



SOMMARIO

Sommario	pag. 1
PREMESSA	pag. 2
1. INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO	pag. 4
2. IL REGIME GIURIDICO	pag. 4
3. ANALISI DELLE CONDIZIONI DI PARTENZA E DELLO STATO ATTUALE	pag. 4
4. LE SCELTE PROGETTUALI	pag. 4
5. LA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA	pag. 4
6. ELEMENTI DI MITIGAZIONE	pag. 4
7. CONCLUSIONI	pag. 4
8. ALLEGATI	pag. 4

Premessa

La vigente normativa sul paesaggio, articolata tra disciplina statale e regionale ha più volte specificato l'esigenza di una adeguata documentazione, al fine di poter desumere gli elementi per la valutazione di compatibilità delle trasformazioni: dai contenuti dell'allegato A1 delle NTA del PUTT/p, predisposti sin dal 1990 ed approvati nel 2000 (DGR 1748/00) sino alla scheda metodologica di finalità e contenuti per la redazione della relazione paesaggistica a cura del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (MIBAC) approvata con DPCM del 12 dicembre 2005, il tema è stato affrontato nell'obiettivo di dover costituire un supporto tecnico destinato ad esprimere un giudizio di compatibilità piuttosto che una opinione a cura delle strutture tecniche delegate.

Detta documentazione, che qui di seguito si riassume, sintetizza i contenuti innanzi richiamati e precisamente:

- 1) specificazioni inerenti il regime giuridico delle aree, definito sia dalla strumentazione urbanistica generale, sia dal sistema dei vincoli, sia dalla presenza dei beni, il tutto come individuato nelle cartografie tematiche del PUTT/p e successivi aggiornamenti a cura dell'UTC;
- 2) precisazioni inerenti l'analisi dello stato attuale rispetto al sistema dell'uso del suolo, le condizioni delle preesistenze edilizie oggetto di intervento, nonché quelle contermini (ove esistenti e significative al fine delle valutazioni sul contesto), il livello infrastrutturale, i rapporti con le emergenze paesistiche;
- 3) specificazione delle scelte progettuali e la valutazione, in termini di impatto, degli effetti conseguenti alla realizzazione del nuovo manufatto o comunque delle trasformazioni previste;
- 4) valutazioni in termini di compatibilità paesaggistica, soprattutto con riferimento alla disciplina di cui alle NTA del PUTT/p;
- 5) gli elementi di mitigazione introdotti, soprattutto con riferimento alle sistemazioni esterne;
- 6) gli allegati intesi come documentazione necessaria ad una corretta lettura delle considerazioni svolte nella relazione di cui sopra.

1) Inquadramento dell'intervento

La proposta di seguito illustrata prevede la realizzazione di un complesso edilizio posto all'interno di un lotto ove si trovava una preesistente attività acivola. L'azienda in questione, originariamente denominata appunto Azienda Avicola Soleti, si trova in Agro di Fasano nelle immediate vicinanze dell'abitato di Pozzo Faceto ed è attualmente riportata in catasto al foglio 81 con la particella 745 sub 1. Si tratta di un lotto di circa mq. 74.223 caratterizzato da una articolata morfologia e con ambiti di attrezzamento specifici, allocato in un contesto rurale periurbano.

La variante di che trattasi prevede la riconversione della struttura turistico ricettiva, approvata ai sensi della legge 3/98 con un complesso che in parte mantiene le originarie destinazioni e in parte le riconverte in strutture residenziali.

Nel quadro delle precisazioni di seguito prospettate, si ometteranno tutte le questioni di carattere ambientale, trattate nelle specifiche relazioni, non dovendosi in questa sede svolgere alcuna valutazione su tali aspetti che attengono materie diverse da quella della trasformazione del paesaggio e della connessa valutazione di compatibilità.

2) Il regime giuridico

L'area di intervento identificata nello stralcio catastale (allegato A01) e nella documentazione cartografica di riferimento in scala 1:10.000 (allegato A02) risulta tipizzata nel vigente PRG come in parte come zona agricola E1 e in parte come zona agricola E2 (allegato A03), le cui condizioni di assetto generale sono desumibili dalla documentazione orto fotografica (fuori scala) desunta da "Bing maps", che risulta essere la più aggiornata (allegato A04).

Rispetto agli ulteriori fattori del regime giuridico, l'area non risulta gravata da vincolo diretto ex lege 1497/39 (vedi allegato A05); non vi sono Decreti Galasso (Galassini) che seppure decaduti in Puglia (sentenza del Consiglio di Stato) sono stati assorbiti dal PUTT/p (vedi allegato A06) e definitivamente richiamati, nell'interesse pubblico sotteso, nelle recenti disposizioni integrative del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (DLgs 42/04); non vi sono vincoli di categoria ex lege 431/85, (acque pubbliche, fascia costiera, boschi, aree archeologiche, ecc.) ed in particolare rispetto alle disposizioni di tale legge non vi sono gravami di uso civico; non vi sono vincoli idrogeologici (vedi allegato A07); non vi sono vincoli faunistici o aree protette o parchi, giusta legge regionale 19/97 (vedi allegato A08); non vi sono SIC o ZPS (vedi allegato A09).

L'area è stata proposta per la inclusione nei territori costruiti in quanto in parte assume le caratteristiche di una "B di fatto" ed in parte determina, rispetto ai contermini completamenti urbani, un "lotto intercluso". La predetta proposta è stata definitivamente accolta dal Consiglio Comunale di Fasano nella seduta del 27.12.2012.

Rispetto ai beni costitutivi del paesaggio, giuste indicazioni di cui al titolo III delle NTA del richiamato piano paesistico regionale, non vi sono emergenze morfologiche quali, acque o lame, grotte, altre tipologie (vedi allegato A10); non vi sono elementi significativi connessi alla geo-morfologia (vedi allegato A11); non vi sono emergenze naturalistiche quali boschi, macchia e biotopi (vedi allegato A12); non vi sono emergenze storico culturali puntuali (vincoli e segnalazioni architettoniche ed archeologiche), ma vi è il bene diffuso (ambito di interesse) della valle dei trulli (vedi allegato A13).

- In particolare riguardo ai contenuti dei beni morfologici, l'area risulta essere parzialmente interessata dalla presenza della Lama (727) c/o Masseria Lama di Canne (E);
- Con riguardo ai contenuti della geomorfologia, l'area risulta essere interessata da un reticolo fluviale, nonché da ripe fluviali;
- Con riferimento ai contenuti storico-culturali, l'area risulta essere interessata dalla presenza della "Grotte di Pozzo Faceto" Sal. 22.

Rispetto al PAI, pur non essendoci dirette e specifiche connessioni con le problematiche paesistiche di che trattasi, ma rappresentando un ulteriore aspetto esplicativo del regime giuridico (vedi allegato A14), si evidenzia che non vi sono fattori significativi, fatto salvo quanti innanzi rilevato a proposito della dolina.

Con riferimento alla sensibilità del territorio, esplicitata dal PUTT/p in termini di Ambiti Territoriali Estesi (ATE), l'intera area ricade in buona parte in Ambito territoriale esteso di tipo "E" e solo in minima parte Ambito territoriale esteso di tipo "C". (allegato A15)

3) Analisi delle condizioni di partenza e dello stato attuale

Come desumibile dalla documentazione fotografica (vedi allegato A16) e dalla tavola di riferimento dei punti di ripresa, si riporta di seguito la descrizione delle attuali condizioni di assetto con particolare riguardo a quelle paesaggistiche e comunque connesse agli effetti percettivi, distinguendo il contesto di riferimento (entro cui si trova il lotto), il sistema delle recinzioni e degli accessi, le preesistenze edilizie ed infrastrutturali (interne al lotto), la vegetazione esistente e le condizioni panoramiche di particolare rilevanza.

