



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 52 del 20/05/2003

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 25 marzo 2002, n. 288

Comune di Lesina (Fg). Progetto per la realizzazione in ampliamento di una struttura turistica - rilascio parere paesaggistico art. 5.03 del N.T.A. del P.U.T.T./P. Ditta: La Palazzina s.r.l.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio Dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dal responsabile del procedimento e confermata dal Dirigente del Settore Urbanistico riferisce quanto segue:

"Si premette che con delibera regionale 15 dicembre 2000 n. 1748, pubblicata sul B.U.R.P. n. 6 del 11/1/2001 la Giunta Regionale ha approvato il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio. L'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. prevede che i piani urbanistici territoriali tematici, i piani urbanistici intermedi, i piani settoriali di enti e soggetti pubblici e quelli proposti da privati i piani regolatori generali, gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa sia pubblica sia privata, quando prevedono modifiche dello stato fisico o dell'aspetto esteriore dei territori e degli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi del Titolo II del D.Lvo n° 490/99 o compresi tra quelli sottoposti a tutela dal P.U.T.T./P non possono essere approvati senza il preliminare rilascio del parere paesaggistico.

Il parere paesaggistico viene rilasciato sia se favorevole sia se favorevole con prescrizioni, sia se non favorevole entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla Giunta Regionale previa istruttoria dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica.

Premesso quanto sopra si rappresenta che dal Comune di LESINA (FG) nel cui territorio vi sono località sottoposte a vincolo paesaggistico, è pervenuta la sotto elencata domanda per il rilascio del parere di cui all'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

A tal fine il competente Ufficio dell'Assessorato all'Urbanistica ha proceduto all'istruttoria tecnica della domanda pervenuta e degli atti relativi che viene sottoposta alla Giunta Regionale per l'esame e le determinazioni di competenza, munita del parere di merito.

Il predetto parere di merito è espresso in funzione della verifica dell'ottemperanza delle opere in progetto alle N.T.A. del P.U.T.T./P. ed in particolare

- agli indirizzi di tutela (art. 2.02) previsti per gli/l'ambiti/o estesi/o interessati/o;
- al rispetto delle direttive di tutela (art.3.05) e delle prescrizioni di base (prescritte dal P.U.T.T./P o, se presente, dal sottopiano) per gli elementi strutturanti i siti interessati (Titolo III) oppure, sulle motivazioni delle integrazioni-modificazioni apportate (art. 5.07);
- alla legittimità delle procedure;
- all'idoneità paesaggistico-ambientale e culturale motivata (sia in senso positivo che negativo) delle previsioni progettuali.

INTERVENTO: Comune di Lesina Progetto per la realizzazione In ampliamento di una struttura ricettiva turistico-alberghiera DITTA: La Palazzina S.r.l.

Si premette che con delibera n° 302 del 21.03.2000 la Giunta Regionale ha autorizzato il Presidente della G.R. alla sottoscrizione di un Accordo di Programma ai sensi della L.R. 19.12.1994 n° 34 come

modificata ed integrata dalla L.R. n° 8 del 28.01.1998), così come richiesto dal Sindaco del Comune di Lesina, per la realizzazione, in variante allo strumento urbanistico generale vigente ed adottato, dell'ampliamento di una struttura esistente operante nel settore turistico (più precisamente di carattere ristorativo).

- Relativamente al progetto di che trattasi in data 13.07.2001 veniva sottoscritto, da parte del Presidente della Giunta Regionale e del Sindaco del Comune di Lesina, il relativo Accordo di Programma successivamente ratificato dal Consiglio Comunale di Lesina con delibera di C.C. n° 65 del 04.08.2001.

- A seguito della successiva entrata in vigore del P.U.T.T./P., e quindi prima dell'emanazione del decreto del Presidente della Giunta Regionale, (che sancisce l'efficacia giuridica della variante urbanistica che l'intervento di che trattasi comporta), si è resa necessaria per le opere in progetto, l'acquisizione del parere paesaggistico di cui all'art. 503 delle N.T.A. del PUTT/P.

Con nota acquisita al Prot. N° 5893 del Settore Urbanistico Regionale in data 29.10.2002, il Comune di Lesina (FG) ha trasmesso la documentazione scritto-grafica relativa al progetto di che trattasi per l'acquisizione del necessario parere paesaggistico ai sensi dell'art. 503 della NTA del PUTT/P.

