



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 109 del 31/08/2005

Bollettino regionale

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 6 agosto 2005, n. 1164

Comune di Polignano a Mare (Ba) - Piano di lottizzazione maglia n. 12 del 1° P.P.A. Ditta: MA.BAR. s.r.l. Rilascio parere paesaggistico art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

Assente l'Assessore Regionale all'Urbanistica ed E. R. P. prof. Angela Barbanente, sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile del Procedimento e confermata dal Dirigente dell'Ufficio 2° e dal Dirigente del Settore Urbanistico riferisce quanto segue, l'Assessore Losappio:

"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.Lgs 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.

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.

Premesso quanto sopra con nota acquisita al prot. N°6697 del Settore Urbanistico Regionale in data 7/7/2003, il Comune di Polignano a Mare ha trasmesso al Settore la documentazione scritto-grafica relativa al P. di L. della Maglia n° 12 del 1° PPA destinata a zona per insediamenti turistici-alberghieri dal vigente P.R.G. al fine di acquisire, in merito a detto progetto, il parere di cui all'art.5.03 delle N.T.A. del PUTT/P.

La documentazione trasmessa risulta costituita dai seguenti elaborati:

- Tav 1 Corografia;
- Tav 2 Localizzazione dell'intervento;
- Tav. 3 Catastale;
- Tav. 4 Stralcio dello strumento urbanistico (PRG vigente) e NTA;
- Tav 5 Stralcio dello strumento urbanistico (PRG adottato) e NTA;
- Tav 6 Stralcio Tavola C.1 -PUTT(ATE-ATD) e NTA;
- Tav 7 Aereofotogrammetrico con riporto zonizzazione del PRG;
- Tav 8 Rilievo fotografico-planimetria con punti di vista;
- Tav 8/bis Rilievo fotografico;
- Tav. 9 Rilievo altimetrico dell'area d'intervento con posizionamento delle piantumazioni e alberature esistenti
- Tav 10 Planimetria generale di progetto;
- Tav 11 Planimetria generale di progetto conteggi;
- Tav 12 Planimetria generale funzionale e della sistemazione esterna;
- Tav 13 Planimetria generale con indicazione degli impianti idrico-fognantie-elettrico-impianti speciali.
- Tav 14 Pianta piano terra corpo A e B, indicazione delle sistemazioni esterne, indicazione dei materiali da utilizzare;
- Tav. 15 Pianta Piano primo -Copertura - corpo A e B;
- Tav 16 Pianta Piano Copertura - corpo A e B;
- Tav 17 Prospetti -Sezioni;
- Tav.18 Tipologia camera d'albergo arredata;
- Relazione tecnica;
- Relazione tecnica integrativa;
- Descrizione nuova sistemazione dei parcheggi pubblici di pertinenza dell'opera pubblica "Porto Turistico" redatto a cura dell'Amministrazione Comunale di Polignano a Mare.Riferimento parere n° 28918 e n°28919 del 11/12/2002 del Ministero per i Beni e l'Attività Culturali;
- Studio di impatto Paesaggistico.

Entrando nel merito della proposta progettuale presentata si evidenzia che questa, che attiene alla sistemazione urbanistica della maglia n°12 del 1° P.P.A, prevede la realizzazione di un Piano di Lottizzazione per insediamenti turistici alberghieri che costituisce variante ad una precedente soluzione progettuale originaria già approvata con delibera di C.C. n° 25/1998 previo acquisizione di parere favorevole del C.U.R. n°198 del 29/5/87.

Si evidenzia che il piano di lottizzazione originario è stato rielaborato, a seguito del sopraggiunto vincolo di inedificabilità assoluta imposto con D.M. 17/9/98 ai sensi della L.1089/39 su parte delle aree tipizzate a zona turistico-alberghiera dallo strumento urbanistico generale vigente.

Il piano di lottizzazione oggetto del presente provvedimento, risulta già adottato con delibera di C.S. n°33 del 10/6/04, ed in merito allo stesso risulta acquisito, con nota n° 28919 del 11/12/2002, il parere favorevole con prescrizioni da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Puglia nonché il parere favorevole n° 22/2004 del C.U.R. espresso nella seduta del 16/12/2004 .