- L'ambito, a prevalente valenza rurale, entro cui si colloca il lotto di intervento, è caratterizzato morfologicamente, dalla presenza di due incisioni naturali: una a sinistra dell'area di intervento, che risulta però priva di continuità idraulica ovvero è completamente disconnessa dalla lama principale a causa della sbarramento determinato dalla strada comunale via delle Grotte, e l'altra, posta sulla destra, rappresenta la lama principale che raggiunge la fascia costiera.
- Le preesistenze edilizie, all'epoca dell'esistenza dell'azienda avicola Soleti, erano costituite da capannoni e strutture complementari la cui consistenza ammontava a circa 30.527,5 mc., successivamente demoliti, previa bonifica di circa 9.000 mq di coperture in amianto, al fine di porre in atto il processo di trasformazione edilizia da azienda avicola a complesso Turistico Ricettivo.
- Come evidenziato nella documentazione fotografica e nella scheda generale di assetto, la vegetazione esistente all'interno del lotto risulta variamente articolata: cipressi, qualche ulivio secolare, ulivi di nuovo impianto e qualche leccio. In ogni caso si rimanda alla tav.2 sul rilevamento delle alberature esistenti nonché si rinvia al relazione sul censimento degli ulivi secolari a carattere monumentale allegata alla studio di cui la presente relazione è parte integrante e sostanziale.

- Rispetto alle visuali panoramiche, significative per chi osserva dall'esterno l'attrezzamento del lotto, risultano di preminente rilievo quelle dell'osservatore posto con le spalle al versante collinare e rivolto verso la fascia costiera. Tuttavia le costruzioni edilizie in progetto, costituite per lo più da edifici con al massimo due piani fuori terra, non alterano in modo significativo le predette visuali.

4) Le scelte progettuali

Il progetto originario consistente nella "Realizzazione di un complesso turistico alberghiero", consentiva alla proprietaria dell'area, la possibilità di utilizzare la volumetria preesistente, al fine di edificare unità abitative per vacanze - mono o plurifamiliari -, composte da più vani arredati, dotati di servizi igienici e cucina autonoma, gestiti unitariamente in forma imprenditoriale, atta ad assicurare i servizi essenziali di pulizia, energia elettrica, acqua, gas, riscaldamento e assistenza per la manutenzione (allegato A17).

L'opera, per come assentita, prevedeva, sì come prevede, un totale di 28 blocchi residenziali - mono, bi e plurifamiliari -, cui anettere strutture ad interesse collettivo, quali:

Una piazza mercato;

Un albergo con 32 camere, con servizi e galleria commerciale annessi;

Un centro benessere con piscina e spa.

Dal punto di vista architettonico, i blocchi venivano ideati come una commistione tra innovazione tecnologica, architettura moderna ed elementi tradizionali dell'architettura pugliese.

La realizzazione delle nuove costruzioni veniva subordinata all'utilizzo di tecniche assolutamente tradizionali, ma con l'impiego di materiali innovativi e all'avanguardia, sempre nel pieno rispetto delle norme relative al contenimento energetico e all'impatto ambientale.

Valutati gli effetti della recessione economica, che ha interessato ed interessa l'intero sistema Europeo, la società Parco di Mileto S.r.l. ha inteso sottoporre all'attenzione dell'Amministrazione Comunale di Fasano una modifica dei contenuti della pianificazione esecutiva in variante già approvata, attraverso: la precisazione delle destinazioni urbanistiche

approvate; il riconoscimento dell'intera volumetria preesistente (in parte non utilizzata dalla vecchia proprietà nella formulazione del vigente assetto); la precisazione di nuove destinazioni funzionali (e quindi anche urbanistiche) tutte destinate, allo stato, al turismo, per una quota di tipo ricettivo e per una quota di tipo complementare (i contenuti di tali variazioni sono direttamente consultabili negli atti tecnici allegati alla presente) (allegato A18).

Tale ultima ridefinizione dipende, fondamentalemente, dal tipo di mercato a cui la proposta di intervento è stata rivolta, che è quello nord-europeo, da cui deriva un significativo interesse per l'investimento di tipo residenziale all'interno di un complesso turistico (a gestione unitaria secondo il dettato normativo regionale), ma costituito da una articolazione di tipologie entro cui poter fruire anche di spazi di natura residenziale (alloggi turistici privati). In tal senso, si intende sottoporre all'attenzione dell'amministrazione comunale la modifica di una parte degli immobili previsti da ricettivi a residenziali.

5) La compatibilità paesaggistica

Rispetto al sistema dei vincoli, l'area oggetto di intervento non risulta ricadere all'interno di alcun regime vincolistico. Infatti non è interessata da Vincoli 1497/39 e 1089/39, non è interessata da Decreti Galasso o Vincoli ex lege 431/85. Non vi sono vincoli idrogeologici e/o faunistici, nè tantomeno Vincoli della LR 19/97.

Rispetto al livello dei valori paesaggistici, definito dal piano attraverso gli ATE, ferma restando la proposta di inclusione nei territori costruiti attualmente approvata dal Consiglio Comunale nella seduta del 27.12.2012 e trasmessa alla Regione per quanto di competenza sull'attestazione di coerenza, l'area ricade prevalentemente in Ambito Esteso di tipo "E" e sono per una piccola parte, peraltro non interessata dal programma edificatorio, in Ambito Territoriale esteso di tipo "C".

Atteso che non è questa la sede per esprimere un giudizio di compatibilità, ma soltanto una fase propedeutica finalizzata ad una esatta comprensione degli elementi concorrenti, il lotto di intervento, ubicato a ridosso dell'abitato di Pozzo Faceto, ben si integra col tessuto urbano adiacente anzi ne valorizza le peculiarità.

Rispetto alle componenti esterne del paesaggio, come innanzi enucleate, l'intervento in argomento, per dimensioni ed allocazione, non crea evidentemente alcuna incidenza diretta; resta la sola componente panoramica, ma come evidenziato nella descrizione delle condizioni di assetto e di localizzazione dei manufatti, le risultanze determinano incidenze di ordine inferiore, essendo le costruzioni in progetto non significativamente emergenti.

Rispetto al bene paesaggistico compreso nel sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa è stata evitata ogni destinazione d'uso non compatibile con le finalità di salvaguardia e, di contro, sono stati adottati quei modi per innescare processi di corretto riutilizzo e valorizzazione dell'area in esame.

6) Elementi di mitigazione

Considerata l'entità dell'intervento e le connessioni che lo stesso implica con gli elementi del paesaggio e con le visuali panoramiche, al fine di mitigare il seppur modesto impatto che il programma edificatorio induce sul paesaggio e sulle visuali si prescrive in progetto l'utilizzo di un linguaggio architettonico appartenente alla tradizione locale, l'impiego di materiali tradizionali con particolare riferimento alle sistemazioni esterne, e la messa a dimora di essenze arboree tipiche della macchia mediterranea.

7) Conclusioni

La presente relazione paesaggistica, nei criteri metodologici esposti in premessa, esamina le condizioni della proposta di intervento rispetto ai contenuti (cartografici e disciplinari) del PUTT/p. Non sono stati presi in esame i contenuti del PPTR (il nuovo piano paesaggistico regionale), in quanto gli stessi non sono stati neppure adottati con atto deliberativo dalla Giunta Regionale e pertanto non determinano alcuna efficacia.

Alla luce di quanto esplicitato sin'ora si può affermare che per l'area d'intervento non ricorre alcuna delle condizioni di immodificabilità assoluta (stante la dimostrata idoneità localizzativa dell'intervento rispetto ai dettami normativi del P.U.T.T./Paesaggio); né con riferimento al progetto specifico si riscontrano disarmonie sostanziali con le modalità con cui sarà operata la trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico.

Le previsioni localizzative del programma costruttivo non trovano cioè interferenze significative con lo strumento di pianificazione paesistica regionale ed in particolare rispettano a pieno gli indirizzi, le direttive di tutela paesistica e le prescrizioni di base previste dalle N.T.A. del P.U.T.T./Paesaggio.

