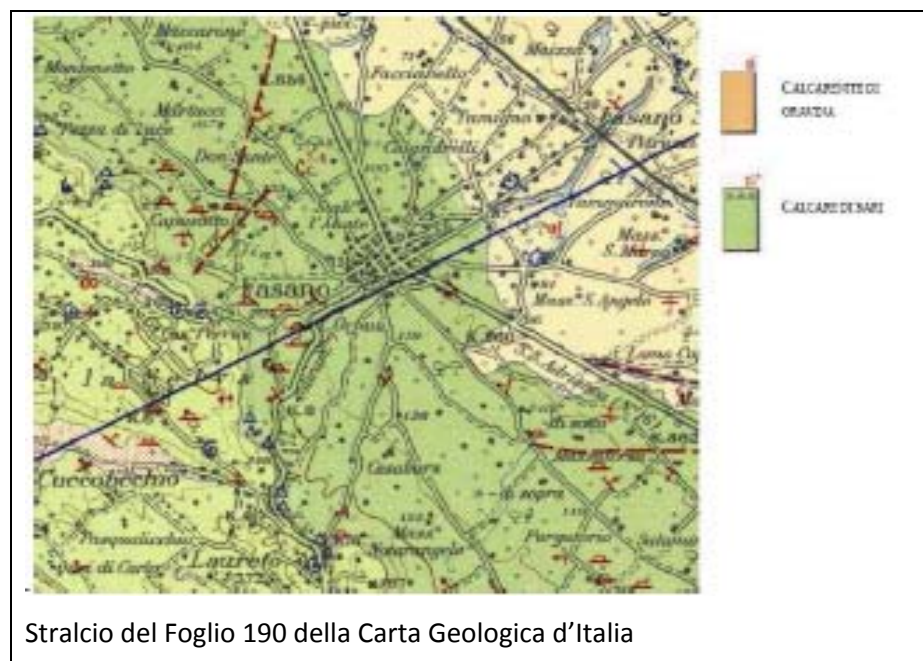
industriali (Brindisi e Taranto-Statte), e dei comuni che, in base a valutazioni di tipo qualitativo sulla dispersione degli inquinanti, sarebbero maggiormente esposti alle ricadute delle emissioni prodotte da tali sorgenti.



## 4.2. Suolo

### 4.2.1. Geomorfologia

Dal punto di vista geologico, l'area di studio è localizzata nella parte sudoccidentale del Foglio 190 "Monopoli" della Carta Geologica d'Italia, in scala 1:100.000.



Stralcio del Foglio 190 della Carta Geologica d'Italia

I terreni affioranti sono essenzialmente rappresentati da calcari micriticistratificati appartenenti all'unità del Calcarea di Bari, su cui poggiano in trasgressivo nei terreni pleistocenici appartenenti all'unità della Calcarenite di Gravina.

L'unità cretacea del Calcarea di Bari affiora estesamente in tutta l'area delle Murge sud-orientali con uno spessore complessivo di alcune centinaia di metri; questa unità risulta costituita da una successione di calcari, calcari dolomitici e dolomie, ben stratificate, localmente fratturati ed 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.

Analizzando le proprietà intrinseche, i calcari si presentano molto compatti, a grana fine, di colore bianco o grigio-nocciola, estremamente tenaci e con ottime caratteristiche geotecniche. Dal punto di vista geologico, la natura e gli assetti delle successioni rocciose che affiorano in superficie non si differenziano molto da quelle dei limitrofi ambiti della Murgia Alta e della Murgia Bassa; dal punto di vista geomorfologico ed idrografico gli elementi fisici assumono in estese aree di questo settore caratteri originari e specifici.

In particolare, tra i caratteri morfologici di superficie, occorre evidenziare la marcata presenza di forme legate ai fenomeni carsici, come le doline e le valli carsiche, queste ultime anche di estensione rilevante, tanto da originare veri e propri "corridoi morfologici" (tra cui il cosiddetto "Canale di Pirro" che, orientato in senso longitudinale a N-NE di Alberobello, si estende fra i centri abitati di Castellana Grotte e Putignano ad O-NO e la selva di Fasano ad E-NE).

L'area della "Murgia dei trulli", così come individuata dal PPTR, è contraddistinta dalla presenza di depressioni carsiche e doline, dalla classica forma "ad imbuto" o "a scodella"; a queste forme si associano quelle legate all'idrografia superficiale, che si manifestano tuttavia in modo diverso in relazione alla loro prossimità o meno alla linea di costa.

Dal punto di vista geologico, sono presenti in superficie rocce carbonatiche cretacee, solo localmente ricoperte da lembi di depositi recenti di natura calcarenitica o argillosa, rappresentati tipicamente dalla "terra rossa", prodotto residuale della dissoluzione carsica che tende ad accumularsi nelle depressioni morfologiche.

Ulteriore elemento è quello della scarpata morfologica, presente con continuità alcuni chilometri all'interno rispetto alla linea di costa. Questa scarpata, con versanti ripidi e nettamente raccordati alla piana sottostante, è di origine tettonica ma è stata anche modellata dall'azione marina in epoche geologiche. Essa raggiunge il massimo sviluppo in altezza in corrispondenza dell'area compresa tra il territorio di Monopoli e Fasano (ove è presente la cosiddetta "Selva di Fasano"), e man mano decresce fino a scomparire sia verso nord che verso sud, sempre in modo graduale.

**L'area oggetto del presente PdL non risulta interessata direttamente da particolari "emergenze geologiche" ovvero da elementi strutturali litologici e fossiliferi visibili e/o di riconosciuto valore scientifico; non si rileva alcuna variazione significativa dell'assetto morfologico dei suoli dovuto ad attività estrattive né alcuna singolarità geologica degna di specifica tutela.**

**Per quanto attiene poi alla presenza di "emergenze morfologiche", cioè di siti con presenza di grotte, doline, puli, gravine, e lame, coste marine e lacuali e/o di altre forme geomorfologiche di riconosciuto rilevante valore scientifico, sull'area di intervento non si rileva la presenza di alcuno dei predetti elementi di pregio né l'area appare direttamente interessata dalla presenza di versanti e/o crinali ovvero da elementi caratterizzanti un particolare assetto geomorfologico o da forme geomorfologiche di riconosciuto rilevante valore scientifico.**

**L'area di intervento non ricade in un ambito costituente emergenza orografica e/o in un ambito soggetto a variazione orografica significativa, né ricade in un ambito del sistema dunale costiero.**

#### **4.2.2. Pericolosità geomorfologica ed idraulica**

Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico della Regione Puglia (PAI) è stato approvato il 30 novembre 2005. Obiettivo del piano è realizzare un quadro conoscitivo generale dell'intero territorio di competenza dell'Autorità di Bacino, ed effettuare un'analisi storica degli eventi critici (frane e alluvioni) che consente di individuare le aree soggette a dissesto idrogeologico, per le quali è effettuata una prima valutazione del rischio.

Il PAI si compone della Relazione Generale, della Relazione illustrativa, delle norme d'attuazione nonché della Carta delle aree soggette a rischio idrogeologico. In particolare sono state individuate e perimetrare sulla relativa cartografia le seguenti tipologie d'aree a cui corrisponde una specifica classificazione della pericolosità da frana, della pericolosità idraulica nonché della derivata classificazione del rischio. Alla predetta classificazione è associata la relativa normativa di riferimento.

##### **AREE A PERICOLOSITA' DA FRANA**

- PG3: aree a pericolosità da frana molto elevata
- PG2: aree a pericolosità da frana elevata
- PG1: aree a pericolosità da frana media e moderata

##### **AREE A PERICOLOSITA' IDRAULICA**

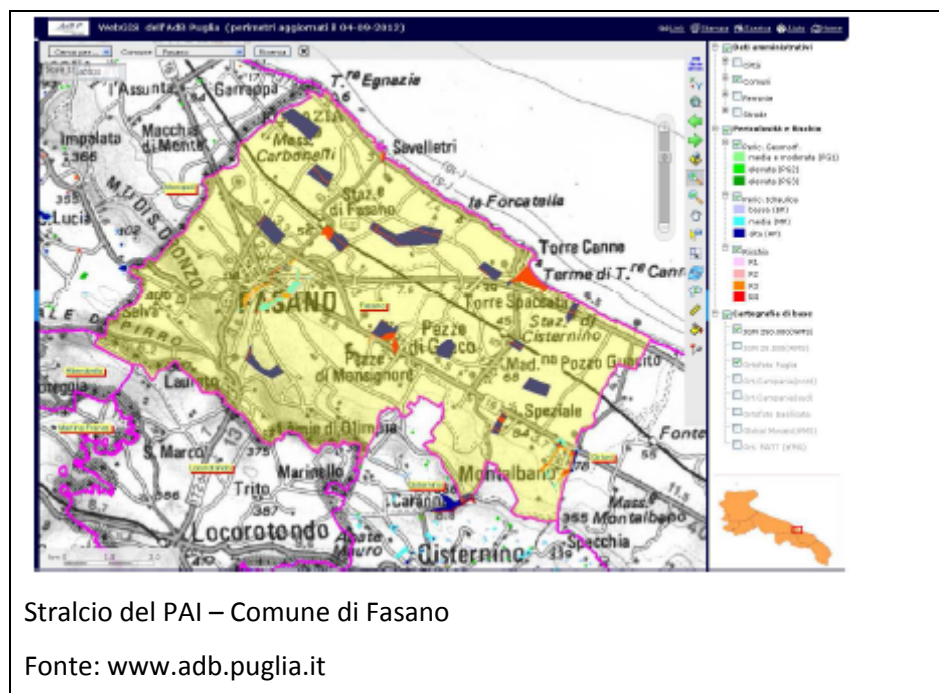
- A.P.: aree ad elevata probabilità di inondazione
- M.P.: aree a moderata probabilità di inondazione
- B.P.: aree a bassa probabilità di inondazione