La documentazione trasmessa è costituita dai seguenti elaborati:

- Progetto impianto depurazione,
- Linea guida per la progettazione del verde,
- Planimetria stato attuale punti di vista fotografici, Studio di impatto paesaggistico,
- Atlanti della documentazione cartografica PUTT/P
- Relazione tecnica illustrativa generale,
- TAV - 0 Elaborato grafico di raffronto nuovi tipi
- TAV - 1 Inquadramento territoriale tutela Paesaggistica Urbanizzazioni
- TAV - 2 Dati urbanistici progetto architettonico
- TAV - 3 Urbanizzazioni - viabilità reti

L'intervento in parola ricade in località "Pietra Maura" su aree individuate in catasto al FG. n° 1 ptc. n° 81 - 116 - 1807 dell'estensione complessiva di mq 45720.

La soluzione progettuale proposta si articola secondo i seguenti indici e parametri urbanistico-edilizi di cui all'Accordo di Programma sottoscritto in data 13.07.2001

Superficie totale particelle

mq. 45.720

Superficie coperta edificio

mq. 409

Volume edificio esistente

mc. 1.290

Superficie coperta corpi

mq. 2.455,1

Volume corpi A+B+C

mc. 11.846,73

Superficie totale coperta

mq. 2.864,1

Volume totale corpi

mc. 13.136,73

Standards (parcheggio

mq. 4.600

mq. 1.320

mq. 8.000

mq. 27.555,9

mq. 2.700

ml. 7

2

ml. 18

ml. 10

ml. 77

Distanze minime edifici filo

ml. 72

Per quanto attiene ai rapporti dell'intervento in progetto con il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio si evidenzia quanto segue:

- Il P.U.T.T./P classifica le aree interessate dall'intervento proposto quale Ambito Territoriale Esteso di tipo "D" di valore relativo (art. 2.01 punto 1.4 delle N.T.A. del P.U.T.T./P).

In particolare la classificazione "D" individua secondo il P.U.T.T./P., un "valore relativo laddove, pur non sussistendo la presenza di un bene costitutivo, sussista la presenza di vincoli (diffusi) che ne individuino una significatività"

Stante la classificazione "D" le aree interessate dall'intervento risultano pertanto sottoposte a tutela paesaggistica diretta dal P.U.T.T./P (art. 2.01 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) e quindi si riscontra innanzitutto la legittimità dell'iter procedurale intrapreso dal Comune di LESINA con la richiesta di parere paesaggistico inoltrata ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

- Gli indirizzi di tutela per gli ambiti di valore relativo "D" prevedono la "valorizzazione degli aspetti rilevanti con salvaguardia delle visuali panoramiche" (art. 2.02 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.)

- Per quanto attiene alle direttive di tutela (art. 3.05 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) degli A.T.E. di tipo "D", quale quello in specie, e con riferimento ai tre sistemi identificati dalle N.T.A. del P.U.T.T./P. si rappresenta quanto segue;

- Con riferimento al sistema "assetto geologico-geomorfologico ed idrogeologico" le direttive di tutela prescrivono che "va perseguita la tutela delle componenti geologiche, geomorfologiche, ed idrogeologiche (definiti gli A.T.D. di cui all'art. 3.02) di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo negli assetti paesistico-ambientali del territorio regionale"; si prescrive altresì che "le previsioni insediative ed i progetti delle opere di trasformazione del territorio devono tenere in conto l'assetto geomorfologico d'insieme e conservare l'assetto idrogeologico delle relative aree".

- Con riferimento al sistema "copertura botanico -vegetazionale e colturale" le direttive di tutela prescrivono "la tutela delle componenti del paesaggio botanico-vegetazionale di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica, economica, di difesa del suolo, e/o di riconosciuta importanza sia storica sia estetica la protezione e la conservazione di ogni ambiente di particolare interesse biologico-vegetazionale e delle specie floristiche rare o in via di estinzione nonché lo sviluppo del patrimonio botanico e vegetazionale autoctono", si prescrive altresì che "tutti gli interventi di trasformazione fisica del territorio e/o insediativi vanno resi compatibili con la conservazione degli elementi caratterizzanti il sistema botanico-vegetazionale, la sua ricostituzione le attività agricole coerenti con la conservazione del suolo."

- Per quanto attiene al sistema "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa" va perseguita "la tutela dei beni storico culturali di riconosciuto valore e/o di riconosciuto ruolo negli assetti paesaggistici del territorio individuando i modi per perseguire sia la conservazione dei beni stessi sia la loro appropriata fruizione l'utilizzazione sia la salvaguardia "ripristino del contesto in cui sono inseriti"; si prescrive altresì che "per tutti gli ambiti territoriali distinti di cui all'art. 3.04 va evitata ogni trasformazione

d'uso non compatibile con le finalità di salvaguardia e, di contro, vanno individuati i modi per innescare processi di corretto utilizzo e valorizzazione".