Dalla stima qualitativa e quantitativa dei principali impatti che saranno presumibilmente indotti dall'opera sul sistema paesistico ambientale considerato, nonché dalle interazioni degli impatti identificati con le diverse componenti e fattori ambientali considerati è emerso che le modificazioni che l'opera in progetto andrà verosimilmente a produrre non risulteranno

significative e avranno una scarsa incidenza sul paesaggio e sulle componenti ambientali della zona.

Si termina la presente, evidenziando che, il programma costruttivo in progetto, si configura come un intervento compatibile col contesto paesaggistico di riferimento in quanto non produrrà alcuna modificazione significativa dell'attuale assetto geomorfologico d'insieme dell'ambito interessato, né del sistema della copertura botanico-vegetazionale esistente e non andrà ad incidere negativamente sul sistema della stratificazione storica dei luoghi.

Si può quindi affermare che non si riscontrano prescrizioni vincolistiche ed elementi di tutela in evidente contrasto con l'intervento in essere.

8) Allegati

Si riporta di seguito l'elenco degli allegati significativi, precisando per le varie tavole documentarie sono state trasposte dalla documentazione dei primi adempimenti al PUTT/p approvati dal Comune.

Allegato A01: stralcio catastale in scala 1:2.000;

Allegato A02: stralcio della cartografia fotogrammetrica in scala 1:5.000;

Allegato A03: stralcio del vigente PRG in scala 1:10.000;

Allegato A04: documentazione orto fotografica 1:5000;

Allegato A05: stralcio dei vincoli ex lege 1497/39 in scala 1:10.000;

Allegato A06: stralcio dei Galassini in scala 1:10.000;

Allegato A07: stralcio del vincolo idrogeologico in scala 1:10.000;

Allegato A08: stralcio dei vincoli faunistici e della aree LR 19/97 (1:10.000);

Allegato A09: stralcio delle aree interessate da SIC e ZPS in scala 1:10.000;

Allegato A10: ATD - stralcio delle emergenze morfologiche (1:10.000);

Allegato A11: ATD - stralcio delle emergenze geo-morfologiche (1:10.000);

Allegato A12: ATD - stralcio delle emergenze naturalistiche (1:10.000);

Allegato A13: ATD - stralcio delle emergenze storico culturali (1:10.000);

Allegato A14: documentazione inerente il PAI in scala 1:10.000;

Allegato A15: stralcio degli Ambiti Territoriali Estesi in scala 1:10.000;

Allegato A16: documentazione fotografica;

Allegato A17: documentazione progettuale dell'intervento (Ante)

Allegato A18:.. documentazione progettuale dell'intervento (Post)