##### **AREE A RISCHIO**

- R4: aree a rischio molto elevato
- R3: aree a rischio elevato
- R2: aree a rischio medio
- R1: aree a rischio moderato

Con specifico riferimento alla cartografia allegata al Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico della Regione Puglia, si rileva che nel territorio comunale di Fasano:

- sono presenti piccole aree classificate a pericolosità geomorfologica
- sono presenti aree classificate a pericolosità idraulica;
- sono presenti aree classificate a "rischio medio" (R2) e a "rischio molto elevato" (R4);



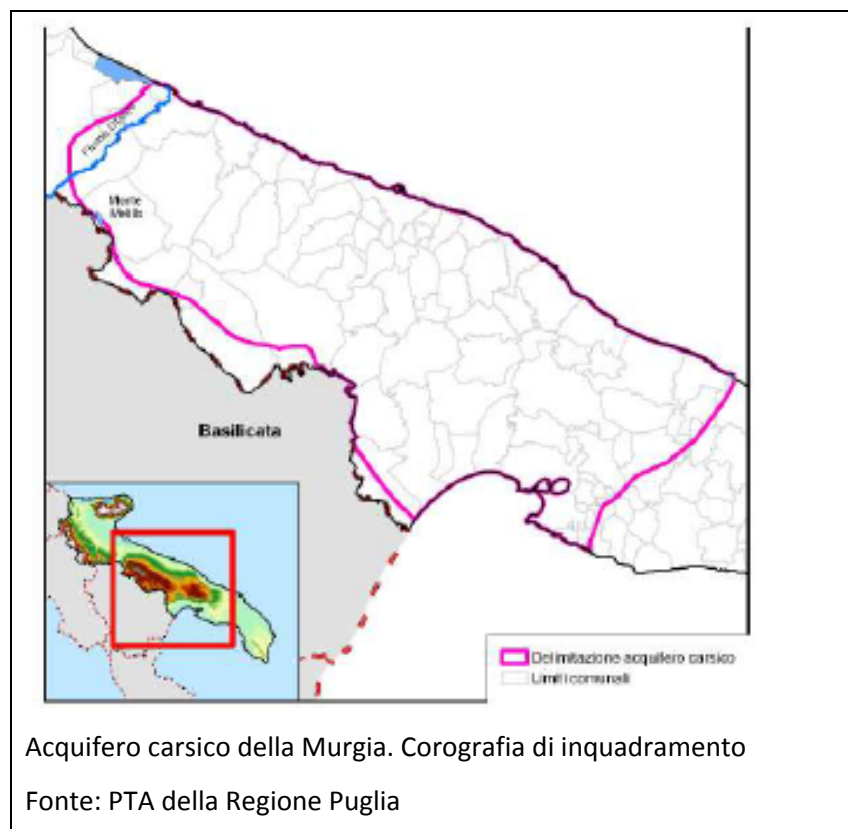
Relativamente all’area oggetto di intervento si fa rilevare che lungo la strada comunale e tra questa e l’area d’intervento, insiste un canale di scorrimento di acque meteoriche (non incluso nel RER) già oggetto di puntuale studio sottoposto alla verifica dell’Autorità di Bacino, che ha determinato l’esclusione dell’area in oggetto da qualsiasi tipologia di tutela del PAI.

### 4.3. Acque

#### 4.3.1. Idrografia superficiale

Lo strumento di pianificazione di riferimento per le acque è Piano di Tutela delle Acque, approvato nel 2009. Il Piano, partendo da una approfondita e dettagliata analisi territoriale, dallo stato delle risorse idriche regionali e dalle problematiche connesse alla salvaguardia delle stesse, delinea gli indirizzi per lo sviluppo delle azioni da intraprendere nel settore fognario-depurativo nonché per l’attuazione delle altre iniziative ed interventi finalizzati ad assicurare la migliore tutela igienico-sanitaria ed ambientale.

Il PTA ha individuato i corpi idrici sotterranei significativi; il territorio del comune di Fasano è ricompreso nell’Acquifero carsico della Murgia (stimato in 7.672 km<sup>2</sup>), le cui delimitazioni fisiche sono date superiormente dal corso del fiume Ofanto ed inferiormente dall’allineamento ideale Brindisi -Taranto.



Le aree di affioramento delle rocce carbonatiche risultano fortemente condizionate, tanto in superficie che in profondità, dal fenomeno carsico, che riveste una fondamentale importanza sia per l'alimentazione dell'acquifero (di qui la denominazione di falda carsica), che di idrodinamica dello stesso.

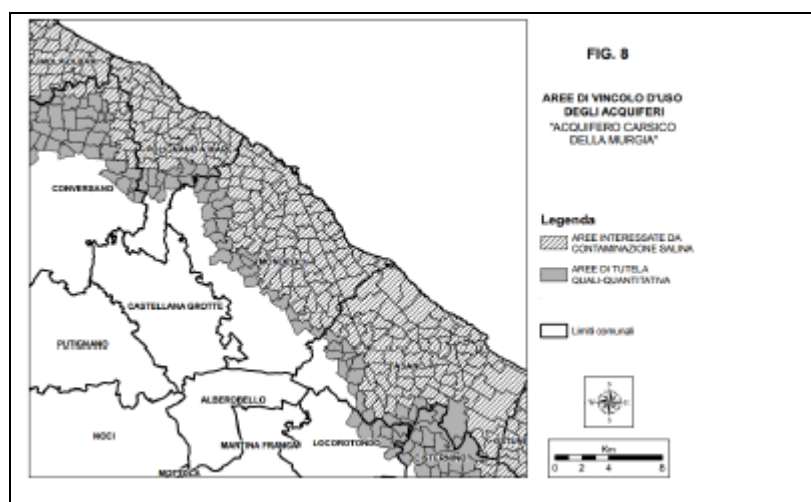
La storia geologica, le vicende tettoniche e i fattori morfoevolutivi delle forme carsiche di superficie, non hanno consentito lo sviluppo di una idrografia superficiale. I segni del ruscellamento superficiale - reticolo idrografico fossile- ha originato netti solchi erosivi, diversamente profondi e di apprezzabile ampiezza, in cui si raccolgono e scorrono le acque di origine meteorica, in particolar modo in occasione di eventi pluviometrici intensi. Non tutte le acque che scorrono nelle lame hanno il loro recapito finale nel mare: spesso esse si perdono nel sottosuolo data l'elevata permeabilità delle rocce calcaree che costituiscono l'alveo naturale delle lame per cui queste, nella maggior parte dei casi, risultano quasi sempre asciutte.

Pertanto il sottosuolo pugliese centro meridionale è sede di una estesa e complessa circolazione idrica sotterranea, alimentata dalla acque di precipitazione meteorica. La circolazione idrica è spesso canalizzata in pressione, spesso a notevole profondità al di sotto del livello mare, con carichi idraulici ovunque alti (spesso dell'ordine dei 30÷50 m s.l.m.) e sensibilmente variabili lungo la verticale dell'acquifero. Anche le cadenti piezometriche, con le quali la falda defluisce

verso il mare, sono alte (2÷8 per mille). I massimi carichi piezometrici si riscontrano nelle aree più interne dell'altopiano murgiano, ove si raggiungono valori di circa 200 m s.l.m.; carichi idraulici di 10÷15 m s.l.m. si osservano anche in aree situate ad appena pochi chilometri dalla linea di costa.

L'irregolare distribuzione della permeabilità in senso verticale fa sì che la parte più alta della falda risulti talora frazionata in più livelli idrici sovrapposti, spesso modesti e separati da orizzonti rocciosi praticamente impermeabili e solo a luoghi permeabili, non di rado dotati di carichi idraulici e di mobilità sensibilmente diversi. Tali caratteristiche hanno svolto un ruolo di primaria importanza nella definizione di un complesso ambiente idrogeologico, quale risulta essere la falda carsica profonda.

Il PTA ha disciplinato le Aree di vincolo d'uso degli acquiferi: il foglio catastale n. 29, in cui ricade il PdL oggetto della presente valutazione, ricade nelle *Aree interessate da contaminazione salina*.



In tali aree (di cui alla Tavola B del Piano di Tutela delle Acque - Aree interessate da contaminazione salina, e indicate nella cartografia di dettaglio (Allegato 4a - Tab.2 – Figura 8), è sospeso il rilascio di nuove concessioni per il prelievo di acque dolci di falda da utilizzare a fini irrigui o industriali, mentre è consentito il prelievo di acque marine di invasione continentale per usi produttivi, (itticoltura, mitilicoltura) per impianti di scambio termico o dissalazione con il rispetto di alcune condizioni. Nel caso di concessioni esistenti, in sede di rinnovo devono essere sottoposte a verifica le quote di attestazione dei pozzi al di sotto del livello mare, e la portata massima emungibile non deve determinare una depressione dinamica del carico piezometrico assoluto superiore al 50% del valore dello stesso carico.