In particolare il piano di lottizzazione di che trattasi, che interessa aree aventi destinazione urbanistica quale "zona TA/2 per attività turistico-alberghiera" - "zona F di interesse collettivo" e "zona rurale E",

ricade su aree individuate in catasto al foglio nr.13/A, particelle nn. 26,35,37(parte),38 (parte),39 (parte),250,356,697,698,699,700,5000 nonché al foglio di mappa nr. 10/Dptc.nr 33,476,533.

Il progetto presentato si articola secondo i seguenti indici e parametri urbanistico-edilizi più significativi:

- Superficie Territoriale mq. 39913
- Volumetria di progetto mc. 9965,16
- Superficie coperta mq. 2398,52
- Superficie delle attività turistico-alberghiere mq 2799,88
- Urbanizzazioni secondarie mq 2286
- Superficie a parcheggio pubblico mq. 1.500
- Superficie a parcheggio privato mq. 1.648

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

- Il P.U.T.T./P classifica l'area interessata dall'intervento proposto quale Ambito Territoriale Esteso di tipo "B" di valore rilevante (art.2.01 punto 1.2 delle N.T.A. del P.U.T.T./P).

In particolare la classificazione "B" individua secondo il P.U.T.T./P. un "valore rilevante laddove, sussistano condizioni di con presenza di più beni costitutivi con o senza prescrizioni vincolistiche preesistenti"

Stante la classificazione "B" 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 Polignano a Mare 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.IP.

- Gli indirizzi di tutela per gli ambiti di valore rilevante "B" prevedono la "conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale; recupero delle situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori e/o la mitigazione degli effetti negativi massima cautela negli interventi di trasformazione del territorio. (art.2.02 punto 1.2 delle N.T.A. del P.U.T.T.tP.)

- 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 "B" 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 (defnenti 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 va mantenuto l'assetto geomorfologico d'insieme e vanno individuati i modi per la conservazione e la difesa del suolo e per il ripristino di condizioni di equilibrio ambientale; per la riduzione delle condizioni di rischio; per la difesa dall'inquinamento delle sorgenti e delle acque superficiali e sotterranee; non vanno consentite nuove localizzazioni per attività estrattive e, per quelle in attività, vanno verificate le compatibilità del loro mantenimento in esercizio e vanno predisposti specifici piani di recupero ambientale"

- Con riferimento al sistema "copertura botanico vegetazione 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 suo/o, 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 "per tuffi gli ambiti territoriali distinti di cui al punto 3 dell'art. 3.03 va evitato:l'apertura di nuove cave;la costruzione di nuove strade e l'ampliamento

di quelle esistenti, la collocazione di discariche depositi di rifiuti, la modificazione dell'assetto idrogeologico. La possibilità di allocare insediamenti abitativi produttivi, tralicci e/o antenne, linee aeree, condotte sotterranee pensili ecc. va verificata tramite apposito studio di impatto paesaggistico sul sistema botanico vegetazionale con definizione delle eventuali opere di mitigazione."

- 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 regionale individuando per tuffi gli ambiti territoriali (art.2.01) i modo per perseguire sia la conservazione dei beni stessi sia la loro appropriata fruizione /utilizzo, sia la salvaguardia /ripristino del contesto in cui sono inseriti; si prescrive altresì che "negli ambiti territoriali estesi di valore eccezionale (A dell'art 2.01) e di valore rilevante(B),in attuazione degli indirizzi di tutela per tuffi gli ambiti territoriali distinti di cui all'art.3.04,va evitata ogni alterazione della integrità visuale e va perseguita la riqualificazione del contesto"

Per quanto attiene agli elementi strutturanti il territorio (Ambiti Territoriali Distinti) la documentazione scritto-grafica trasmessa rappresenta quanto segue:

- Sistema geologico, geomorfologico, ed idrogeologico:

L'area d'intervento non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo nell'assetto paesistico-ambientale complessivo dell'ambito territoriale di riferimento.

L'area d'intervento,in sintesi, non sembra interessata direttamente dalla presenza di significativi elementi caratterizzanti il territorio dal punto di vista geo-morfo-idrogeologico (versanti cigli di scarpata, crinali, lame, gravine, grotte ecc.)

Si evidenzia comunque che l'area interessata dall'intervento risulta ricadere all'interno dell'area annessa all'area litoranea come definita dall'art. 3.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

- Sistema copertura botanico-vegetazionale e colturale:

L'area d'intervento 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 di estinzione né di interesse botanico-vegetazionale;

- Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa:

L'area d'intervento non risulta direttamente interessata da particolari beni storico-culturali di riconosciuto valore o ruolo nell'assetto paesistico.