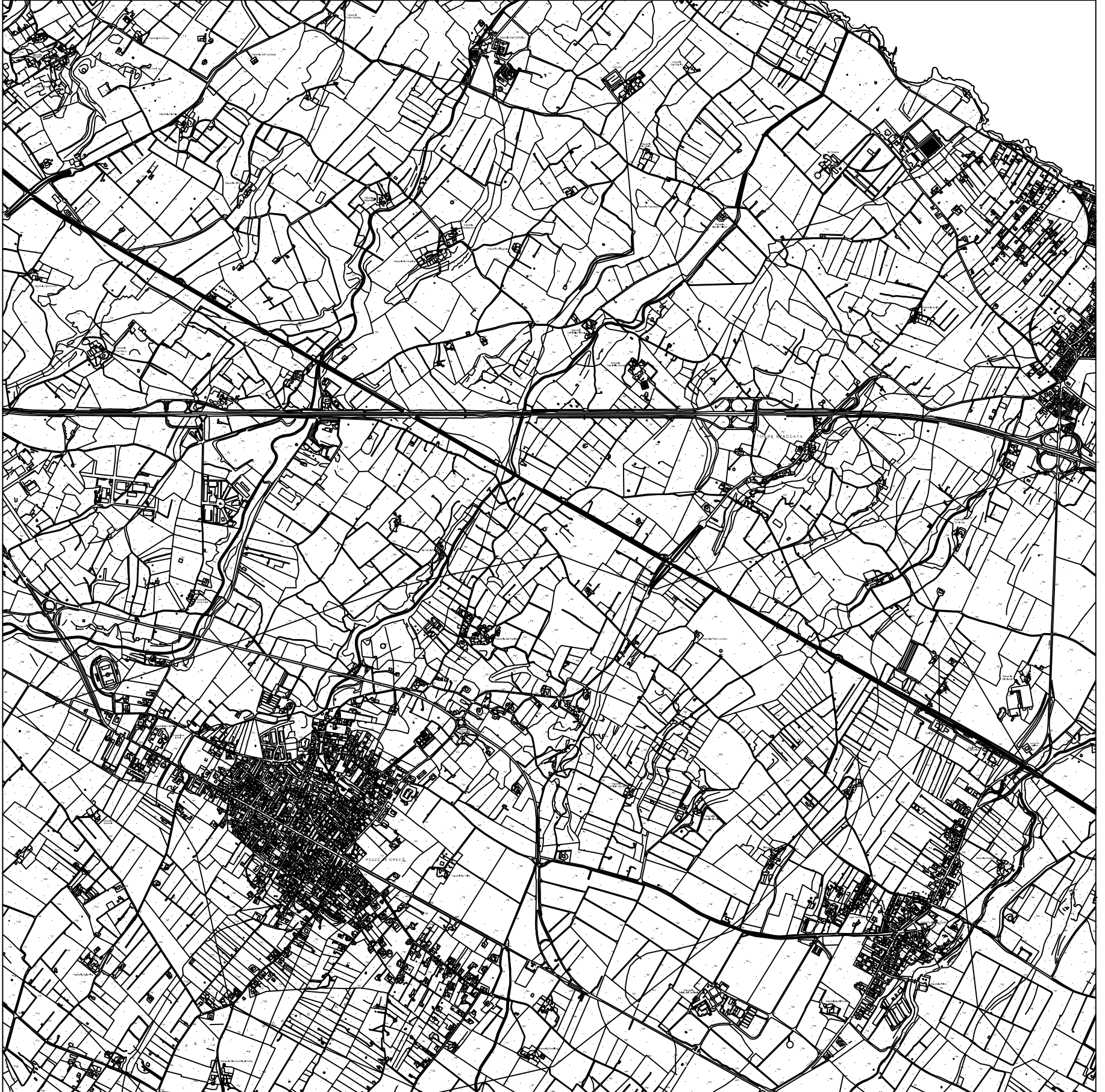
Fasano, lì 02.01.2013

Dott. Arch. Claudio Convertino



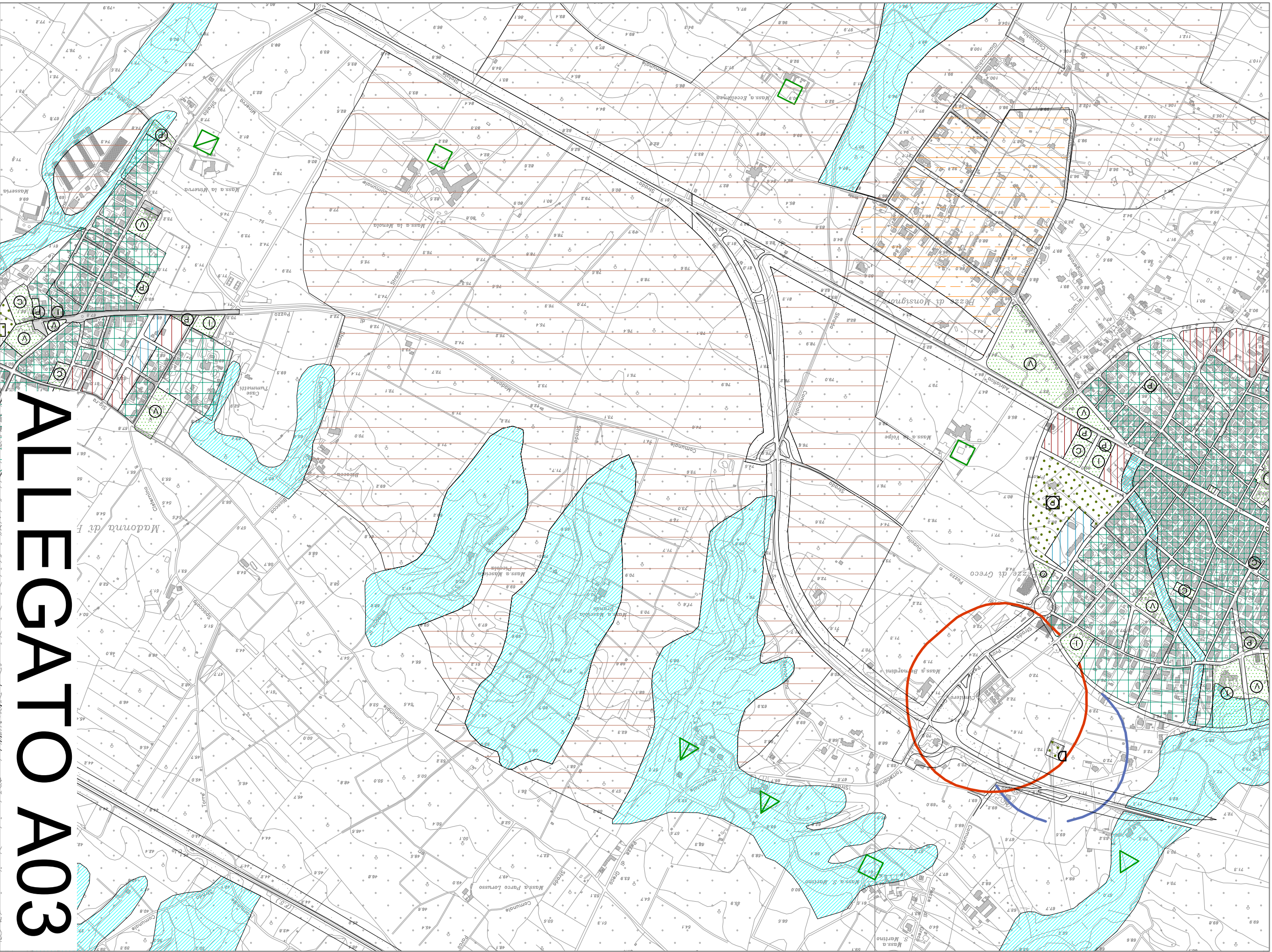
ALLEGATO A01

STRALCIO CATASTALE SCALA 1:2000



ALLEGATO A02

STRALCIO FOTOGRAMMETRICO SCALA 1:5000

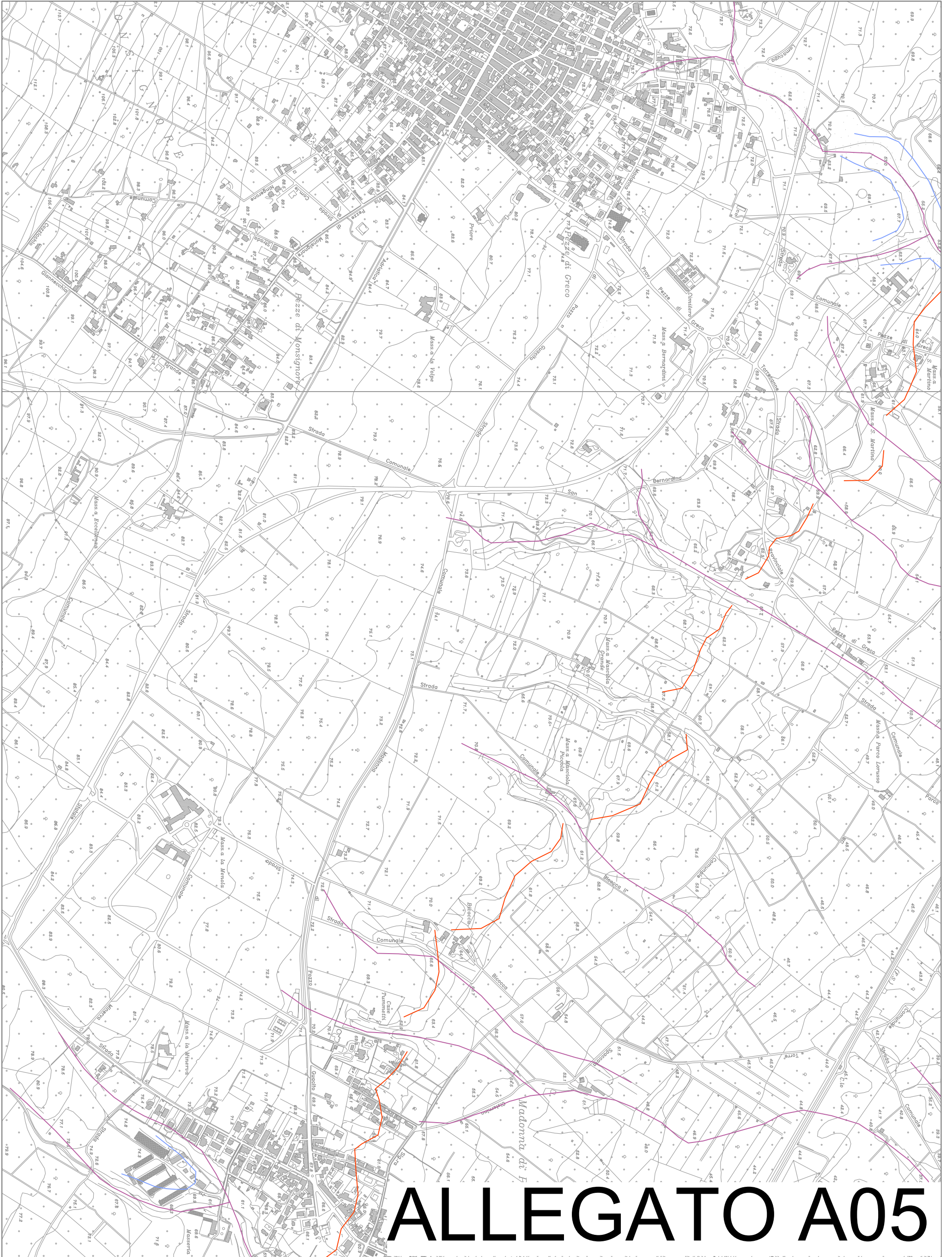