**Il PdL del comparto in questione non prevede emungimenti di acque da falda.**

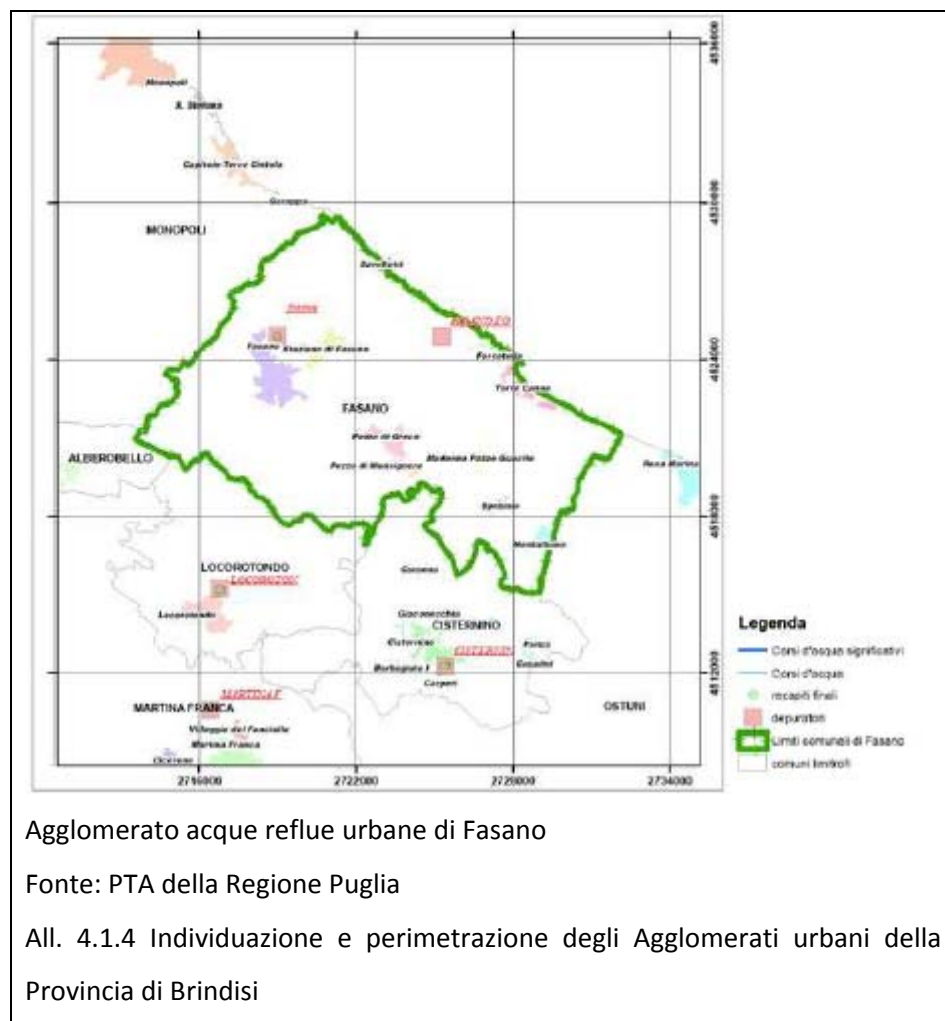
**L'area di intervento, parte della periferia del centro abitato, non risulta direttamente interessata dalla presenza di qualsiasi forma di idrografia superficiale** (sorgenti, torrenti, fiumi, foci ed invasi naturali e/o artificiali, gravine, lame, zone umide, paludi, canali, saline, aree interessate da risorgenze e/o fenomeni stagionali).

**L'area di intervento non ricade in un ambito di alimentazione delle falde acquifere né in un ambito di accumulo delle acque superficiali (aree di impluvio) né all'interno di un ambito di massima espansione dei bacini idrici e/o all'interno di ambiti di esondazione dei corsi d'acqua.**

Per tutto quanto innanzi, non si rilevano disarmonie tra le previsioni progettuali del PdL ed il Piano di Tutela delle Acque, fermo restando l'ottemperanza alle prescrizioni regolamentari in ordine allo smaltimento dei reflui depurati e delle acque meteoriche di cui all'Appendice A1al Piano Direttore – Decr. Comm. Del. n.191 del 16.06.2002.

#### **4.3.2. Acque reflue urbane**

Il comune di Fasano è individuato dal PTA come agglomerato per le acque reflue urbane con il codice 1607400701. L'agglomerato comprende l'abitato di Fasano e gli abitati di Forcatella, Madonna Pozzo Guacito, Montalbano, Pezze di Greco, Pezze di Monsignore, Savelletri, Speciale, Stazione di Fasano e Torre Canne per complessivi 61.130 a.e.



L'agglomerato è servito dal depuratore comunale (con una potenzialità di 25.845 a.e.) a cui è attiguo l'impianto di affinamento Fasano Forcatelle.

L'impianto comunale sottopone i reflui urbani del territorio comunale a trattamenti primari, biologici e di disinfezione, per perseguire i limiti previsti dal D.L.vo 152/2006 e dalle Autorizzazioni provinciali per lo scarico a mare in Tab. 1, senza condotte di allontanamento dalla costa.

Dei circa 6.000 mc/giorno di acque prodotte dal depuratore comunale, circa 350.000 mc/anno vengono prelevati ed inviati ai trattamenti terziari dell'impianto di affinamento di Fasano Forcatelle, per essere distribuiti in agricoltura. L'impianto di affinamento è attualmente in esercizio dal 2006.

Nel 2010, attraverso la sottoscrizione del Protocollo d'Intesa tra Regione Puglia, l'Autorità d'Ambito Territoriale (AATO Puglia) e il Soggetto Gestore del Servizio Idrico Integrato (AQ.PSpA) per l'attuazione dell'Azione 2.1.1."Adeguamento del grado di copertura e del livello qualitativo

del S.I.I. per gli agglomerati regionali in attuazione del Piano di Tutela delle Acque” del P.O. FESR 2007/2013, è stato ammesso a finanziamento il potenziamento dell’impianto di depurazione di Fasano Forcatelle per ulteriori 35.285 a.e.

#### **4.4. Ecosistemi naturali**

Il comune di Fasano è interessato dalla presenza sul proprio territorio del Parco Naturale Regionale “Dune costiere da Torre Canne a Torre San Leonardo”, istituito con legge regionale n. 31 del 26.11.2006.

Il Parco si estende nei territori di Ostuni e Fasano per circa 1.000 ettari, lungo 6 km di costa e si inoltra verso la piana degli olivi secolari seguendo il corso di alcune lame. L’area tutelata comprende il complesso di aree umide (Fiume grande, Fiume piccolo, Fiume Morello) retrostanti il cordone dunale e il sistema delle lame che costituiscono l’ossatura del reticolo idrografico che attraversa la piana ulivettata retrostante.

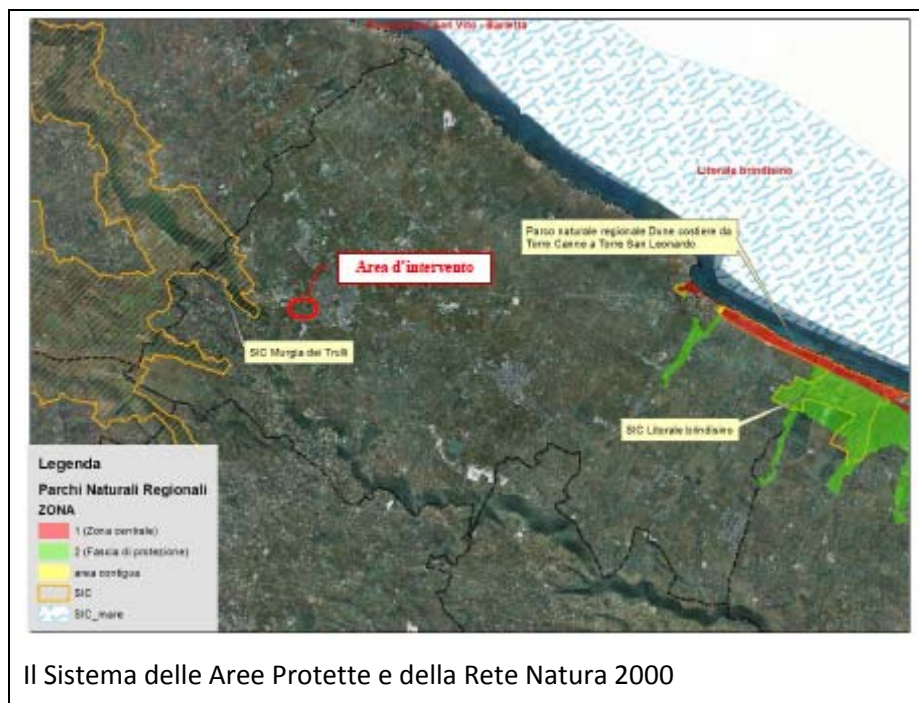
Nell’area protetta sono presenti numerosi habitat, ciascuno corrispondente ai differenti ambienti naturali che si incontrano in successione: la Spiaggia, la Duna, la Duna consolidata, gli Stagni retrodunali, le Dune fossili e la Aree agricole interne.

L’area coincide parzialmente con il Sito di Importanza Comunitaria (SIC) IT9140002 Litorale brindisino, individuato ai sensi della Direttiva Habitat, che è caratterizzato da alcune zone umide costiere che rivestono un importante valore per specie rare e minacciate dell’avifauna che vi si riproducono o vi sostano durante le migrazioni. Esse infatti esercitano anche un ruolo d’importanza internazionale per la salvaguardia delle specie migratorie, principalmente acquatiche, che transitano sull’Adriatico. Il paesaggio del SIC è costituito da deboli ondulazioni collinari che degradano verso la costa, con substrato di calcare cretaceo. Il clima termo-xerofilo favorisce la presenza di una vegetazione substeppeica lungo i declivi. Zona di dune con presenza di vegetazione della macchia mediterranea. Le aree substeppeiche sono ricche di orchidacee, alcune endemiche. L’area della salina ospita alcune vecchie costruzioni un tempo adibite a deposito del sale. Il paesaggio costiero è dominato da una torre cinquecentesca a pianta quadrata. La vegetazione alofila e le dune sono di grande valore vegetazionale. Il sito comprende anche lembi di macchia mediterranea e un boschetto di lecci. Vi e' la presenza di Garighe di Euphorbia spinosa.