Per quando riguarda gli elementi strutturati il territorio dal punto di vista paesaggistico (Ambiti Territoriali Distinti) la documentazione trasmessa rappresenta quanto segue:

- Sistema geologico, geomorfologico, ed idrogeologico: L'area d'intervento risulta interessata dalla presenza sia per marginale di un affluente del "canale acquarotta" individuato come corso d'acqua (art. 3.08 N.T.A del P.U.T.T./P) e come "zona umida" (art. 3.12 delle NTA del P.U.T.T./P) dalla cartografia tematica del P.U.T.T./P. Più precisamente l'area d'intervento interessa parzialmente sia l'area di pertinenza della zona umida "canale di acquarotta" (che si assume di entità pari a quella riportata nelle indicazioni grafiche della tavola tematica del P.U.T.T./P relativa all'idrologia superficiale) sia parzialmente la relativa "area annessa" alla predetta zona umida (che si ritiene invece formata da una fascia della larghezza costante di mt. 200 dalla predetta area di pertinenza).
- Sistema copertura botanico-vegetazionale e colturale e della potenzialità faunistica: L'area non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica di difesa del suolo, né si rileva la presenza di specie floristiche rare o in via d'estinzione né d'interesse biologico-vegetazionale
- Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa: L'area non risulta interessata da particolari beni storico-culturali di riconosciuto valore o ruolo nell'assetto paesistico né l'intervento interferisce con beni posizionati all'esterno dell'area stessa. Per quanto attiene al regime giuridico rivenienti da ordinamenti vincolistici preesistenti all'entrata in vigore del P.U.T.T./P. si rappresenta altresì che l'area d'intervento, stante alle carte tematiche del P.U.T.T./P risulta soggetta a vincolo ex legge 1497/39; non risulta invece soggetta ad uso civico; né a vincolo faunistica; né a vincolo idrogeologico; né a decreto Galasso.

Entrando nel merito dell'intervento proposto sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta che l'ambito territoriale esteso di riferimento in cui l'intervento andrà a collocarsi si presenta alquanto antropizzato (viabilità diffusa edificazione ecc.).

L'ambito territoriale esteso oggetto d'intervento non possiede, in sintesi, un elevato grado di naturalità pur presentando al suo interno alcune peculiarità paesaggistica soggetta a specifica tutela da parte del P.U.T.T./P.

Con riferimento specificatamente all'area oggetto d'intervento, la stessa, come in precedenza evidenziato, risulta parzialmente interessata dalla presenza di un A.T.D. del sistema botanico-vegetazionale ovvero "zona umida" di cui all'art. 3.12 della N.T.A. del P.U.T.T./P.

Essendo l'area d'intervento direttamente interessata da un ambito territoriale distinto (zona umida affluente canale acquarotta) con la relativa "area di pertinenza" ed "area annessa" risultano pertanto applicabili e direttamente vincolanti, le prescrizioni di base delle N.T.A. del P.U.T.T./P di cui al punto 4.1 dell'art. 3.07 (per l'area di pertinenza) e di cui al punto 4.2. dell'art: 3.07 (per l'area annessa).

Ciò stante al fine di non derogare alle prescrizioni di base, (che secondo le N.T.A. del P.U.T.T./P rappresentano il livello minimo di tutela da osservarsi necessariamente per tutti gli A.T.D. secondo le disposizioni dell'art.103 punto 3 delle N.T.A. del P.U.T.T./P) si reputa necessario che la soluzione progettuale venga riconfigurata per quanto attiene all'assetto planovolumetrico proposto. Più precisamente le nuove volumetrie previste in progetto dovranno essere posizionate oltre la fascia di mt. 100 dall'area di pertinenza della zona umida "canale acquarotta" come riportata graficamente nelle tavole tematiche del P.U.T.T./P scala 1.25.000; quanto sopra al fine di consentire una trasformazione fisica ed un diverso uso del territorio compatibile con la salvaguardia e valorizzazione delle risorse territoriali e paesistiche presenti nel nell'ambito territoriale esteso di riferimento nonché presenti in particolare all'interno della stessa area d'intervento.

Premesso quanto sopra, si ritiene pertanto che l'intervento in parola, opportunamente adeguato alle prescrizioni e precisazioni in precedenza riportate, non andrà ad interferire, conseguentemente, nè con gli indirizzi di tutela previsti per l'ambito esteso interessato nè con le direttive di tutela e le prescrizioni di base fissate dal P.U.T.T./P per gli elementi paesaggistici strutturanti l'ambito interessato dalle opere.

Pertanto, fermo restando la prescritta ed ancorché necessaria riconfigurazione planovolumetrica dell'originale soluzione progettuale secondo gli indici e parametri urbanistico-edilizi assentiti con deliberazione di G.R. n° 302/2000, la trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico, che comunque l'intervento in progetto comporta, poiché non andrà ad interferire con alcuna componente strutturante l'attuale assetto paesaggistico è da reputarsi compatibile con gli obiettivi generali di tutela insiti negli indirizzi e nelle direttive proprie dell'ambito territoriale esteso interessato.