ALLEGATO A03

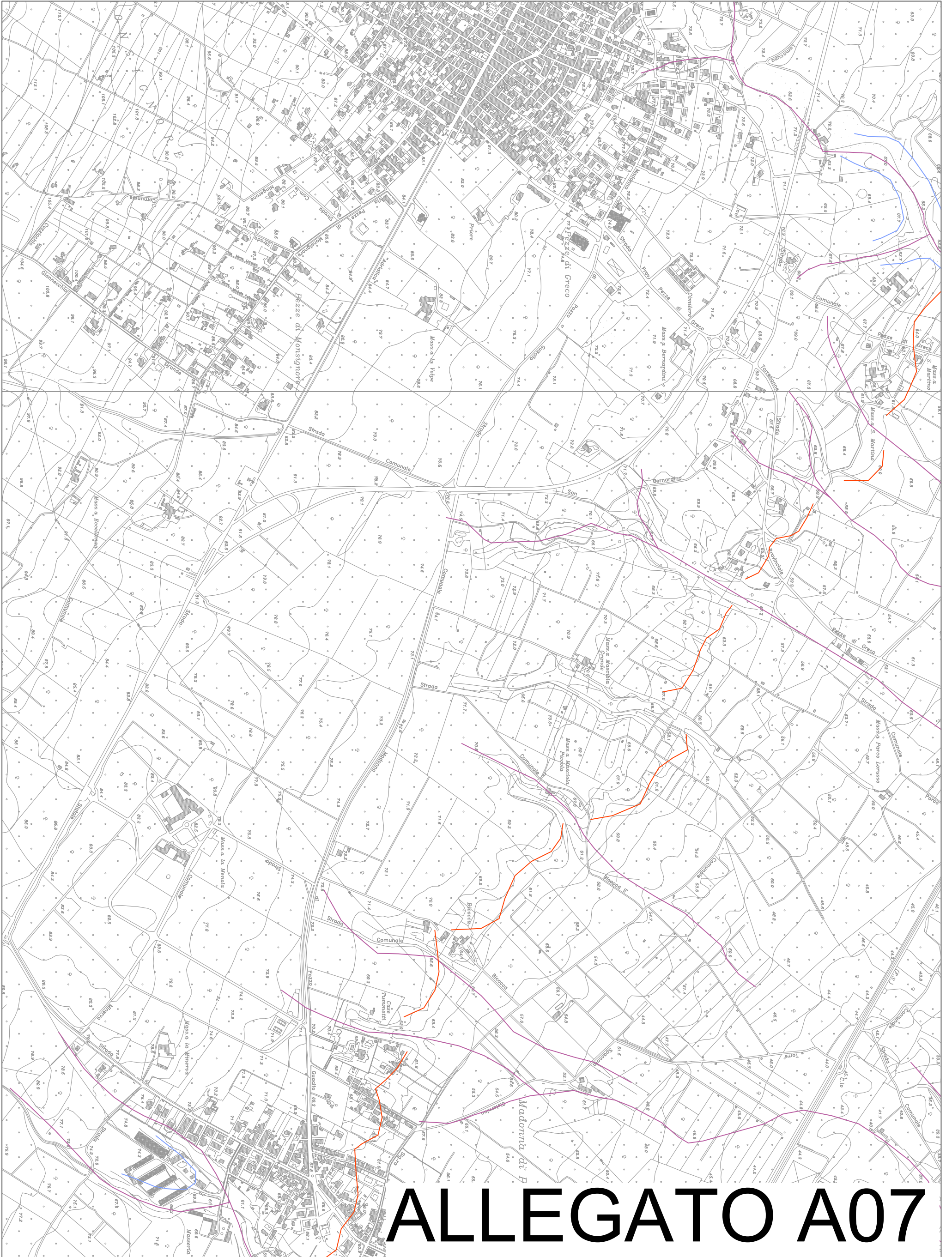


ALLEGATO A04

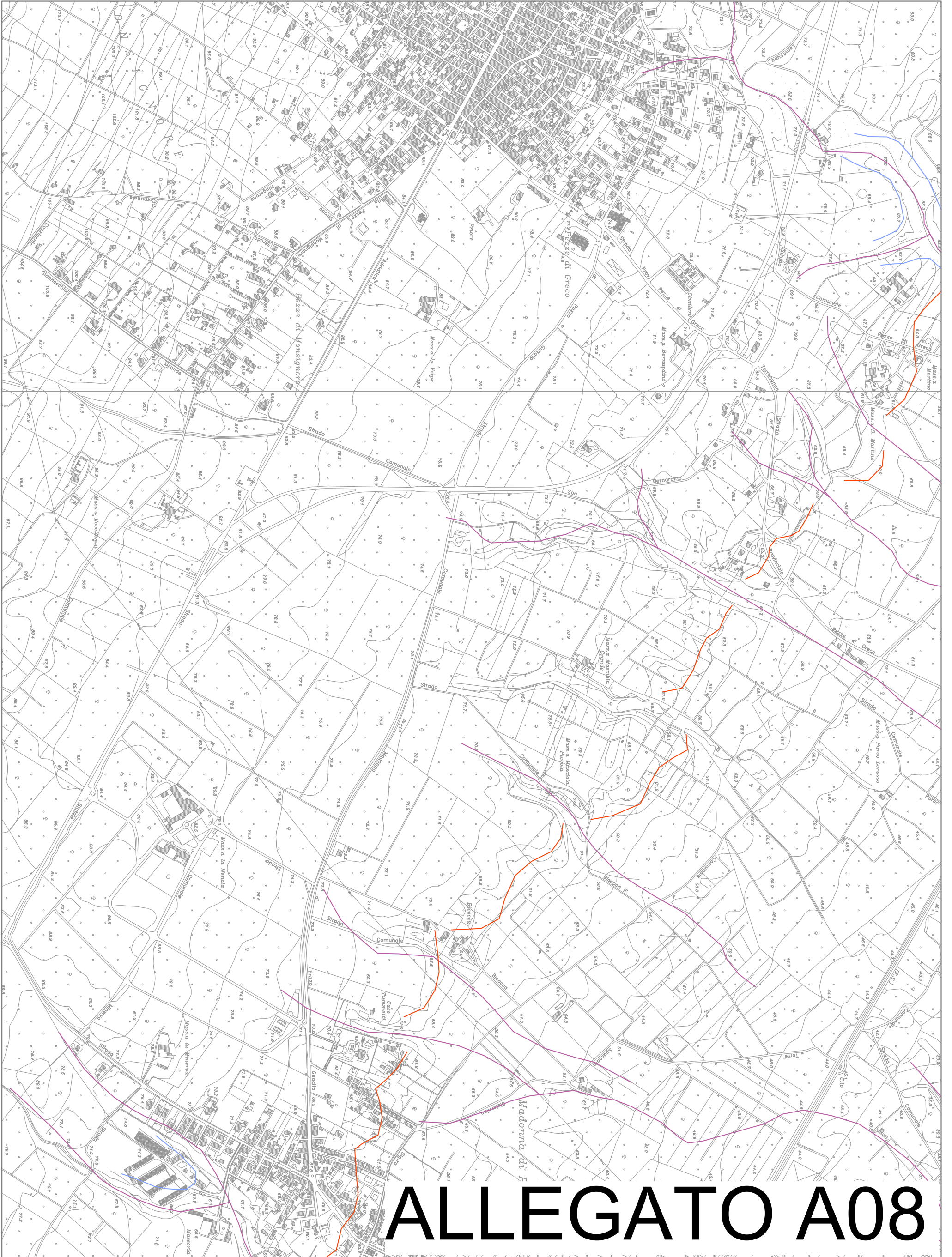
STRALCIO ORTO FOTOGRAFICO



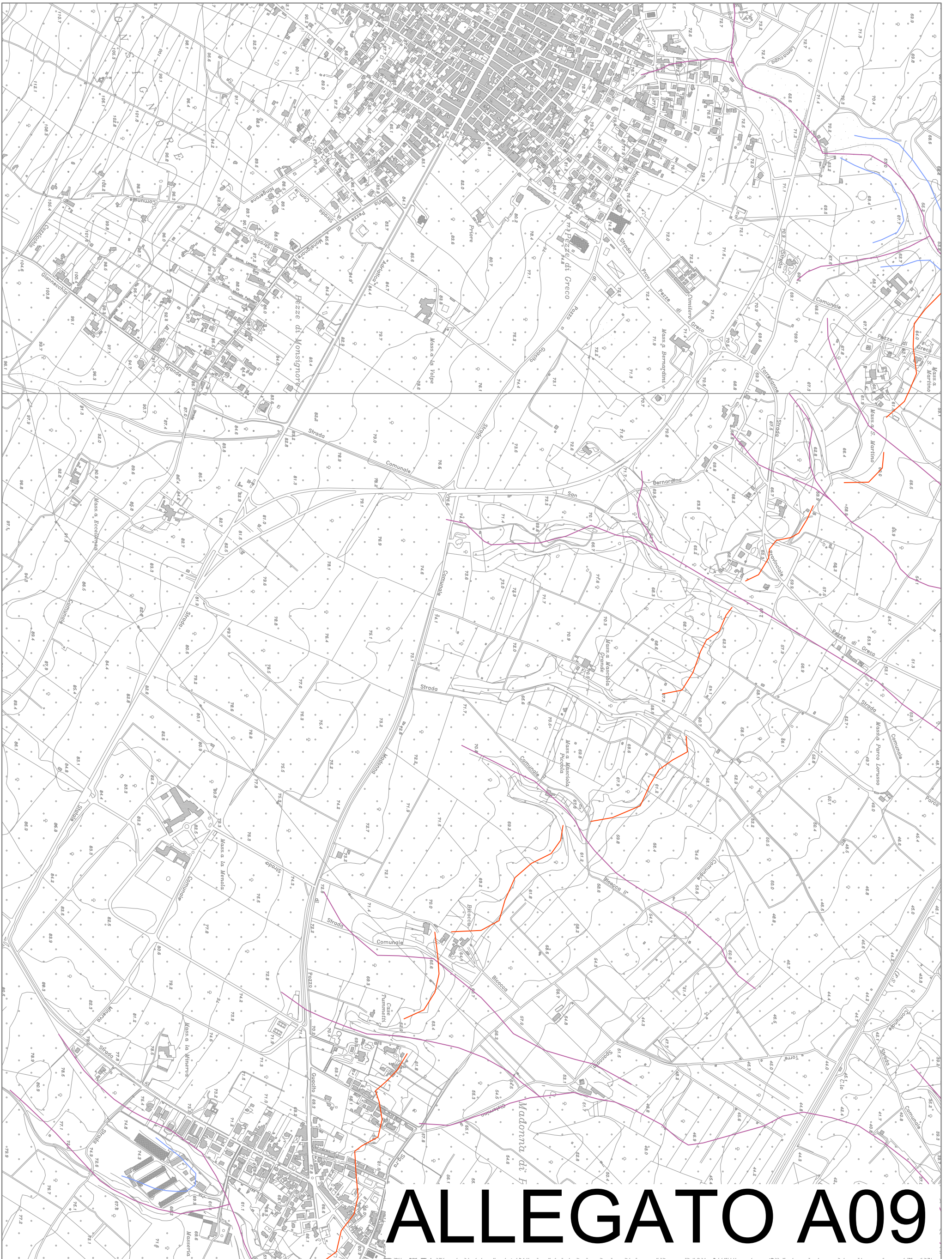
ALLEGATO A05



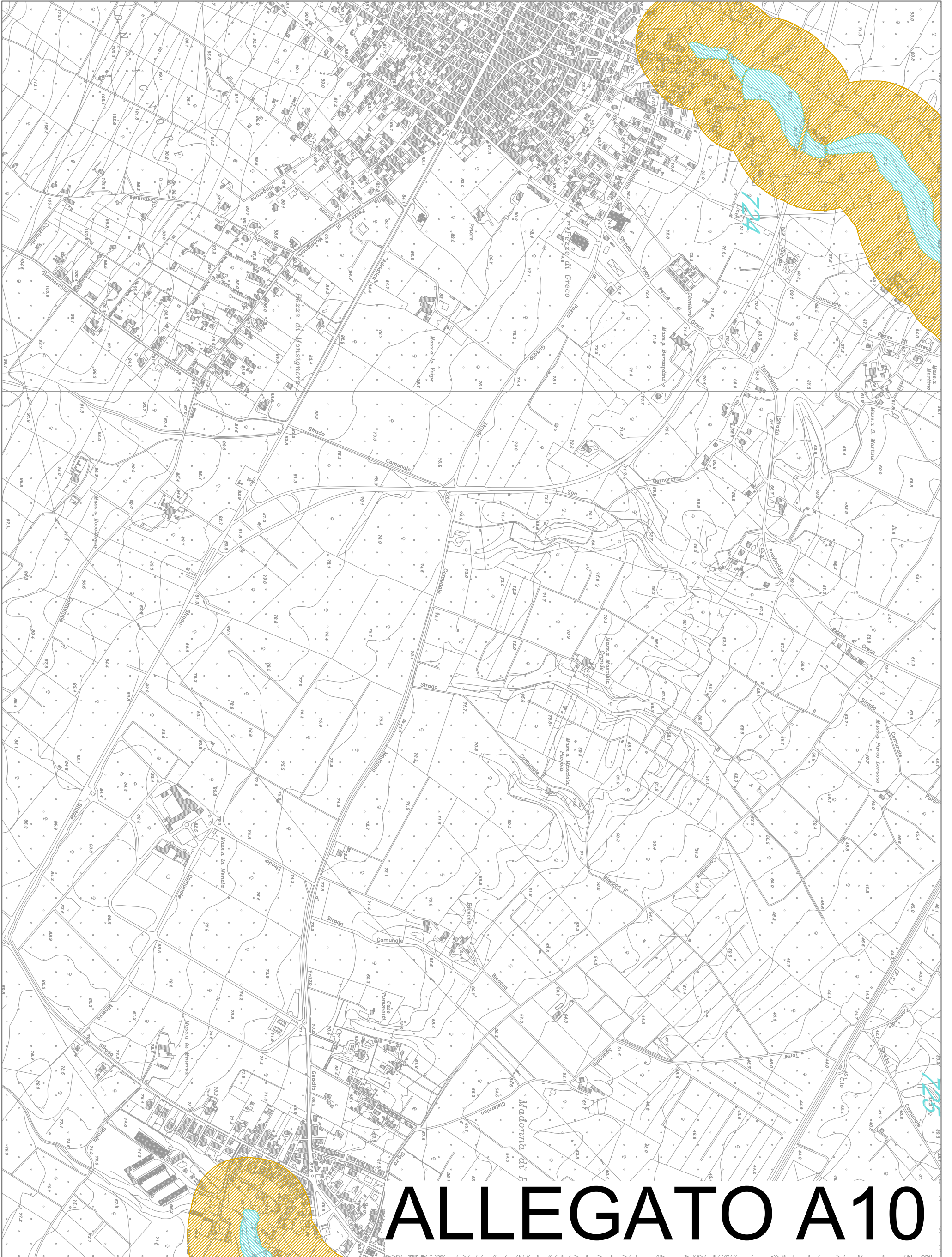
ALLEGATO A07