Sul territorio comunale ricade anche il SIC IT9120002 Murgia dei Trulli, che si estende anche sui territori di Alberobello, Castellana Grotte e Monopoli. In questo caso il paesaggio è singolarmente caratterizzato dalle tipiche costruzioni a secco con tetto conico ("trulli") ormai note in tutto il mondo. Il sito e' caratterizzato dalla presenza di querceti di QuercustrojanaWebb e

Quercus virgiliana con buona percentuale di copertura e discreto stato vegetazionale.

**L'area del comparto in questione in oggetto non ricade in alcuna area protetta né in aree della Rete Natura 2000.**



## 4.5. Paesaggio

### 4.5.1. La compatibilità con il Putt/P

Lo strumento di pianificazione che regola la materia è il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio (PUTT/P), approvato con DGR n.1748 del 15/12/2000.

Obiettivo primario del PUTT/P, che ha efficacia su tutto il territorio regionale, tranne nelle zone edificate, è consentire la preliminare verifica di compatibilità di ogni progetto di trasformazione del territorio con le reali risorse dello stesso. Il piano intende perseguire:

- la tutela dell'identità storica e culturale del territorio regionale;
- la compatibilità tra la qualità del paesaggio, le componenti strutturali e il loro uso sociale;
- la salvaguardia e la valorizzazione delle risorse territoriali.

Il PUTT/P analizza lo stato di fatto delle aree già soggette a vincolo e di quelle da sottoporre a tutela, definisce le caratteristiche e gli aspetti particolari di ciascun ambito perimetrato, gli obiettivi da perseguire e, infine, formula i criteri specifici per la progettazione di interventi urbanistici ed edilizi.

Il PUTT/P individua i cosiddetti Ambiti Territoriali Estesi, aree omogenee per livello di valori paesaggistici, da sottoporre a diversi livelli di tutela del paesaggio:

- Ambiti di valore eccezionale (A), dove sussistono condizioni di rappresentatività di almeno un bene costitutivo di riconosciuta unicità e/o singolarità, con o senza prescrizioni Vincolistiche preesistenti;

- Ambiti di valore rilevante (B), dove sussistono condizioni di compresenza di più beni costitutivi, con o senza prescrizioni vincolistiche preesistenti;

- Ambiti di valore distinguibile (C), dove sussistono condizioni di presenza di un bene costitutivo, con o senza prescrizioni vincolistiche preesistenti;

- Ambiti di valore relativo (D), dove, pur non sussistendo la presenza di un bene costitutivo, sussiste la presenza di vincoli (diffusi) che ne individuano una significatività;

- Ambiti di valore normale (E), dove non è direttamente dichiarabile un significativo Valore paesaggistico.

Gli ambiti da A e D sono sottoposti a tutela diretta del Piano e ogni intervento modificativo deve essere sottoposto ad Autorizzazione Paesaggistica o, se rilevante, ad attestazione di compatibilità paesaggistica.

Inoltre, la conoscenza del territorio è realizzata mediante tre sistemi omogenei per i caratteri strutturanti del territorio, definiti Ambiti Territoriali Distinti, articolati nei seguenti sottosistemi:

- il sistema geologico – morfologico - idrogeologico;
- il sistema botanico - vegetazionale;
- il sistema della stratificazione storica dell'insediamento umano.

Tra gli Ambiti Territoriali Distinti, sono individuati nel P.U.T.T./P. coste ed aree litoranee, corsi d'acqua, versanti e crinali, boschi e macchie, beni naturalistici, zone umide, aree protette, beni diffusi nel paesaggio agrario (piante di rilevante importanza per età o dimensione, alberature stradali e poderali, pareti a secco), zone archeologiche, beni architettonici extraurbani, paesaggio agrario e usi civici, punti panoramici.

La tutela degli Ambiti Estesi e Distinti deve essere perseguita dalla pianificazione paesaggistica sott'ordinata e, in particolare, dai piani urbanistici territoriali tematici di secondo livello, dai piani dei parchi e dai PRG comunali. Gli strumenti per la tutela del paesaggio sono i seguenti:

- Indirizzi di tutela, che rappresentano il punto di riferimento per ogni decisione comportante la trasformazione del territorio; tali indirizzi esplicitano gli obiettivi all'interno degli ambiti territoriali estesi (obiettivi di conservazione per gli ambiti di tipo A e B, obiettivi di

valorizzazione e recupero per gli ambiti a minore valenza);

- Direttive di tutela, che regolamentano la pianificazione di secondo livello, urbanistica e di settore, relativamente agli Ambiti Territoriali Distinti. In generale negli ambiti A e B non è concessa l'alterazione delle caratteristiche paesaggistiche, mentre negli ambiti C e D le eventuali alterazioni devono essere oggetto di valutazione;

- Prescrizioni di base, paesaggistiche e urbanistiche, costituiscono misure di salvaguardia nei territori in cui non vige uno strumento di pianificazione. Tali prescrizioni sono necessarie per tutelare le emergenze che vengono censite all'interno degli Ambiti Territoriali Distinti.

**Le aree oggetto del presente Piano di Lottizzazione, ad oggi non incluse nella perimetrazione dei cosiddetti "territori costruiti", sono sottoposte a tutela paesaggistica diretta da parte del PUTT/P, in quanto classificate A.T.E. di tipo "C" (art. 2.01 delle NTA del PUTT/P).**

Gli indirizzi di tutela (art. 2.02 punto 1.4 delle NTA del PUTT/P) per gli ambiti di valore distinguibile "C" prevedono la valorizzazione di un bene costitutivo, con o senza prescrizioni vincolistiche preesistenti ".

Il P.U.T.T./P. impone sull'area d'intervento una "tutela diretta" di tipo paesaggistico valevole per tutti gli ambiti territoriali estesi classificati di tipo "A"- "B"- "C" - "D" che condiziona la trasformazione paesaggistica dell'ambito d'intervento.

Si tratta di verificare se per il caso in specie, la trasformazione paesaggistica dell'area di intervento sia da reputarsi o meno ammissibile ovvero se ricorrano per detta area, in funzione della localizzazione e della tipologia d'intervento da realizzare, i presupposti dell'immodificabilità assoluta, oppure se essa può essere oggetto di trasformazione (ancorché condizionata dagli indirizzi e/o direttive di tutela nonché delle prescrizioni di base del PUTT).

Va verificata cioè anche la modalità con la quale il progetto di che trattasi, per le soluzioni adottate procede alla trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico qualora la trasformazione venga reputata comunque ammissibile dal punto di vista localizzativo dalle NTA del PUTT/P.

Pertanto, oltre che dalla classificazione "C", va verificata la presenza o meno sull'area d'intervento di "ambiti territoriali distinti" e/o l'esistenza di "componenti ed insiemi di pregio" come individuati dalle NTA, dagli elenchi e dalla cartografia tematica del PUTT/P.

Si riporta pertanto una sintesi della verifica localizzativa dell'intervento rispetto agli Ambiti Territoriali Distinti, fornita nella Relazione di compatibilità paesaggistica.

#### Sistema geologico - geomorfologico - idrogeologico

L'area oggetto dell'intervento non risulta interessata direttamente da particolari "emergenze geologiche" ovvero da elementi strutturali litologici e fossiliferi visibili e/o di

riconosciuto valore scientifico; né l'area appare interessata da fenomeni di dissesto geologico o dalla presenza di particolari condizioni di vulnerabilità degli acquiferi e/o dell'assetto idrogeologico. Non si rileva sull'area d'intervento alcuna variazione significativa dell'assetto morfologico dei suoli dovuto ad attività estrattive né alcuna singolarità geologica degna di specifica tutela.

Per quanto attiene alla presenza di "emergenze morfologiche", ovvero di siti con presenza di grotte, doline, puli, gravine, e lame, coste marine e lacuali e/o di altre forme geomorfologiche di riconosciuto rilevante valore scientifico, sull'area di intervento non si rileva la presenza di alcuno dei predetti elementi di pregio né l'area appare direttamente interessata dalla presenza di versanti e/o crinali ovvero da elementi caratterizzanti un particolare assetto geomorfologico o da forme geomorfologiche di riconosciuto rilevante valore scientifico. L'area di intervento non ricade in un ambito costituente emergenza orografica e/o in un ambito soggetto a variazione orografica significativa né ricade in un ambito del sistema dunale costiero.

L'area di intervento non risulta direttamente interessata dalla presenza di "emergenze idrogeologiche" ovvero di siti interessati dalla presenza di sorgenti, torrenti, fiumi, foci ed invasi naturali e/o artificiali, gravine, lame, zone umide, paludi, canali, saline, aree interessate da risorgenze e/o fenomeni stagionali. L'area di intervento non ricade in un ambito di alimentazione delle falde acquifere né in un ambito di accumulo delle acque superficiali (aree di impluvio) né all'interno di un ambito di massima espansione dei bacini idrici e/o all'interno di ambiti di esondazione dei corsi d'acqua. Sull'area d'intervento non si rileva la presenza di alcuna delle predette emergenze né l'area risulta interessata dalla presenza di qualsiasi forma di idrografia superficiale.