Si evidenzia comunque che, a ridosso dell'area oggetto d'intervento, risulta posizionata un'emergenza del sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa individuata dalle carte tematiche del P.U.T.T./P. con la denominazione "Masseria La Compra" soggetta a vincolo architettonico. La predetta emergenza ricade all'interno di un'area sottoposta a vincolo d'interesse storico-artistico ai sensi della L.1089/39 giusto decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali del 17/9/1998.

Per quanto attiene al regime giuridico delle aree direttamente interessate dall'intervento in progetto, la documentazione presentata evidenzia altresì che l'intervento interviene su aree sottoposte, oltre che a tutela diretta da parte del P.U.T.T./P (art. 2.01 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.), anche a vincolo ex L.1497/39 e decreto Galasso.

Dalla documentazione fotografica trasmessa si evince che l'ambito esteso di riferimento, pur presentando al suo interno peculiarità paesaggistiche individuate e sottoposte a specifica tutela dal P.U.T.T./P., risulta comunque già caratterizzato dalla presenza di una diffusa edificazione ed infrastrutturazione ovvero si presenta alquanto antropizzato ed urbanizzato.

Con riferimento invece, alla specifica area oggetto d'intervento questa non risulta interessata direttamente dalla presenza di alcun ambito territoriale distinto dei sistemi e/o elementi strutturanti il territorio dal punto di vista paesaggistico come identificati e definiti all'art.3.04 titolo II delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

La documentazione scritto-grafica presentata evidenzia che l'area direttamente interessata dall'intervento in progetto (sotto il profilo dei sistemi "assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico"; "copertura botanico - vegetazionale, colturale"; "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa") appare del tutto priva di peculiarità paesaggistiche da tutelare e/o salvaguardare ovvero di A.T.D come identificati e definiti dalle N.T.A. del P.U.T.T./P.; pertanto l'intervento in progetto, dal punto di vista localizzativo, comporterà una trasformazione fisica ed un diverso utilizzo dell'area interessata dalle opere in progetto che non andrà a modificare e/o ad interessare direttamente l'area di pertinenza di alcun elemento strutturante (A.T.D.)

Con riferimento invece alla presenza di A.T.D. "estemi" all'area direttamente interessata dall'intervento di trasformazione paesaggistica, dalla documentazione presentata si rileva che alcune volumetrie previste in progetto risultano posizionate entro l'area annessa all'emergenza architettonica "Masseria La Compra", dove si applicano gli indirizzi e direttive di tutela e le prescrizioni di base di cui al punto 4.2 dell'art.3.15 delle N.T.A. del P.U.T.T./P, nonché entro l'area annessa all'emergenza geo-morfologica denominata "area litoranea " dove si applicano gli indirizzi di tutela di cui al punto 1.2 dell'art. 2.02, le direttive di tutela di cui al punto 2.2 dell'art.3.05 ,le prescrizioni di base di cui al punto 4.2 dell'art.3.07.4 delle N.T.A del P.U.T.T./P..

Ciò stante pur reputando ammissibile dal punto di vista localizzativo, la modificazione paesaggistica dell'area direttamente interessata dall'intervento in progetto ,(attesa l'assenza sulla stessa di A.T.D.), si evidenzia in particolare che la soluzione progettuale ,così come proposta nella sua articolazione planovolumetrica, configura comunque una deroga 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.1.03 punto 3 delle N.T.A. del P.U.T.T./P

Alla luce di quanto evidenziato; si ritiene pertanto necessario che l'intervento in parola sia modificato nella sua configurazione planovolumetrica ovvero articolato in maniera tale da non interferire, sia con gli Indirizzi che con le Direttive di Tutela previsti per l'Ambito Territoriale Esteso interessato e soprattutto con le Prescrizioni di Base fissate dal P.U.T.T./P. per gli elementi paesaggistici strutturanti l'Ambito Territoriale Esteso interessato dalle opere.

Premesso quanto innanzi, 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 subordinatamente al recepimento, da parte della soluzione progettuale presentata, delle necessarie prescrizioni qui di seguito riportate e 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.

La soluzione progettuale presentata dovrà in sintesi necessariamente recepire le seguenti misure di mitigazione e/o compensazione dell'impatto paesaggistico finalizzate ad un migliore inserimento del programma costruttivo in progetto nel contesto paesaggistico di riferimento.