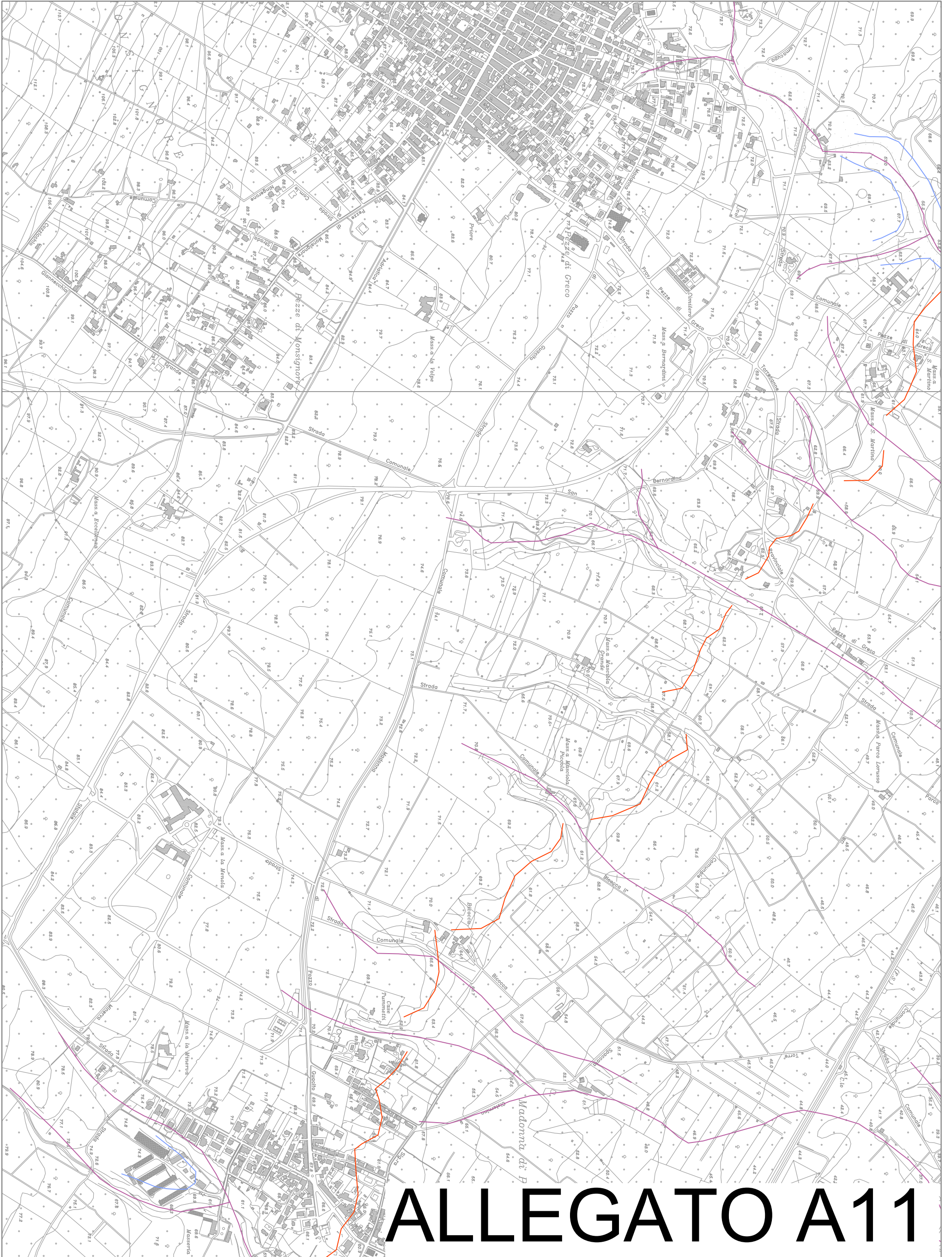
ALLEGATO A08



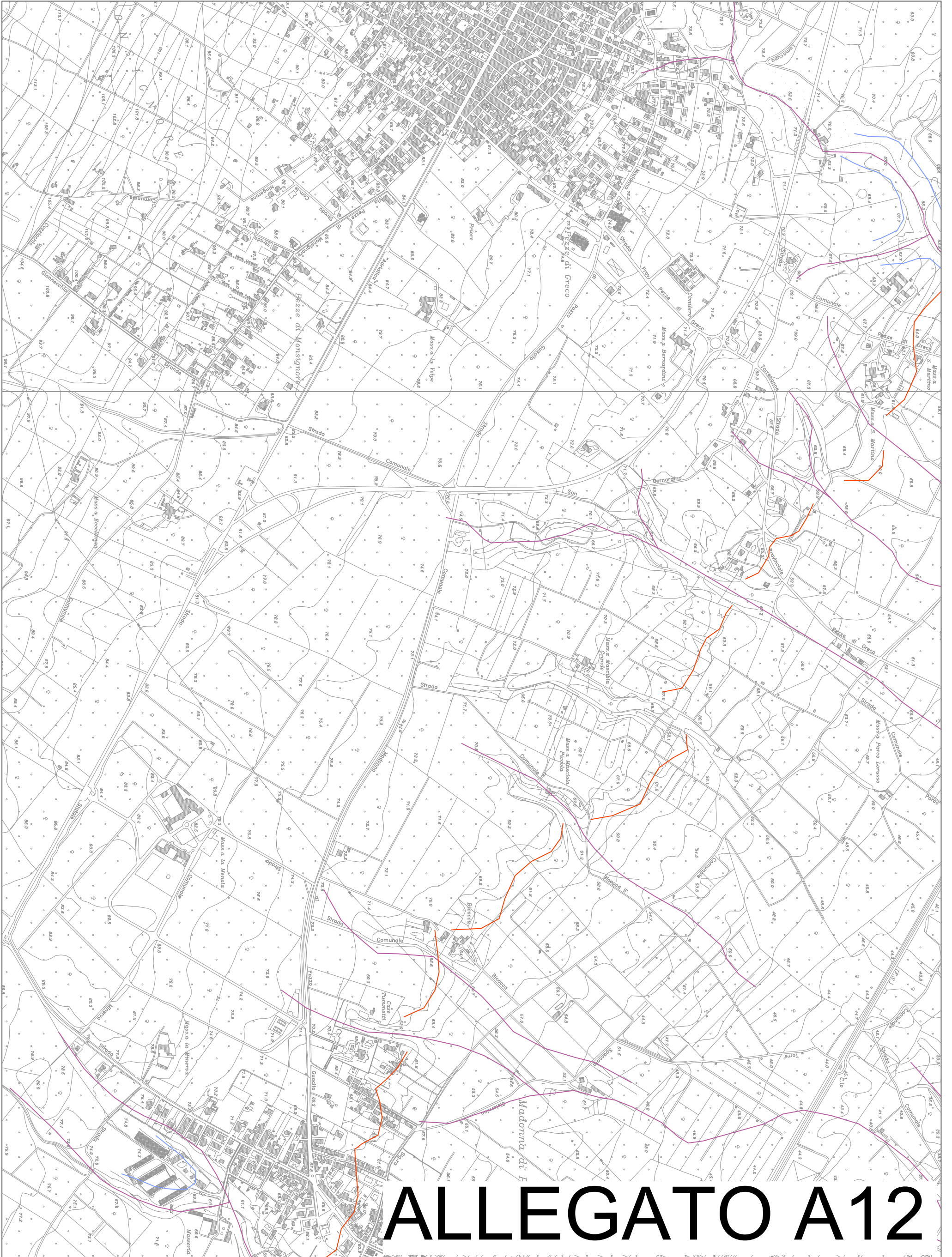
ALLEGATO A09



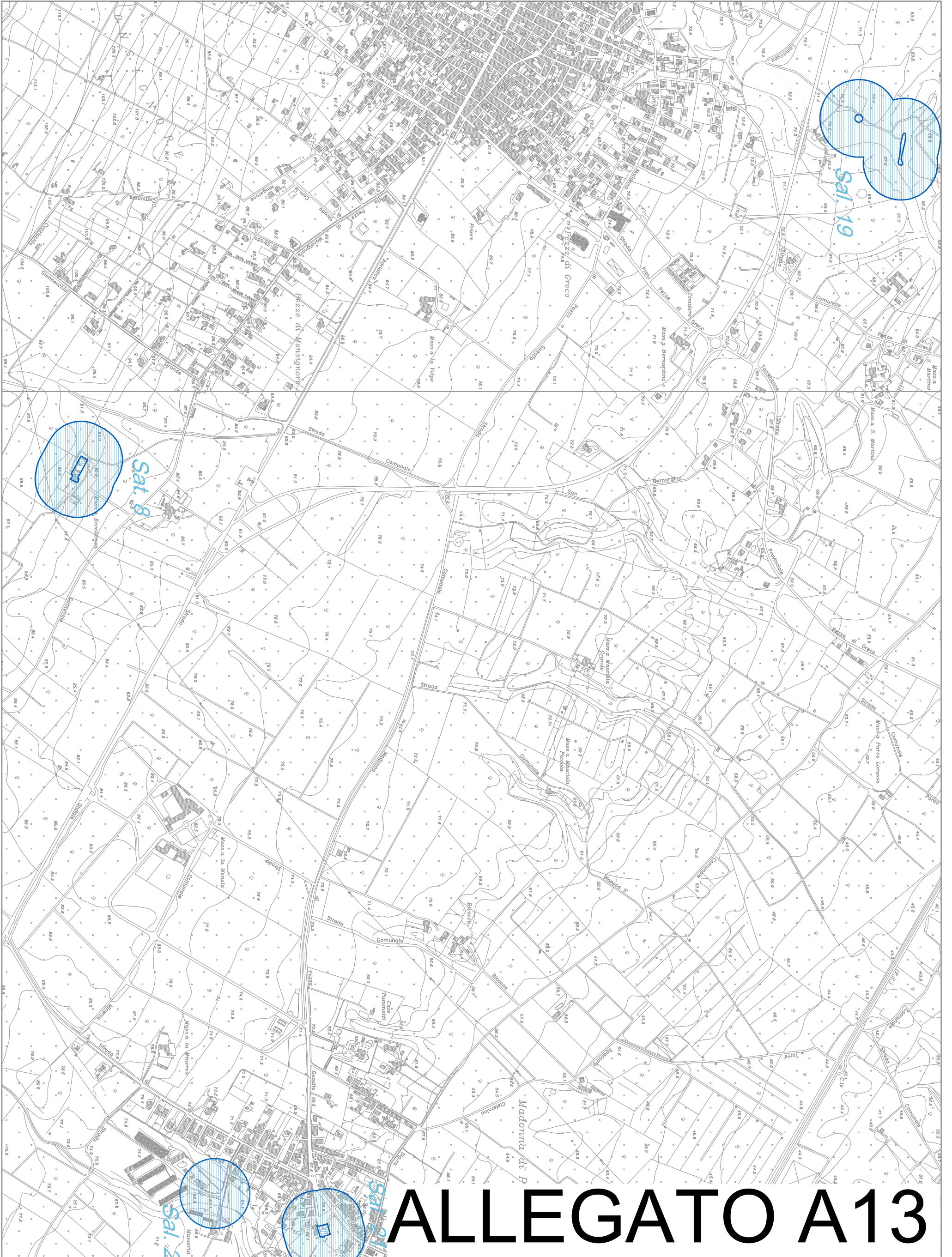
ALLEGATO A10



ALLEGATO A11



ALLEGATO A12



ALLEGATO A13



ALLEGATO A14

STRALCIO PAI

Pericolosità e Rischio