Pertanto, alla luce di quanto evidenziato, si può affermare che l'intervento in progetto, in virtù della sua localizzazione, non compromette la tutela di alcuna componente geologica, geomorfologica ed idrogeologica di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo nell'assetto paesistico ambientale dell'ambito interessato dall'intervento. Oltre alla non interferenza con gli ATD del sistema geologico-geomorfologico-idrogeologico identificati dalle NTA del PUTT/P, le modificazioni indotte dalla realizzazione delle opere all'attuale assetto paesaggistico non produrranno impatti significativi sulle componenti ambientali non di pregio, ovvero sugli elementi paesaggistici non strutturanti l'attuale assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico presenti sull'area, attesa la limitata quantità di scavi e riporti previsti.

In sintesi, oltre che per la localizzazione, anche le stesse "azioni di progetto" previste (i limitatissimi movimenti di terra), non incideranno in maniera sostanziale sul contesto

paesaggistico di riferimento ed in particolare sull'esistente sistema geologico, geomorfologico ed idrogeologico, rendendo pertanto l'intervento non pregiudizievole alla conservazione dei valori paesistici del sito.

*Sistema botanico - vegetazionale - colturale e della potenzialità faunistica*

Per quanto attiene agli "accrescitori" del potenziale paesistico del sito, l'area d'intervento:

- non ricade in ambiti territoriali interessati da programmi di forestazione;
- non ricade in ambiti territoriali interessati da processi potenziali di interesse botanico/vegetazionale di livello rilevante e/o eccezionale.

Per quanto attiene invece ai "detrattori" del potenziale paesistico del sito, l'area d'intervento:

- ricade in ambiti territoriali interessati da livelli di antropizzazione;

L'area oggetto d'intervento non è interessata dalla presenza di bosco, foresta, selva, macchia, come definiti dall'art. 3.10.1 delle NTA del PUTT/P, non risulta interessata dalla presenza di parchi e/o ville extraurbane di rilevante valore testimoniale né da canneti e/o habitat palustri.

Per quanto attiene ai beni naturalistici, non si rileva sull'area d'intervento la presenza di associazioni vegetali rare e/o ambienti di particolare interesse biologico- naturalistico, né si rileva la presenza di siti naturalistici e/o di biotopi di particolare interesse. In particolare, si specifica che i biotopi e i siti d'interesse naturalistico dove risultano presenti specie vegetali di pregio, quali come il fragno (*Quercustrojana* Webb), la roverella (*Quercus pubescens* Willd) o il leccio (*Quercus ilex*), sono molto distanti dal sito d'intervento.

L'area d'intervento non rientra nelle zone di riserva dell'Amministrazione Statale, né in parchi regionali o comunali, ovvero in aree dove giuridicamente risulta istituito un regime di tutela di area protetta, di cui alla Legge n. 394/1991 e alla Legge regionale n. 19/1997.

Il sito d'intervento non ricade all'interno della perimetrazione dei Siti di Interesse Comunitario (SIC) e/o delle Zone di Protezione Speciale (ZPS), individuate ai sensi del D.M. 3/4/2000 di recepimento delle direttive 92/43/CEE (relativa alla conservazione degli Habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche) e 79/409 CEE (concernente la conservazione degli uccelli selvatici). Pertanto per l'intervento non è necessario espletare la procedura di valutazione di incidenza ambientale, ai sensi del DPR n. 357/97 come modificato ed integrato dal DPR n. 120/2003 e dalla L.R. n. 11/2001.

Inoltre all'interno dell'area d'intervento non si rileva la presenza di alcun lembo di Habitat naturale e/o seminaturale (di cui all'allegato A del DP.R. n. 357/1997) né la presenza di specie (di cui all'allegato B dello stesso DPR), ovvero l'area d'intervento non rappresenta un luogo dove

sono presenti elementi fisici o biologici essenziali per la vita e la riproduzione di particolari specie.

L'area oggetto d'intervento non risulta interessare alcuna "zona umida" come definita dall'art. 3.12 delle NTA del PUTT/P ovvero l'intervento in progetto non ricade in alcun sistema terra-acqua costiero-interno, naturale e/o artificiale, palustre e/o lacuale di rilevante importanza naturalistica.

Con riferimento alle aree naturali protette di cui alla L.R. n. 10/84, l'area oggetto d'intervento non presenta aree di rilevante e/o potenziale presenza faunistica, non è classificata oasi di protezione, né zona di ripopolamento e cattura, non è identificata quale riserva naturale orientata, né quale riserva naturale integrale e/o biogenetica e/o forestale di protezione.

In considerazione della presenza di un diffusa edificazione ed antropizzazione al contorno, l'ambito di intervento non mostra nel suo complesso un elevato grado di naturalità.

Per quanto attiene all'assetto colturale, l'ambito in cui ricade l'intervento si presenta principalmente come incolto con una presenza maggioritaria di alberi di ulivo con caratteristiche di monumentalità di cui all'art. 2 della L.R. 14/2007.

Il Pdl prevede per esse, giusta apposito elaborato grafico ricognitivo ed esemplificativo, il mantenimento di alcune nelle aree a verde di pertinenza degli edifici ed nelle aree a verde pubblico del PdL, nonché l'espianto ed il ricollocamento in altri ambiti con caratteristiche di aree agricole ulivetate, per quelle incompatibili con il programma costruttivo e di viabilità.

L'art. 11 della L.R. 14/2007, consente deroghe alle norme della stessa legge anche per i *piani attuativi* (qual è quello in oggetto) *di strumenti urbanistici generali adeguati alla legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 (Tutela ed uso del territorio), ubicati nelle zone omogenee B e C e con destinazioni miste alla residenza .....*” .

Il pdl in esame risulta essere un piano attuativo del PRG del Comune di Fasano, adeguato alla L.R. 56/80, e ricadente in zona omogenea con destinazioni miste alla residenza.

#### *Sistema stratificazione storica dell'organizzazione insediativa*

L'area oggetto d'intervento non risulta interessata direttamente dalla presenza di particolari "emergenze" di detto sistema ovvero dalla presenza di componenti storico-culturali di riconosciuto valore e/o di riconosciuto ruolo nell'assetto paesaggistico dell'ambito interessato.

L'area d'intervento non è vincolata come zona archeologica o come area d'interesse archeologico di rilevante interesse scientifico ai sensi del titolo I del D.Lgs. n. 490/1999 e del PUTT/P.

L'area d'intervento non è interessata direttamente dalla presenza di beni architettonici extraurbani.

L'area d'intervento non risulta direttamente interessata dalla presenza di luoghi della memoria storica e della leggenda, da itinerari di significato storico, da percorsi della transumanza e/o tratturi, da tracciati corrispondenti alle strade consolari, da strade e/o luoghi panoramici.

Condizioni visuali e percettive – punti panoramici

Nell'ambito di intervento non si segnala la presenza di punti panoramici che sottendono bacini visuali abbastanza ampi per percepire aspetti significativi del contesto paesaggistico di riferimento. Pertanto l'impatto visivo a "grande scala" sarà del tutto trascurabile.

L'intervento in progetto non è posizionato su crinali e/o cigli di scarpata; pertanto non ci sarà su vasta scala alcun impatto rilevante per le condizioni visuali e percettive d'insieme del contesto paesaggistico di riferimento.

Le parti edificate avranno un'altezza contenuta e pertanto non costituiranno fattore di interferenza visiva a grande scala, ovvero da punti di osservazione posizionati molto distanti dall'area di intervento.

Per quanto attiene invece l'impatto a scala "ridotta", ovvero dalla viabilità pubblica posizionata a ridosso dell'area di intervento, le opere in progetto non produrranno alcuna variazione significativa dell'attuale contesto visivo in quanto le volumetrie di progetto risulteranno schermate dalle alberature esistenti oltre che abbastanza defilate rispetto alle visuali posizionate lungo il predetto tracciato viario.

Alla luce di quanto esplicitato, dimostrata l'idoneità localizzativa dell'intervento rispetto ai dettami normativi del PUTT/P, si può affermare che per l'area d'intervento non ricorre alcuna delle condizioni di immodificabilità assoluta, né, con riferimento al progetto specifico, si riscontrano disarmonie sostanziali con le modalità con cui sarà operata la trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico (direttive di tutela).

Le previsioni insediative non trovano interferenze significative con lo strumento di pianificazione territoriale paesistica regionale, ed in particolare rispettano a pieno gli indirizzi, le direttive di tutela paesistica e le prescrizioni di base previste dalle NTA del PUTT/P.

La struttura paesistico-ambientale che caratterizza l'ambito d'intervento sarà in grado di "contenere" ovvero di "sopportare" le modificazioni introdotte dall'opera in progetto che, per caratteristiche tipologiche e dimensionali, nonché per le misure di mitigazione previste in progetto, non andrà ad incidere in maniera significativa sul contesto di riferimento paesaggistico.

L'analisi condotta evidenzia come la proposta progettuale è coerente alle prescrizioni di base elencate dal PUTT/P per gli Ambiti territoriali Estesi di valore rilevante "D".

#### 4.5.2. Il PPTR

Con delibera n. 1435 del 2 agosto 2013, pubblicata sul BURP n. 108 del 06.08.2013, e successivamente con Delibera di Giunta Regionale n. 2022 del 29.10.2013, la Giunta regionale ha adottato il PPTR (Piano Paesistico Territoriale Regionale) che ha come fine quello di assicurare la tutela e la conservazione dei valori ambientali e dell'identità sociale e culturale, nonché alla promozione e realizzazione di forme di sviluppo sostenibile del territorio regionale.

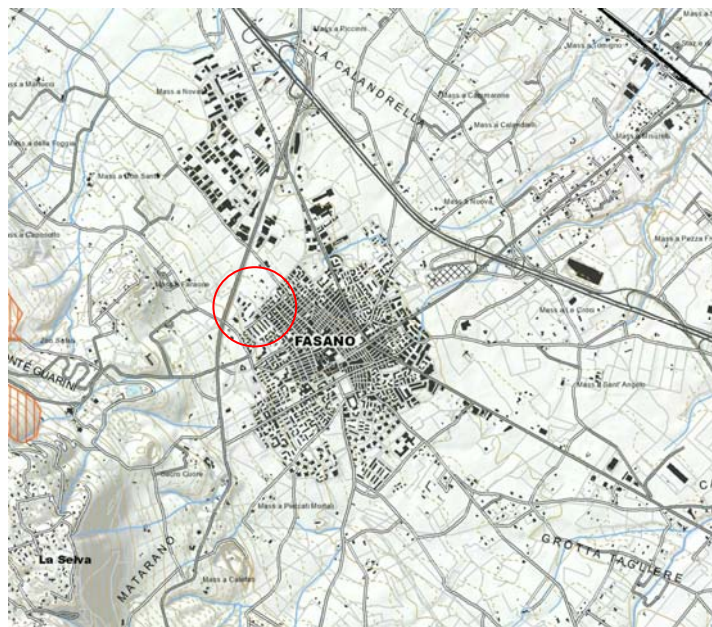
Il PPTR rientra nella "Pianificazione paesaggistica" di cui al Capo III del D. Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), che all'art. 142, 143 e 144, disciplina i contenuti, le modalità di formazione e di approvazione del piano paesaggistico regionale ed il coordinamento della pianificazione paesaggistica con altri strumenti di pianificazione.

Il territorio comunale di Fasano ricade interamente nell'ambito "Murgia dei Trulli" ed in una delle "figure" di tale ambito, denominata "La Piana degli olivi secolari".

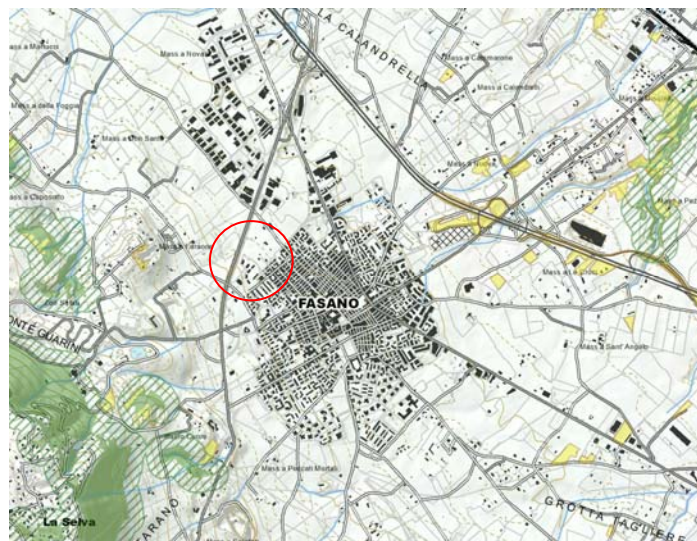
**L'area di intervento del PdL in oggetto non è soggetta a nessuna forma di tutela prevista dal PPTR.**

In ogni caso i successivi interventi edilizi saranno comunque assoggettati all'obbligo di acquisire autorizzazione di cui all'art. 146 del D. Lvo 42/2004, ovvero l'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 90 delle NTA del PPTR.

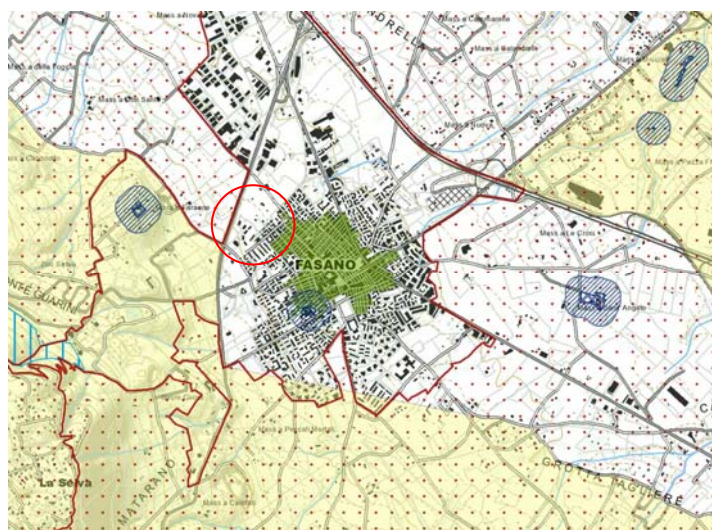
Per completezza si riporta uno stralcio dei grafici del PPTR con l'individuazione del sito di intervento.



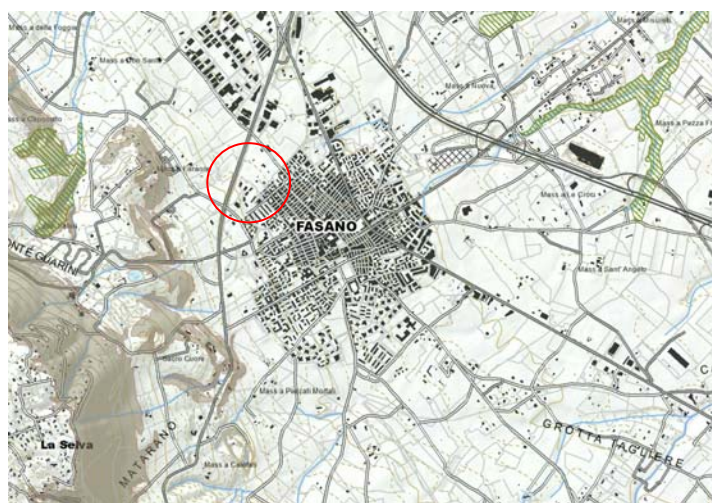
Aree protette



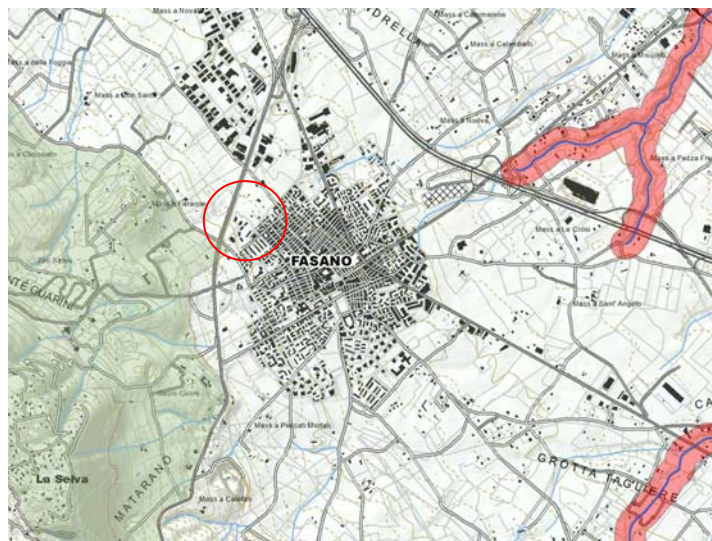
Aree botaniche



Aree culturali insediative



Aree geomorfologiche



Are idrogeologiche

#### 4.6. Gestione rifiuti

Lo strumento di pianificazione che regola la materia è il Piano Urbanistico Territoriale Tematico

Il Comune di Fasano ricade nell'ambito territoriale ottimale BR1 insieme ai comuni di Brindisi, Carovigno, Cellino San Marco, Cisternino, Mesagne, Ostuni, San Donaci, San Pietro Vernotico, San Vito dei Normanni e Torchiarolo.

La percentuale di raccolta differenziata nel 2013 per l'ATO BR1 è riportata nella tabella seguente:

Ato	Perc. Indifferenziata	Perc. Differenziata
BR1	61,970 %	38,030 %

Fonte: [www.rifiutiebonifica.puglia.it](http://www.rifiutiebonifica.puglia.it)

I dati relativi alla raccolta dei Rifiuti solidi urbani del Comune di Fasano sono:

<b>Mese</b>	<b>Indifferenziata</b> Kg.	<b>Differenziata</b> Kg.	<b>Tot. RSU</b> Kg.	<b>Rif.Diff.</b> %	<b>Prod. Pro</b> Kg. al Mese
<a href="#">Gennaio</a>	1.183.080,00	449.642,00	1.632.722,00	27,54	42,34
<a href="#">Febbraio</a>	1.020.280,00	403.642,00	1.423.922,00	28,35	36,92
<a href="#">Marzo</a>	1.286.020,00	436.120,00	1.722.140,00	25,32	44,66
<a href="#">Aprile</a>	1.446.680,00	483.490,00	1.930.170,00	25,05	50,05
<a href="#">Maggio</a>	1.542.740,00	551.160,00	2.093.900,00	26,32	54,30
<a href="#">Giugno</a>	1.689.560,00	482.975,00	2.172.535,00	22,23	56,34
<a href="#">Luglio</a>	567.320,00	1.288.520,00	1.855.840,00	69,43	48,12
<a href="#">Agosto</a>	680.880,00	1.594.530,00	2.275.410,00	70,08	59,01
<a href="#">Settembre</a>	526.380,00	1.758.710,00	2.285.090,00	76,96	59,26
<a href="#">Ottobre</a>	466.630,00	2.180.190,00	2.646.820,00	82,37	68,64
<b>TOTALE</b>	<b>10.409.570,00</b>	<b>9.628.979,00</b>	<b>20.038.549,00</b>	<b>48,052</b>	<b>51,963</b>
Fonte: <a href="http://www.rifiutiebonifica.puglia.it">www.rifiutiebonifica.puglia.it</a>					

<i>Differenziata:</i>	
<b>9.628.979,00 Kg.</b>	
<i>Indifferenziata:</i>	
<b>10.409.570,00 Kg</b>	
<i>Totale RSU:</i>	
<b>20.038.549,00 Kg</b>	
<i>Percentuale</i>	<i>raccolta</i>
<i>differenziata</i>	<b>48,052 %</b>

Fonte: [www.rifiutiebonifica.puglia.it](http://www.rifiutiebonifica.puglia.it)

L'analisi dei dati dell'ultimo quadriennio mostra una flessione nella produzione totale di rifiuti solidi urbani e un costante aumento della percentuale di raccolta differenziata, che arriva al 48,52% per il comune di Fasano e l'ATO BR1 risulta essere il secondo ambito per quantità di raccolta differenziata.

#### **4.7. Agenti fisici (acustica ambientale)**

La materia è attualmente regolamentata dalla Legge n. 447 del 26/10/95.

La Regione Puglia ha emanato una norma regionale, la Legge n. 3 del 12/02/02 "Norme di indirizzo per il contenimento e la riduzione dell'inquinamento acustico", con cui definisce prescrizioni per la tutela dell'ambiente esterno e abitativo, per la salvaguardia della salute pubblica da alterazioni conseguenti all'inquinamento acustico proveniente da sorgenti sonore, fisse e mobili e per la riqualificazione ambientale, fissando i criteri per la redazione della zonizzazione acustica del territorio.

In assenza dello strumento comunale di zonizzazione acustica, si fa riferimento alla classificazione disposta dal decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 1° marzo 1991, che prevede la ripartizione del territorio comunale in sei zone:

Classe I, aree particolarmente protette: aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione, comprendenti le aree ospedaliere, le aree scolastiche,

le aree destinate al riposo e allo svago, le aree residenziali rurali, le aree di particolare interesse urbanistico, le aree di parco;

Classe II, aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali;

Classe III, aree di tipo misto: aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali e assenza di attività industriali, aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici;

Classe IV, aree di intensa attività umana: aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali, artigianali e uffici; aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie, aree portuali, aree con limitata presenza di piccole industrie;

Classe V, aree prevalentemente industriali: aree miste interessate prevalentemente da attività industriali, con presenza anche di insediamenti abitativi e attività di servizi;

Classe VI, aree esclusivamente industriali: aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

Per ciascuna delle sei classi del territorio non dovranno superarsi i valori limite del livello equivalente di pressione sonora ponderato in scala "A", riferiti al periodo diurno, dalle ore 6.00 alle ore 22.00, e notturno, dalle ore 22.00 alle ore 6.00, di seguito riportati:

Classi di destinazione d'uso del territorio	LeqA[dB]	LeqA[dB]
	Periodo diurno	Periodo notturno
I. aree particolarmente protette	50	40
II. aree prevalentemente residenziali	55	45
III. aree di tipo misto	60	50
IV. aree di intensa attività umana	65	55
V. aree prevalentemente industriali	70	60
VI. aree esclusivamente industriali	70	70

Per quanto sopra, considerata la mancanza di studi specifici e di dati disponibili nel territorio oggetto di studio, si stimano presumibilmente valori di emissione compresi nei limiti

previsti per la classe II (Aree prevalentemente residenziali).

## 5 **Caratteristiche degli impatti e mitigazione.**

Il Piano di Lottizzazione in questione riguarda una piccola parte del territorio comunale, con superficie di poco superiore all'ettaro, con destinazione mista terziario-commerciale-residenziale conformemente al PRG Vigente.

Il piano conferma propone la realizzazione di un numero esiguo di abitazioni (max 46 alloggi circa) ed alcune unità immobiliari a destinazione commerciale e terziario.

L'attuazione del piano esecutivo avverrà per interventi definiti temporalmente già nella relazione tecnica del progetto presentato.

La superficie interessata dall'intervento è di 13.500 mq. circa , con una volumetria di progetto di circa 37.600 mc, notevolmente inferiore a quella massima ammissibile di PRG (mc 40.500 circa).

Pertanto è possibile affermare che l'intervento non genererebbe impatti significativi sull'ambiente.

Poste queste premesse, le possibili interferenze tra le opere in progetto e il sistema ambientale, valutate in termini qualitativi, possono essere ricondotte alle seguenti componenti ambientali:

### **Potenziali impatti correlabili all'intervento**

	<b>Fase di cantiere</b>	<b>Fase di esercizio</b>
<b>Atmosfera</b>	Emissioni delle macchine operatrici Produzione di polveri	Emissioni da impianti di esercizio
<b>Ambiente idrico</b>	(nessuna interferenza)	(nessuna interferenza)
<b>Suolo e sottosuolo</b>	Per scavi limitati alle fondazioni	(nessuna interferenza)

<b>Fauna, flora ed ecosistemi</b>	Interferenze con le alberature di ulivi da espiantare e reimpiantare possibilmente nella stessa area o limitrofa	(nessuna interferenza)
<b>Rumore e vibrazioni</b>	Emissioni acustiche e vibrazioni prodotte dai mezzi di cantiere e dalle macchine operatrici	Emissioni acustiche da traffico veicolare indotto Emissioni acustiche prodotte da impianti di esercizio
<b>Illuminazione e inquinamento elettromagnetico</b>	(nessuna interferenza)	(nessuna interferenza)
<b>Paesaggio urbano</b>	(nessuna interferenza)	Trasformazioni correlate all'inserimento dei nuovi edifici
<b>Traffico veicolare e sosta</b>	Interferenze con la viabilità prodotte dai mezzi di cantiere	Minimo aumento del traffico auto veicolare per i nuovi insediati
<b>Energia</b>	Assorbimento per funzionamento dei macchinari di cantiere	Assorbimento per funzionamento impianti di esercizio

<b>Rifiuti</b>	Inerti per quanto attiene gli scavi recuperabili in ambito dello stesso cantiere e solo per una eventuale eccedenza alle discariche autorizzate, per il resto rifiuti speciali di materiali di cantiere di normale produzione da inviare alle discariche autorizzate.	Produzione di rifiuti urbani
----------------	---	------------------------------

I principali impatti ambientali correlabili all'intervento appaiono circoscritti ad alcuni aspetti della fase di cantiere (sbancamenti e rinterri, non sono previste demolizioni), nonché al minimo incremento del sistema della viabilità locale in fase di esercizio.

Gli impatti possibili durante la fase di cantiere si riferiscono sostanzialmente alla diminuzione della qualità dell'aria dovuta alle emissioni inquinanti e alla produzione di polveri.

Esse sono conseguenza dei lavori di movimentazione di terra, al funzionamento dei macchinari di cantiere, al trasporto di materiale.

Nel caso in esame si ritiene possibile mitigare l'eventuale disagio con l'adozione delle normali cautele gestionali relative ai cantieri temporanei.

Il progetto ricade in un'area periferica rispetto all'abitato ma completamente antropizzata; l'urbanizzazione dell'area è dimostrata dalla presenza a contatto con l'area di intervento di tutte le infrastrutture di rete: rete fognaria, rete idrica, rete di illuminazione pubblica e privata, rete gas e rete telefonica.

L'impatto sulla componente suolo, e in particolare sull'assetto geomorfologico esistente, sarà di bassa entità in quanto non sono previsti eccessivi movimenti di terra. Il progetto prevede la realizzazione di un piano interrato con destinazione a garage ai sensi della legge "Tognoli", mentre non è prevista la formazioni di rilevati di entità consistente, né la creazione, in fase di cantiere, di accumuli temporanei o la realizzazione di opere provvisorie complementari (piste di accesso, piazzali, depositi ecc.) di rilevante entità.

Gli eventuali materiali di risulta rivenienti dalle operazioni di scavo, durante i lavori saranno allontanati e depositati a pubblica discarica.

Preliminarmente alla realizzazione delle opere, saranno effettuati accertamenti di dettaglio sulla reale configurazione stratigrafica dell'area, attraverso prospezioni geologiche.

La realizzazione del programma costruttivo di che trattasi, presumibilmente, non modificherà l'originario regime di scorrimento delle acque meteoriche superficiali; i manufatti in progetto non risultano posizionati all'interno di compluvi e/o in aree depresse dal punto di vista orografico e quindi non influenzeranno in maniera significativa le modalità di naturale deflusso delle acque, anche in considerazione della limitata entità delle superfici esterne pavimentate previste in progetto.

Considerando una presumibile buona situazione della configurazione stratigrafica nonché l'assenza nell'area d'intervento e nelle immediate adiacenze di doline, inghiottitoi, lame, ecc., la falda idrica principale risulterà sufficientemente protetta dall'eventuale inquinamento indotto dall'attività antropica che si svolgerà in superficie.

L'intervento non prevede la realizzazione di pozzi di emungimento per la captazione ed il prelievo delle acque sotterranee e pertanto non realizzerà alcun impatto significativo sulla componente acque sotterranee, in termini di utilizzo di risorse.

Per quanto attiene agli impatti provocati dalle opere in progetto sulla componente ecosistemi, occorre ribadire che nell'area oggetto d'intervento non sono presenti porzioni di Habitat prioritari o di interesse comunitario. Il PdL, per le essenze arboree esistenti nel sito, consistenti in alberature di ulivo con caratteristiche di monumentalità di cui alla L.R. 14/2007, prevede il mantenimento di alcune di esse nelle aree a verde di pertinenza degli edifici ed nelle aree a verde pubblico del PdL, nonché l'espianto ed il ricollocamento in altri ambiti con caratteristiche di aree agricole ulivetate, circostanti, per tutti quelli che non sarà possibile allocare nella stessa area. L'esiguo numero di piante da espantare e la ricollocazione in ambiente adeguato consentono di ritenere che il PdL impatti in misura minima con le piantumazioni esistenti. L'art. 11 della L.R. 14/2007, di tutela degli uliveti, consente deroghe alle norme della stessa legge anche per *i piani attuativi (qual è quello in oggetto) di strumenti urbanistici generali adeguati alla legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 (Tutela ed uso del territorio), ubicati nelle zone omogenee B e C e con destinazioni miste alla residenza .....*”

Le aree ecologicamente più sensibili presenti nel territorio comunale di Fasano (aree boscate, area a macchia, area prettamente litoranea) sono localizzate a notevole distanza dell'area d'intervento. Pertanto è possibile stimare che la realizzazione del PdL non impatti in maniera negativa sulla configurazione eco sistemica territoriale. L'intervento in progetto non comporta alcuna sottrazione e/o modificazione e/o frammentazione significativa degli Habitat

presenti nel territorio comunale, né l'interruzione di alcun "corridoio ecologico".

L'area d'intervento è attaccata a tracciati viari a rilevante transito veicolare e a insediamenti abitativi; pertanto essa risulta quasi assolutamente infrequentata dalla fauna selvatica che si spinge solitamente in luoghi protetti e silenziosi. Stesso discorso vale per le specie animali Prioritarie della Direttiva 79/408 e 92/43/CEE ed alle specie animali d'Interesse Comunitario della Direttiva 79/409 e 92/43/CEE, presenti nel territorio di Fasano negli Habitat di pregio posti a notevole distanza dall'area d'intervento.

Riguardo al sistema mobilità, l'area interessata si colloca in una porzione territoriale caratterizzata da assi viari di primo e secondo ordine: è posta ad angolo tra la strada comunale Zoosafari, via S. elia (prolungamento di via Gramsci e la S.S. 172/Dir. e risulta pertanto dotata di un buon grado di accessibilità tramite mezzo privato. Gli accessi in progetto sono ubicati lungo strade con funzione locale e sono tali da permettere l'accumulo dei veicoli in entrata e in uscita all'interno dell'area.

La stima di traffico indotto dal nuovo insediamento sulla rete viabilistica esistente si quantifica nel numero di residenti che si aggiungono al traffico esistente, determinando un incremento veicolare modesto sulla rete contermina, con un impatto complessivo trascurabile.

La proposta di PdL prevede la realizzazione prioritaria di residenze, escludendo funzioni che comportino particolari sorgenti di rumore tali da determinare un impatto acustico significativo per le zone circostanti. Rispetto al traffico indotto dal nuovo insediamento, stimato precedentemente, si deduce che l'impatto acustico non sia significativamente rilevante.

I consumi energetici stimati sono legati alla gestione degli impianti tecnologici. Le emissioni in atmosfera derivanti dal riscaldamento degli edifici possono essere mitigate attraverso l'utilizzo di tecnologie innovative per il riscaldamento/raffrescamento degli edifici.

L'intervento non determina rischi né per la salute umana né per l'ambiente circostante.

#### Mitigazioni

Sulla scorta degli impatti analizzati al paragrafo precedente, si riporta una sintesi delle mitigazioni previste in progetto.

In fase di cantiere:

- si adotteranno cautele gestionali per il contenimento di emissioni di polveri;
- si rispetterà il principio del minimo stazionamento presso il cantiere dei rifiuti, anche per evitare l'inquinamento potenziale della componente idrica.
- si adotteranno tutte le migliori tecnologie possibili per il contenimento dei consumi energetici;

- si utilizzerà, dove possibile, materiale di recupero, e si applicheranno tecniche e tecnologie che consentano il risparmio di risorse;

Le aree a verde ad uso privato e pubblico saranno realizzate utilizzando le alberature esistenti, in aggiunta, esemplari di specie vegetali autoctone (ai sensi del D.Lgs. 386/2003), contestualmente o in tempi immediatamente successivi all'ultimazione dei lavori.

Per la progettazione dell'impianto di illuminazione si farà riferimento a quanto previsto dal Regolamento Regionale n. 13 del 22.08.2006 "Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico".

Gli elementi di arredo urbano inseriti nell'area (corpi illuminanti, pavimentazioni dei percorsi pedonali, panchine, cestini, ecc.) saranno realizzati tenendo conto delle tipologie presenti nella restante parte dell'abitato di Fasano, prediligendo quelle con elevato grado di permeabilità.

Le aree per la raccolta dei rifiuti nel comparto saranno posizionate in modo da risultare facilmente accessibili e dimensionate in funzione della produzione e della composizione media per frazione di rifiuti (parte organica, carta, plastica, vetro, parte indifferenziata).

Ci si attiverà perché l'amministrazione comunale favorisca i sistemi di trasporto pubblico locale e la mobilità lenta (pedonale e ciclabile) per gli spostamenti dalle nuove aree di lottizzazione verso il centro urbano.

Le Norme Tecniche di Attuazione del PdL saranno integrate con tutte le presenti misure di mitigazione.

## **6 Considerazioni conclusive.**

Le modeste dimensioni dell'area su cui si interviene, circa 13.500 mq, unitamente alla sua ubicazione e ai tempi previsti di attuazione, non provocano interferenze con altri progetti e non precludono lo svolgimento di altre attività in aree adiacenti; inoltre, la sua ubicazione, inserita in una zona di espansione, si configura come naturale completamento del tessuto urbano.

Al fine di rendere maggiormente sostenibile l'intervento, saranno valutati in fase esecutiva dettagli ed accorgimenti tecnici atti a minimizzare l'utilizzo di risorse ambientali non rinnovabili.

Non si rilevano particolari effetti negativi o irreversibili sull'ambiente circostante, infatti l'intervento è localizzato su di un territorio pressoché adiacente al tessuto edificato.

Lo studio effettuato consente di evidenziare un quadro complessivo di non significatività degli effetti ambientali problematici attesi dalle opere in programma.

Si riporta di seguito, per completezza, una breve disamina dei criteri elencati all'allegato I della Parte II del D.Lgs. 152/06, i cui contenuti sono trattati per esteso nel presente Rapporto Ambientale.

**Criteri per la verifica di assoggettabilità a VAS  
di cui all'Allegato I alla Parte II del D.Lgs. 152/2006.**

CRITERI	ELEMENTI CARATTERISTICI DEL PIANO	
1. Caratteristiche del piano o del programma	In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ad altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse	Il Piano di Lottizzazione del comparto terziari direzionale A riguarda un'area di espansione mista terziario-commerciale-residenziale definita dal vigente P.R.G. del Comune di Fasano. Il piano conferma la destinazione e ne propone la realizzazione di residenze abitative, locali commerciali di vicinato, servizi di quartiere ed aree a standard urbanistici. L'attuazione del piano esecutivo avverrà per interventi definiti temporalmente già nel progetto presentato.  Il piano non costituisce riferimento per altre attività.
	In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	Il piano attua le previsioni di Piano Regolatore Generale secondo le indicazioni e le destinazioni previste dal piano generale. Il PdL non influenza altri piani.
	La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	La promozione dello sviluppo sostenibile è garantita dalla applicazione delle misure di mitigazione degli impatti (sia pure di minima entità) prodotti dal piano.

	Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma	Il PdL non presenta particolari problematiche di natura ambientale Si tratta di trasformazione edilizia di un'area inserita nel contesto urbano, con i relativi aumenti di carico insediativo e di pressione ambientale; si può ipotizzare una compatibilità di massima tra l'intervento e le componenti ambientali analizzate.
	Rilevanza del piano o del programma Per l'attuazione della normativa Comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e Programmi dell'ambiente connessi gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)	Non si rilevano riflessi diretti del piano rispetto all'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente. Saranno comunque rispettate tutte le norme in materia ambientale.
2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate	Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti	In linea generale, nei limiti di una trasformazione edilizia di un'area in parte antropizzata con i relativi aumenti di carico insediativo e di pressione ambientale prodotta, l'entità dei possibili impatti rilevati è minima per durata, frequenza e reversibilità.
	Carattere cumulativo degli impatti	Gli impatti rilevati non hanno carattere cumulativo.
	Natura transfrontaliera degli impatti	Gli impatti rilevati non hanno carattere transfrontaliero
	Rischi per la salute umana o per l'ambiente	Non si rilevano particolari rischi per la salute umana o per l'ambiente (se non nei limiti di una trasformazione edilizia di un'area parzialmente antropizzata).

	Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);	Date le caratteristiche del piano proposto, le peculiarità dell'area interessata e la dimensione estremamente ridotta, l'entità degli impatti sarà minima e l'estensione nello spazio limitata all'area di intervento.
	Valore e vulnerabilità dell'area	Non sono stati rilevati sull'area di intervento e sulle aree limitrofe speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, né particolari vulnerabilità, fatta eccezione per alcune alberature che saranno salvaguardate con espianto e ricollocamento. Il valore ambientale dell'area è lieve (in quanto area parzialmente urbanizzata e antropizzata, prossima ad una strada ad alta percorrenza) ed il conseguente grado di vulnerabilità è quasi nullo.
	Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	Non sono stati rilevati sull'area di intervento paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Per quanto esplicitato, si propone l'esclusione dalla procedura di VAS di cui agli artt. 13-18 del D.Lgs. 152/06.

Fasano li,

I Tecnici