Tutto ciò premesso e considerato, in relazione al parere paesaggistico previsto dall'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P, per il progetto proposto, sulla scorta di quanto nel merito evidenziato si ritiene pertanto di poter esprimere parere favorevole fermo restando la necessaria riconfigurazione della sistemazione pianovolumetrica secondo le prescrizioni in precedenza riportate nonché fermo restando la successiva fase degli adempimenti comunali in sede di rilascio di autorizzazione paesaggistica secondo le procedure di cui all'art. 5.01 delle NTA del PUTT/P.

Al fine di tutelare gli elementi paesaggistici strutturanti (zona umida canale acquarotta) nonché i segni tipici del paesaggio agrario, ancora presenti su l'area oggetto di intervento, nonché al fine di mitigare l'impatto soprattutto visivo, delle opere a farsi si reputa necessario adottare le seguenti misure di mitigazione e/o compensazione finalizzate ad un migliore inserimento del programma costruttivo in progetto nel contesto paesaggistico di riferimento:

- Le volumetrie previste in progetto dovranno essere posizionate al di fuori della fascia di mt. 100 dall'area di pertinenza dalla zona umida "canale acquarotta", come individuata graficamente sulle carte tematiche idrologia superficiale del P.U.T.T./P;
- Le parti edificate siano disposte in modo da consentire per almeno 1/3 del fronte verso la zona umida continuità visiva;
- Gli edifici previsti in progetto siano comunque di altezza inferiore a 7 mt;
- Le superficie libere non inferiori al 75% dell'area di pertinenza siano sistemate con piantumazioni autoctona a medio ed alto fusto e/o arbustive;
- I percorsi pedonali e gli spazi di sosta per i mezzi di trasporto siano pavimentati con materiali non comportanti la completa impermeabilizzazione dei suoli;
- Le aree a parcheggio siano dotate di piantumazioni autoctone di nuovo impianto nella misura minima di una unità arborea per ogni posto macchina;
- Siano adottate tutte le necessarie misure tecnologiche al fine di evitare impatti sulla componente idrogeologica (impianto di trattamento acque reflue, pozzetti disoleatori per le aree a parcheggio ecc. ecc.)
- Le alberature presenti sull'area oggetto d'intervento siano il più possibile preservate ed implementate mediante la messa a dimora di nuovi soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale da posizionarsi soprattutto a ridosso delle volumetrie previste in progetto nonché nelle aree a maggiore fruizione visiva (lungo il confine con la viabilità pubblica esistente). Quanto sopra al fine di mitigare l'impatto soprattutto visivo, delle opere in progetto e consentire nel contempo, sia la conservazione dell'attuale potenzialità faunistica delle aree interessate che lo sviluppo del patrimonio botanico-vegetazionale autoctono
- Siano limitati al minimo indispensabile i movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme e conservare nel contempo l'assetto idrogeologico complessivo delle aree oggetto d'intervento.

Il presente provvedimento attiene esclusivamente all'aspetto meramente paesaggistico degli interventi

previsti ovvero esplica effetti esclusivamente in applicazione dell'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T/P. Vengono fatti salvi dal presente parere paesaggistico l'acquisizione di tutte le ulteriori autorizzazioni e/o assensi, qualora necessari, rivenienti dalle vigenti disposizioni normative in materia sanitaria e/o di tutela ambientale.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4 - lettera d) della L.R. 7/98.

ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. 28/01.

"Il presente provvedimento non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrata o di spesa né a carico del Bilancio Regionale né a carico degli Enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione".

L'Assessore, sulla base delle,risultanze, istruttorie sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale

LA GIUNTA

Udita la Relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;

Viste la sottoscrizione poste in calce al presente provvedimento dal Responsabile del procedimento e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

Di RILASCIARE alla ditta: La Palazzina s.r.l., per la realizzazione in ampliamento di una struttura turistica di carattere ristorativo ricadente nel territorio del Comune di LESINA (FG), il parere paesaggistico favorevole con prescrizioni, di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/Paesaggio, nei termini riportati in narrativa fermo restando, per gli interventi esecutivi delle opere previste, l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica di cui al titolo V art. 5.01 delle NTA del PUTT/paesaggio stante il regime di tutela diretta gravante sull'area interessata dall'intervento in questione ai sensi di quanto disposto dal titolo II art. 2.01 punto 2 delle NTA del PUTT/paesaggio.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Dr. Romano Donno Dott. Raffaele Fitto