Peric. Geomorf.

- media e moderata (PG1)
- elevata (PG2)
- elevata (PG3)

Peric. Idraulica

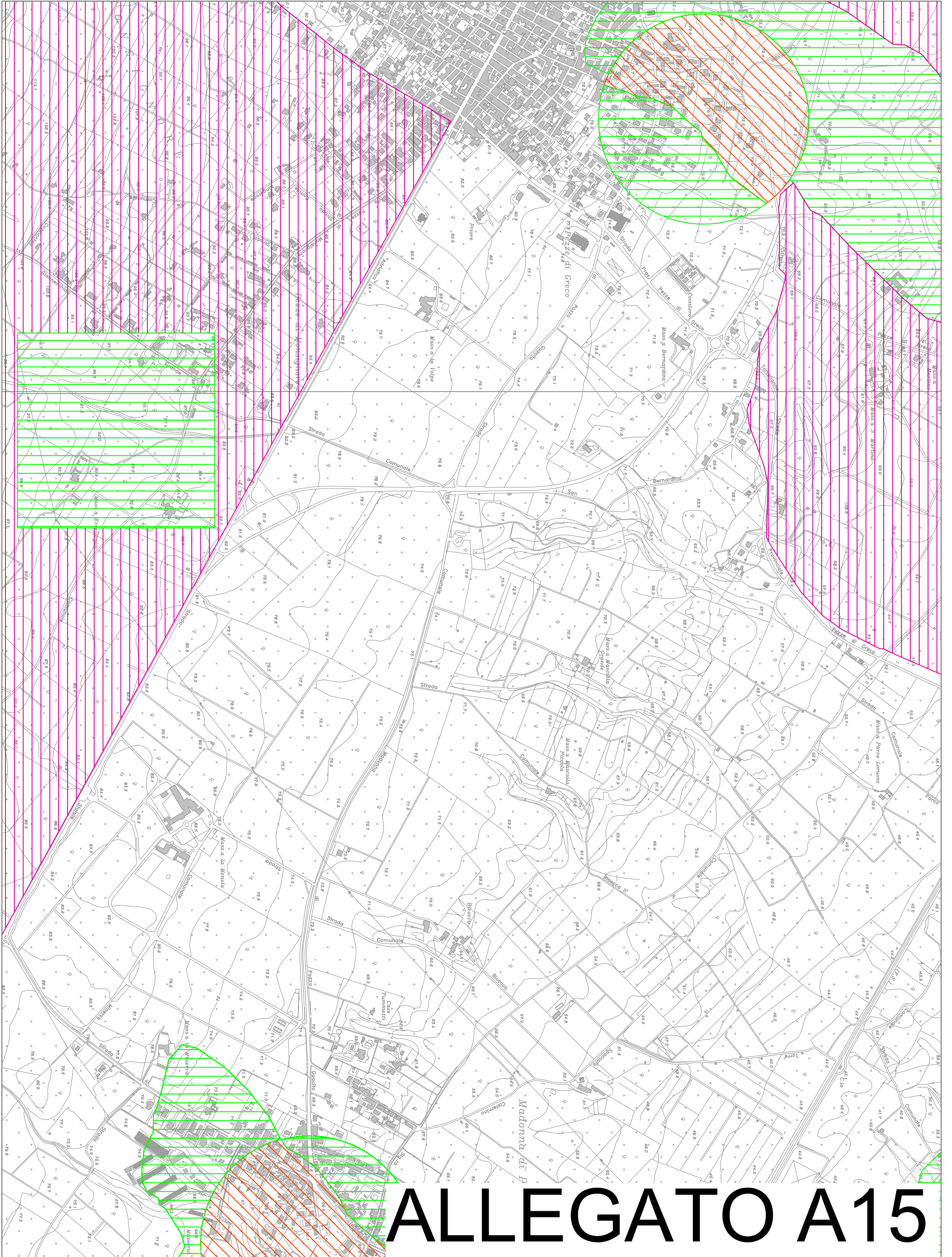
- bassa (BP)
- media (MP)
- alta (AP)

Rischio

- R1
- R2
- R3
- R4

Cartografia di base





ALLEGATO A15

ALLEGATO A16