Con riferimento alla tutela degli Ambiti Territoriali Distinti "Area Litoranea" e "Masseria La Compra"si prescrive rispettivamente quanto segue:

- la superficie territoriale del complesso corrisponda ad una sezione ortogonale al litorale e comprenda l'intera profondità dell'area Uannessa" all'area litoranea;
- le parti edificate di previsione siano disposte in modo tale da consentire, per almeno 1/3 del fronte a mare, continuità visiva e reciproca accessibilità tra il litorale e le zone retrostanti;
- le parti edificate abbiano un'altezza inferiore a mt. 7,00;

- le superfici libere da edificazione siano superiori al 75% dell'area di pertinenza e siano sistemate con piantumazioni autoctone
- il posizionamento delle volumetrie di progetto avvenga ad una distanza maggiore di mt.100 dal corpo di fabbrica della masseria " La Compra" previa traslazione dei corpi di fabbrica previsti in progetto posizionati sul versante nord-ovest;

- Le eventuali alberature di pregio presenti sull'area oggetto d'intervento siano preservate (o comunque oggetto di estirpazione e successivo reimpianto nella stessa area d'intervento) ovvero implementate mediante la messa a dimora di soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale da posizionarsi soprattutto a ridosso delle volumetrie di progetto.

Quanto sopra sia al fine di consentire lo sviluppo del patrimonio botanico - vegetazionale autoctono che al fine di mitigare l'impatto, soprattutto visivo, delle opere in progetto.

In sede di progettazione esecutiva siano salvaguardati il più possibile gli elementi "diffusi nel paesaggio agrario" aventi notevole significato paesaggistico come definiti dall'art.3.14 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. ovvero le piante isolate o a gruppi sparse, di rilevante importanza per età, dimensione, significato scientifico, testimonianza storica; le alberature stradali e poderali; le pareti a secco con relative siepi, delle divisioni dei campi, delle delimitazioni delle sedi stradali

- 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.

In particolare, compatibilmente con le esigenze progettuali, in sede di progettazione esecutiva dovranno essere opportunamente tutelate, (nella sistemazione delle aree a verde), i lembi di terreno con presenza di roccia affiorante al fine di non modificare, in maniera significativa, l'attuale configurazione paesaggistica dei luoghi; i tracciati viari e/o pedonali dovranno seguire il più possibile le pendenze naturali del terreno; i materiali di risulta rivenienti dalle operazioni di scavo, qualora non completamente riutilizzati in loco, siano allontanati e depositati a pubblica discarica.

Gli spazi destinati a verde attrezzato ricadenti all'interno dell'area annessa all'area litoranea dovranno prevedere, per i percorsi pedonali e per gli spazi di sosta per i mezzi di trasporto, l'utilizzo di materiali non comportanti la totale impermeabilizzazione dei suoli (pavimentazione drenante).

Le aree di parcheggio dovranno essere dimensionate per nuclei di superficie appropriata al contesto paesaggistico di riferimento ovvero accorpate in più nuclei di limitata superficie diffusi all'interno dell'area oggetto d'intervento. Le predette aree a parcheggio dovranno altresì essere dotate di piantumazioni autoctone di nuovo impianto nella misura minima di una unità arborea per ogni posto macchina; quanto sopra anche al fine di mitigare l'impatto soprattutto visivo, dai punti panoramici posizionati sull'attigua viabilità pubblica.

Il presente provvedimento attiene 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. fermo restando, nelle competenze dell'Amministrazione Comunale, l'accertamento della rispondenza dell'intervento in progetto alle norme urbanistico - edilizie vigenti e la verifica della conformità dell'intervento alla strumentazione urbanistica generale vigente.

Viene fatta salva, dal presente parere paesaggistico, l'acquisizione di tutte le ulteriori autorizzazioni e/o assensi, qualora necessari, rinvenienti dalle vigenti disposizioni normative in materia sanitaria e/o di tutela ambientale, nonché gli adempimenti di competenza comunale.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4 - lettera e) della L.R. 7/97.

ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. 28/01 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.

"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 dal Dirigente dell'Ufficio 2° e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

DI RILASCIARE alle ditte MA.BAR s.r.l. e Monsignore s.r.l. per il Piano di Lottizzazione della Maglia n° 12 del I° P.PA ricadente nel territorio del Comune di Polignano a Mare, il parere paesaggistico 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/P e ciò prima del rilascio del permesso a costruire 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.

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul B.U.R.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Dr. Romano Donno On. Nichi Vendola