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

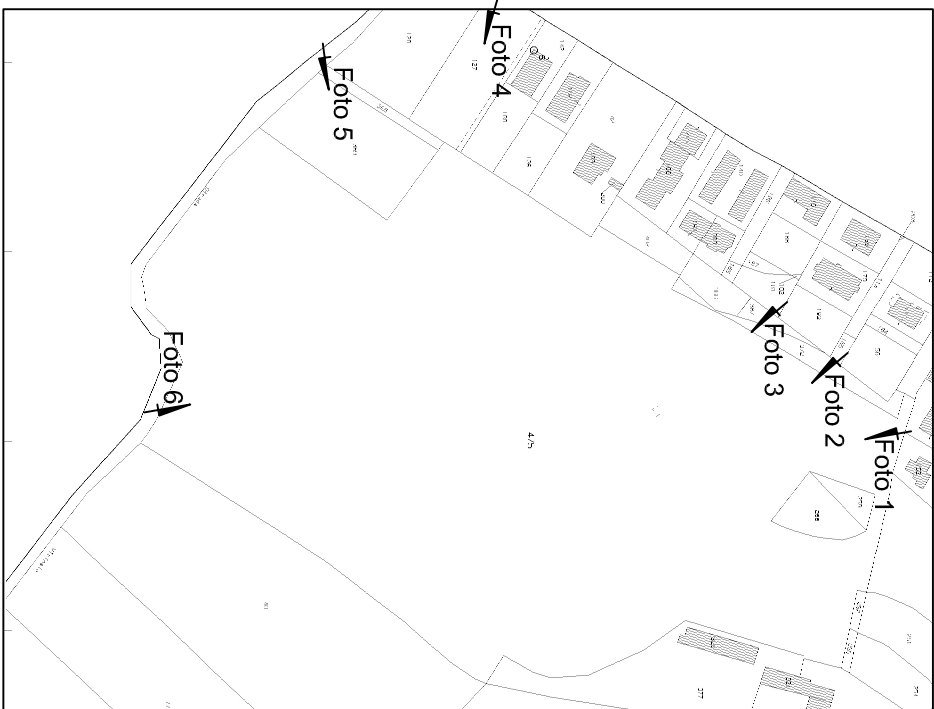


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



ALLEGATO A17

PLANIMETRIA GENERALE APPROVATA



ALLEGATO A18

PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO