



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 18 del 04/02/2015

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 30 dicembre 2014, n. 2804

Comune di OSTUNI (BR) - Piano di Lottizzazione Complesso Ricettivo e Residenziale Attrezzato di c.da Lamsanta in zona C2.2 del PRG - Delibera di CC n. 5 del 18.03.2009. Rilascio Parere Paesaggistico art. 5.03 delle NTA del PUTT/P Proponente: Ostuni Village srl.

L'Assessore Regionale alla Qualità del Territorio Prof.ssa Angela Barbanente sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica e confermata dal Dirigente del Servizio Assetto del Territorio riferisce quanto segue.

Visto:

- La Delibera di Giunta Regionale 15 dicembre 2000 n. 1748, pubblicata sul BURP n.6 del 11.01.2001 di approvazione del Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio ed in particolare l'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P;
- La Delibera di Giunta Regionale 02 agosto 2013 n. 1435 e la Delibera di Giunta Regionale 29 ottobre 2013 n. 2022 di adozione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale ed in particolare l'art. 105 e 106 delle NTA del PPTR;
- La nota n. 2950 del 26.02.2014, acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n. 2950 del 26.02.2014 con cui il Comune di Ostuni ha trasmesso la deliberazioni consiliare nn. 5 e 22 del 2013 con la Variante PRG di Ostuni per l'adeguamento al PUTT/P di cui all'art. 5.06 delle NTA;
- La nota prot. n. 33491 del 29.10.2014 acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con prot. n. 13010 del 07.11.2014 con cui il Comune di Ostuni, ha trasmesso richiesta per la determinazione sulla ridefinizione dei cd. "Primi Adempimenti" comprensivi dei cd "Territori Costruiti" così come adottati con Delibera di CC n. 5 del 26.03.2013;
- La nota prot. n. 14425 del 15.12.2014 con cui il Servizio Assetto del Territorio ha rilasciato al Comune di Ostuni formale attestato di coerenza delle perimetrazioni di cui ai punti 1.1 e 1.2 dell'art. 5.05 delle NTA del PUTT/P- Primi Adempimenti per l'attuazione del Piano, nonché dei "Territori Costruiti" di cui all'art 1.03 delle NTA del PUTT/P, così come operate dal Comune di Ostuni con Delibere di CC nn. 5 e 22 del 2013, con l'introduzione di alcune prescrizioni;
- La LR 24.07.2012, n. 22 (pubblicata sul BURP n. 109 del 24.07.2012);
- La LR n. 14/2007 "Tutela e valorizzazione del paesaggio degli ulivi monumentali" come modificata dalle LR n. 12/2013 e n.19/2013;

(Documentazione agli atti)

Considerato che:

Con nota protocollo n. 114 del 06.07.2011, acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con

n. 6134 del 22.07.2011, il CUR (Comitato Urbanistico Regionale) ha trasmesso la richiesta di acquisire preventiva relazione istruttoria per il rilascio di "parere paesaggistico" ai sensi dell'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, relativo alla realizzazione del Piano di Lottizzazione della maglia C2.2 di cui all'oggetto.

La documentazione trasmessa risulta costituita dai seguenti elaborati:

- Atti amministrativi:

- Nota comunale prot. n. 20872 del 28.08.2009;
- Nota SUR "Richiesta integrativa atti" prot. n.14292 del 14.10.2010;
- Nota integrativa comunale prot. 22449 del 22.09.2010;
- Copia Conforme della relazione parere del Dirigente dell'UTC e parere della CEC del 15.01.2009;
- Determinazione dirigenziale n.1374 del 04.08.2010 della Provincia di Brindisi - Servizio Ecologia (procedura VIA);
- Delibera di CC n.5 del 18.03.2009 (adozione);
- Copia parere favorevole con prescrizione prot. 8934 del 08.07.2010 dell'Autorità di Bacino della Puglia);
- Nota integrativa comunale prot. 22449 del 14.12.2010; Scheda di controllo urbanistico;
- Copia conforme del parere tecnico rilasciato dell'Ufficio Struttura Tecnica Provinciale di Brindisi con nota prot. n. 106204 del 03.12.2010;
- Copia della determina n.1374 del 04.08.2010 del Servizio Ecologia della Provincia di Bari;
- atti di pubblicazioni, senza osservazioni/opposizioni (attestazione giusta nota prot. 22449 del 22.09.2010);
- Nota CUR prot. 53 del 10.03.2011;
- Nota integrativa comunale prot. 6721 del 12.04.2011;
- Nota Servizio Ecologia Ufficio VAS prot. 2134 del 03.03.2011;

- Elaborati amministrativi allegati alla nota comunale prot. n. 20872 del 28.08.2009:

- Allegato A-bis Relazione tecnico illustrativa;
- Allegato B -Verifica di assoggettabilità a VIA e verifica PUTT/P;
- Allegato C Relazione finanziaria con computo delle urbanizzazioni;
- Allegato D bis- Calcolo utili ed oneri;
- Allegato E bis-Norme tecniche ed urbanistiche del Piano di Lottizzazione;
- Allegato F Schema di convenzione;
- Allegato G Relazione geologica ed idrogeologica;
- Allegato H Visure catastali;

- Elaborati grafici Architettonici alla nota comunale prot. n. 20872 del 28.08.2009:

- Tav 01-Inquadramento territoriale: Corografia, PRG - 1:25.000 -1: 2.000;
- Tav 02- Inquadramento territoriale: Stralcio aerofotogrammetrico: 1:2.000;
- Tav 03- Inquadramento territoriale: Stato attuale: Aerofotogrammetria con quote altimetriche 1:2.000;
- Tav 04-Inquadramento Territoriale: Ortofoto 1:2000;
- Tav 05-Inquadramento Territoriale: Planimetria catastale;
- Tav 06-Inquadramento Territoriale: Planimetria catastale con triangolazioni e calcolo superfici 1:1000;
- Tav 07/a-ter-Planimetria generale del Piano di Lottizzazione con dati metrici e ripartizione utili ed oneri - 1:1000;
- Tav 07b-Planimetria generale del Piano di Lottizzazione 1:1000;
- Tav 08-Inquadramento Territoriale: Sovrapposizione tra PRG e Piano di lottizzazione 1:5000-1.2000;
- Tav 09-Inquadramento Territoriale: Sovrapposizione tra Aerofotogrammetria e Piano di lottizzazione - 1:2000;
- Tav 10-Inquadramento Territoriale: Sovrapposizione tra Planimetria catastale e Piano di Lottizzazione -

1:2000;

- Tav 11-Inquadramento Territoriale: Sovrapposizione tra Ortofoto e Piano di Lottizzazione - 1:2000;
- Tav 12- Planimetria generale del Piano di Lottizzazione con sezioni e profili schematici - 1:1000;
- Tav 13a-Planimetria generale con urbanizzazioni e standards "Strade" - 1:2000;
- Tav 13b-Planimetria generale con urbanizzazioni e standards "Rete fognante" - 1:2000;
- Tav 13c-Planimetria generale con urbanizzazioni e standards "Rete idrica" - 1:2000;
- Tav 13d-Planimetria generale con urbanizzazioni e standards "Pubblica illuminazione" - 1:2000;
- Tav 14 bis- Studi comp. e tipol.; Tipologia residenziale "A" - Villa singola -1:100;
- Tav 14/a bis-Studi comp. e tipol.; Tipologia residenziale "A1" - Villa singola -1:100;
- Tav 15 bis-Studi comp. e tipol.; Tipologia residenziale "B" - Villa doppia -1:100;
- Tav 16/a-Studi comp. e tipol.; Tipologia residenziale "C1" - Villa singola -1:100;
- Tav 16/b-Studi comp. e tipol.; Tipologia residenziale "C2" - Villa singola -1:100;
- Tav 17/a-Studi comp. e tipol.; Tipologia residenziale "D1 - D2" - Villa doppia -1:100;
- Tav 17/b-bis Studi comp. e tipol.; Tipologia residenziale "D3 - D4" - Villa doppia -1:100;
- Tav 17/a-Studi comp. e tipol.; Tipologia residenziale "D1 - D2" - Villa doppia -1:100;
- Tav 18/a-Studi comp. e tipol.; Tipologia residenziale "E1 - E4" - Villa quadrupla-1:100;
- Tav 18/b-Studi comp. e tipol.; Tipologia residenziale "E5 - E8" - Villa quadrupla -1:100;
- Tav 18/c-Studi comp. e tipol.; Tipologia residenziale "E9 - E12" - Villa doppia -1:100;
- Tav 19/a-Studi comp. e tipol.; Tipologia alberghiera "A" - Pianta Piano Interrato -1:200;
- Tav 19/b -Studi comp. e tipol.; Tipologia alberghiera "A" - Pianta Piano terra -1:200;
- Tav 19/c-Studi comp. e tipol.; Tipologia alberghiera "A" - Pianta Piano copertura -1:200;
- Tav 19/d-Studi comp. e tipol.; Tipologia alberghiera "A" - Prospetti e sezioni -1:200;
- Tav 19/e-Studi comp. e tipol.; Tipologia alberghiera "A" - Rendering planivolumetrico-1:500;
- Tav 19/f-Studi comp. e tipol.; Tipologia alberghiera "A" - Rendering;
- Tav 20/a-Studi comp. e tipol.; Tipologia alberghiera "B" - Pianta Piano Interrato -1:200;
- Tav 20/b-Studi comp. e tipol.; Tipologia alberghiera "B" - Pianta Piano terra -1:200;
- Tav 20/c-Studi comp. e tipol.; Tipologia alberghiera "B" - Pianta Piano copertura -1:200;
- Tav 20/d-Studi comp. e tipol.; Tipologia alberghiera "B" - Prospetti e sezioni-1:200;
- Tav 21-Rendering fotografico complessivo 1:200;

- L'istruttoria preliminare espletata dall'Ufficio scrivente sulla base della documentazione trasmessa, ha evidenziato che l'intervento in progetto, prevede la realizzazione di volumi edilizi e della viabilità di piano che risulta interferire con l'area di pertinenza e l'area annessa di componenti strutturanti l'attuale assetto paesaggistico dei luoghi, risultando in contrasto con le prescrizioni di base dell'ambito territoriale distinto interessato. Pertanto con nota n. 7713 del 13.09.2011, il Servizio Assetto del Territorio ha chiesto al Comune di Ostuni in merito a quanto rilevato da questo Ufficio documentazione integrativa finalizzata ad accertare la reale consistenza dello stato dei luoghi, ed in particolare al fine di:

- garantire la salvaguardia e valorizzazione delle risorse territoriali con particolare riferimento agli artt 3.08, 3.09 delle NTA del PUTT/P, ad approfondire le interferenze tra le scelte progettuali per l'unità minima d'intervento 6.2 e le componenti di paesaggio idrogeomorfologiche presenti nell'area esplicitando la compatibilità con le prescrizioni di base contenute nelle NTA del PUTT/P che disciplinano i processi di trasformazione fisica e d'uso del territorio;
- applicare i regimi di tutela di cui al punto 3 dell'art. 3.14 delle NTA del PUTT per i "Beni diffusi nel paesaggio agrario", ed anche in applicazione della Legge Regionale n.14/2007 "Tutela e valorizzazione del paesaggio degli ulivi monumentali della Puglia", effettuare la ricognizione puntuale nonché il censimento asseverato ai sensi del DPR 445/2000 da un tecnico competente abilitato (agronomo, forestale, ecc;) di tutti i soggetti arborei presenti nell'area d'intervento, finalizzato al riconoscimento dell'eventuale sussistenza del carattere di monumentalità delle alberature di cui all'art. 2 della LR 14/2007;

- A seguito della suddetta comunicazione il Comune di Ostuni con note prot. nn. 17732-26055 del 09.11.2011, acquisite al protocollo del Servizio Assetto del Territorio al n. 9559 del 18.04.2011, ha trasmesso documentazione integrativa rappresentando che con riferimento:

- al sistema idrogeomorfologico nella relazione dei progettisti è asseverato che: “nell’area d’intervento, e più specificatamente nella UMI 6.2, vi è la assoluta assenza di elementi quali i “versanti e crinali”, “reticolo fluviale” e “ripi fluviali” significativi dal punto di vista paesistico complessivo così come descritto nella Relazione geomorfologica - indagini geomorfologiche e nella Relazione geomorfologica.
- al sistema della copertura botanico- vegetazionale nel “Censimento asseverato degli ulivi monumentali” sono stati individuati nelle particelle catastali n 9, 32, 34, 36, 37, 38, 52, 54, 77, n. 156 alberi ulivi, per i quali si è provveduto a compilare le schede di rilevazione come da “Allegato A” della DGR n.707 del 06.05.2008. Il suddetto censimento rileva n.130 esemplari di ulivo per i quali è stato asseverato il carattere di monumentalità ai sensi della LR 14/2007. Nel dettaglio viene asseverato inoltre che “con riferimento gli elaborati grafici presentati per il piano di lottizzazione da parte della Società Ostuni Village e sovrapponendoli al rilievo delle alberature presenti si evince come il progetto presentato può ritenersi compatibile e non invasivo nei confronti della vegetazione arborea esistente.”

- La documentazione integrativa trasmessa con note prot. nn. 17732-26055 del 09.11.2011, risulta costituita dai seguenti elaborati:

- nuova Relazione Geomorfologica, comprendente i rilievi puntuali in situ con particolare riferimento alla UMI 6.2, in sostituzione di quella già inviata con nota prot n. 17732 del 26.10.2011;
- relazione dei tecnici progettisti;
- tavola n. SCI 4.2 studio di compatibilità idraulica, documentazione fotografica dell’impluvio minore;
- tavola n. SCI 5.1 studio di compatibilità idraulica. Planimetria di rilievo con ubicazione elementi di verifica idraulica - Impluvio minore.
- Relazione Geomorfologica, comprendente i rilievi puntuali in situ con particolare riferimento alla UMI 6.2
- Rilevamento di tutti i soggetti arborei presenti nell’area d’intervento,
- Censimento asseverato degli ulivi monumentali;

- La LR 24.07.2012 n. 22 (pubblicata sul BURP n. 109 del 24.07.2012), ha disposto la soppressione del Comitato Urbanistico Regionale, e con nota n. 8790 del 06.09.2012, acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n. 8366 del 11.09.2012, il Servizio Urbanistica ha trasmesso il fascicolo degli atti tecnico-amministrativi in merito al Piano di Lottizzazione in oggetto.

- Con nota prot. n. 7764 del 26.05.2014 il Servizio Assetto del Territorio ha dato comunicazione al Sindaco del Comune di Ostuni, e per conoscenza la Ditta, dei motivi ostativi per l’accoglienza dell’istanza di cui in oggetto., poiché “le previsioni progettuali contrastano con le norme di tutela paesaggistica delle NTA del PUTT/P, e comunque appaiono in contrasto con i valori di paesaggio tutelati dalla “dichiarazione di notevole interesse pubblico di alcune zone in comune di Ostuni-zona a valle SS.379” del 04.03.1975.”

- Con nota del 19.06.2014 acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n. 9412 del 14.07.2014, la Ditta ha presentato le proprie osservazioni, al suddetto preavviso di diniego, allegando tra l’altro copia del parere favorevole con prescrizione dell’Autorità di Bacino della Puglia n. 8934 del 08.07.2010, e stralcio della Tav 07.

(Descrizione intervento proposto)

Evidenziato che:

Il programma costruttivo prevede la sistemazione urbanistica mediante un Piano di Lottizzazione per

insediamenti turistico-residenziali dei comparti 6.2, 6.3, e 6.4 (Unità Minime di Intervento) della maglia C2.2 - tipizzata quale Zona Territoriale Omogenea C 2.2 "Zona Espansione Estensiva" dal vigente PRG del Comune di Ostuni.

In particolare, l'intervento prevede la realizzazione di strutture turistico - ricettive, organizzate in residenze private (case di tipo unifamiliare) e da due strutture alberghiere.

Il progetto ricade su aree individuate in catasto al Fg. n. 36 part. 2, 9, 15, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 52, 53, 54, 62, 77 e al Fg. n. 35 part. 29, 83, 84, 91, 96, 97, 101, 102, 191, 190, 189, 597, 598, 603, 604, 605, 610, 612, 614, 615, 616, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 628, 629, 631, 632, 634, 637, 638, 640;

La soluzione progettuale proposta si articola secondo i seguenti parametri urbanistico edilizi più significativi:

- Sup. complessiva dei comparti 6.2-6.3-6.4 mq. 300.569,20
- Sup. dei lotti esclusi mq. 6.424,00
- Sup. complessiva dei comparti depurata dai lotti esclusi. mq 294.145,20
- I.f.f. mc/mq 0,5
- Volume max ammesso mc 51.475,41
- Volume max per residenze 25.737,71 mc
- Volume max per strutture alberghiere mc 25.737,71
- Volume di progetto per residenze mc 25.737,71
- Volume di progetto per strutture alberghiere mc 25.737,71
- Sup. minima standard per parcheggi mq 5.148
- Sup. standard parcheggi previsti dal progetto mq 10.200
- Sup. minima standard mq 12.113
- Sup. standard previsti dal progetto mq 12.120
- Abitanti insediabili per le residenze n 336

Dalla documentazione trasmessa si rileva che il progetto di cui trattasi prevede in particolare la realizzazione di corpi di fabbrica destinati ad edilizia residenziale privata e ricettiva caratterizzati da tipologie residenziali mono e bifamiliari indicate nella "Tavv. n. 07/b -Planimetria Generale del Piano di lottizzazione" con la "Tipologia A - ville singole" e "Tipologia B - ville doppie" con un piano fuori terra e piano interrato, con la "Tipologia C - ville singole", "Tipologia D - biville", "Tipologia E - quadriville" con un piano fuori terra, nonché da due alberghi rispettivamente di 119 camere "Tipologia A" e di 16 camere "Tipologia B", così come rappresentate nelle nella "Tavv. n. 19a -19f " e nella "Tavv. n. 20a -20d".

La soluzione planovolumetrica in progetto si articola stante le previsioni progettuali su un'asse stradale principale che in direzione nord-sud collega rispettivamente a Nord l'area d'intervento con la strada complanare della SS379- Bari- Brindisi e a Sud con l'insediamento in località Gorgognolo. Il suddetto asse stradale, su cui si attestano due grandi aree a parcheggio individua a Ovest nuove unità residenziali private e l'albergo distinto con la "Tipologia B", mentre a Est il "complesso ricettivo-residenziale" della società Ostuni Village Srl" e l'albergo indicato con la "Tipologia A". In direzione Nord ovvero in corrispondenza dell'UMI 6.2 è prevista un'area a standard a verde pubblico di circa 15.490 mq.

(Tutele di cui al D.lgs 42/2004 - parte terza)

L'area d'intervento è interessata dalla presenza:

- della "dichiarazione di notevole interesse pubblico" ai sensi del titolo II del D.Lvo n 490/1999 (parte III del D.Lvo n 42/12004 n.d.r) e più precisamente la "dichiarazione di notevole interesse pubblico di alcune zone in comune di Ostuni-zona a valle SS.379" decretata il 04.03.1975, con le seguenti motivazioni: "La zona ha notevole interesse pubblico per le sue zone litorali, come quelle di Lamaforca, Santa Lucia, Pilone, Rosa Marina, che rappresentano esempi di amene spiagge con basse scogliere ed interessanti arenili, caratterizzate dall'esistenza di numerose macchie della tipica flora mediterranea, quadri naturali di notevole bellezza".
- dal corso d'acqua pubblico iscritto negli elenchi (ex lege o art. 142 D.Lgs. n. 42/2004. Lettera C) Torrente Lamasanta.

(Istruttoria rapporti con il PUTT/P)

Premesso che dalle Tavole dei "Primi Adempimenti" C1/b e C2/b (Delibere di CC nn. 5 e 22 del 2013) contenenti la perimetrazione dei "Territori Costruiti" (attestate come coerenti dalla regione con nota n. 14425 del 15.12.2014), si evince che il piano attuativo relativamente alle sole unità minime d'intervento 6.3 e 6.4, ricade nei cosiddetti "Territori costruiti" ai sensi dell'art 1.03 punto 5.2 delle NTA del PUTT/P poiché le suddette unità erano incluse in uno strumento urbanistico esecutivo regolarmente presentato alla data 06.06.1990 (Piano di lottizzazione UMI 6.3 e 6.4 del PRG - "Villaggio dei Gabbiani" adottato con Delibera di CC n.31 del 10.04.1990).

Per quanto attiene gli Ambiti Territoriali Estesi, dalla consultazione:

- degli atlanti cartografici del PUTT/P risulta che l'intervento ricade prevalentemente in un Ambito Territoriale Esteso di tipo "D" e in parte in "C" (art. 2.01 delle NTA del PUTT/P);
- della Tav n. F6-03 - Quadro Progettuale Paesaggio - Classificazione Ambiti Territoriali estesi - scala 1:5.000 della Variante PRG di Ostuni per l'adeguamento al PUTT/P di cui all'art. 5.06 delle NTA adottata con deliberazioni consiliare nn. 5 e 22 del 2013 e attualmente all'esame dell'ufficio regionale, risulta che l'intervento ricade prevalentemente in un Ambito Territoriale Esteso di tipo "C", mentre limitatamente a Sud-Est in un Ambito Territoriale Esteso di tipo "B" (art. 11 delle NTA - Paesaggio);

Gli indirizzi di tutela (art. 2.02 punto 1.3 delle NTA del PUTT/P) 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".

Gli indirizzi di tutela (art. 2.02 punto 1.3 delle NTA del PUTT/P) per gli ambiti di valore distinguibile "C" prevedono la "salvaguardia e valorizzazione dell'assetto attuale se qualificato; trasformazione dell'assetto attuale, se compromesso, per il ripristino e l'ulteriore qualificazione; trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica;

Gli indirizzi di tutela (art. 2.02 punto 1.3 delle NTA del PUTT/P) per gli ambiti di valore relativo "D" prevedono la "valorizzazione degli aspetti rilevanti con salvaguardia delle visuali panoramiche;

Per quanto attiene le componenti di paesaggio strutturanti il territorio (cd Ambiti Territoriali Distinti), dalla documentazione scritto-grafica trasmessa, e dalla consultazione degli elaborati della Variante PRG di Ostuni per l'adeguamento al PUTT/P di cui all'art. 5.06 delle NTA del PUTT, adottata con deliberazioni consiliare nn. 5 e 22 del 2013 le cui ricognizioni sono state attestate coerenti dall'ufficio regionale ai sensi dell'art 5.05 delle NTA del PUTT con nota n. 14425 del 15.12.2014, si evince quanto segue:

- Sistema geologico, geomorfologico e idrogeologico: l'area d'intervento così come rilevabile nella Tav. F2.3 Quadro progettuale-paesaggio - sistema geo-morfo-idrologico: individuazione ATD -

Geomorfologia” della Variante PRG di Ostuni per l’adeguamento al PUTT/P, è interessata dalla presenza di un’asta del “reticolo” idrografico e dalla relativa area annessa di 10 m. In riferimento alla predetta componente nella nota regionale n. 14425 del 15.12.2014 di attestazione di coerenza delle ricognizioni della Variante PRG di Ostuni per l’adeguamento al PUTT/P quali “Primi Adempimenti”, (Delibere di CC nn. 5 e 22 del 2013) si precisa che: “con riferimento in particolare alle aste o tratti del reticolo per i quali gli elaborati (Delibere di CC nn. 5 e 22 del 2013) individuano un’area buffer pari a 10 m, esse siano da considerare riconducibili a linee di ruscellamento o linee superficiali di impluvio, non sottoposte a prescrizioni di base, ma soggette agli indirizzi di tutela di cui al punto 1.5 dell’art.2.02. delle NTA del PUTT/P (cfr. punto 1 dell’art 3.08 delle NTA del PUTT/P).” La suddetta asta risulta inoltre classificata, come “corso d’acqua episodico” dalla “Carta Idrogeomorfologica” dell’Autorità di Bacino (approvata con delibera del Comitato Istituzionale n. 48/2009 del 30.11.2009).

Si rileva inoltre che, l’area d’intervento è interessata ad est:

- dall’area annessa della emergenza morfologica “grotta” di cui al punto 3 dell’art 3.03 delle NTA del PUTT/P. In riferimento alla predetta componente considerato che nei suddetti elaborati della Variante PRG di Ostuni per l’adeguamento al PUTT/P il Comune di Ostuni ha provveduto a cartografare detta area annessa con una profondità inferiore, lo scrivente Servizio nella nota regionale n. 14425 del 15.12.2014 ha prescritto ai fini della attestazione di coerenza delle ricognizioni della Variante PRG di Ostuni per l’adeguamento al PUTT/P quali “Primi Adempimenti” di considerare una profondità pari a 100 m;

- dall’area annessa del corso d’acqua pubblico iscritto negli elenchi (ex lege o art. 142 D.Lgs. n. 42/2004. Lettera C) denominato “Torrente Lamasanta” sottoposto alle prescrizioni si base di cui al punto 3.08 delle NTA stesse del PUTT/P. In riferimento alla predetta componente considerato che nei suddetti elaborati della Variante PRG di Ostuni per l’adeguamento al PUTT/P il Comune di Ostuni non ha provveduto a cartografare i “corsi d’acqua pubblici” comunque presenti nel territorio comunale, lo scrivente Servizio nella nota regionale n. 14425 del 15.12.2014 ritenendo necessario il riporto sugli elaborati cartografici delle suddette componenti ha prescritto che: “tutti i “corsi d’acqua pubblici, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna” sono da considerare assoggettati a tutela ai sensi dell’art. 142 co. 1 lett. C”;

Da accertamenti d’ufficio si rileva inoltre che dalla consultazione:

- dell’”Allegato B” (pag 19) di cui nota comunale prot. n. 20872 del 28.08.2009, viene inoltre riconosciuta a Ovest dell’area d’intervento “l’esistenza del corso d’acqua, cd “Fosso Puntone”, per il quale attraverso il rilievo sul terreno è stato riportato il ciglio di scarpata in sinistra idraulica con relativa confluenza di linea di ruscellamento nel tratto finale dello stesso Fosso”. Nello specifico in riferimento al ciglio di scarpata del Fosso Puntone è stata perimetrata con profondità pari a 150 metri l’area annessa di cui all’art. 3.09 delle NTA del PUTT/P;

- della “Carta Idrogeomorfologica” dell’Autorità di Bacino (approvata con delibera del Comitato Istituzionale n. 48/2009 del 30.11.2009), l’area d’intervento è interessata in direzione est-ovest da “un’orlo di terrazzo morfologico”;

- dall’ortofoto regionale (volo 2013), nonché dalla documentazione trasmessa dalla Comune di Ostuni, a cavallo delle particelle catastali nn. 2, 52, 35, 62 Fg. n. 36 la presenza di discontinuità morfologiche con deboli dislivelli, e affioramenti rocciosi associati a compagini di naturalità con elementi della macchia mediterranea potenziali habitat di interesse faunistico e floristico.

- Sistema della copertura botanico-vegetazionale e colturale: l’area d’intervento così come rilevabile nelle tavole dei Primi Adempimenti Comunali nel dettaglio Tav n. F3-03 - Quadro Progettuale Paesaggio
- sistema storico- architettonico: individuazione ATD - della Variante PRG di Ostuni per l’adeguamento al PUTT/P, (Delibere di CC nn. 5 e 22 del 2013) risulta interessata da componenti del suddetto sistema nel dettaglio da “muri a secco” e “Uliveti potenzialmente monumentali” di cui dell’art. 3.14 delle NTA del

PUTT/P. Nel merito il Comune di Ostuni con note prot. nn. 17732-26055 del 09.11.2011, acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio al n. 9559 del 18.04.2011, ha trasmesso il "Censimento asseverato degli ulivi monumentali" che rileva nelle particelle catastali nn 9, 32, 34, 36, 37, 38, 52, 54, 77, n. 156 alberi ulivi, per i quali si è provveduto a compilare le schede di rilevazione come da "Allegato A" della DGR n.707 del 06.05.2008. Il suddetto censimento rileva n. 130 esemplari di ulivo per i quali è stato asseverato il carattere di monumentalità ai sensi della LR 14/2007.

- Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa: l'area d'intervento così come rilevabile nelle tavole della Variante PRG di Ostuni per l'adeguamento al PUTT/Pnel dettaglio Tav n. F4-03 - Quadro Progettuale Paesaggio - sistema botanico-veget.- colturale della pote. faunistica di interesse ecologico: individuazione ATD -, (Delibere di CC nn. 5 e 22 del 2013) non risulta interessata da particolari beni storico- culturali di riconosciuto valore o ruolo nell'assetto paesaggistico.

(Istruttoria rapporti con il PPTR)

Considerato che con Delibere della GR n. 1435 del 02 agosto 2013 e n. 2022 del 29 ottobre 2013 è stato adottato il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR), si rappresenta che, ai sensi dell'art. 106 delle NTA del PPTR Norme di Salvaguardia "a far data dalla adozione del PPTR sugli immobili e sulle aree di cui all'art. 134 del Codice non sono consentiti interventi in contrasto con le disposizioni normative del PPTR aventi valore di prescrizione, a norma di quanto previsto dall'art. 143 comma 9, del Codice".

Dall'analisi delle Tavole dell'adottato PPTR si evince che:

Struttura Idro geomorfologica:

- Beni paesaggistici: l'area d'intervento è interessata parzialmente da un bene paesaggistico della suddetta struttura, nel dettaglio dai "Corsi d'acqua pubblici" sottoposto alle prescrizioni di cui all'art. 46 delle NTA del PPTR, denominato "Torrente Lamasanta";
- Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): l'area d'intervento è interessata dagli ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura, nel dettaglio da due "lame e gravine". Si specifica che in relazione alla reale presenza di detta componente è stata presentata dalla ditta una specifica osservazione attualmente all'esame degli uffici regionali.

Struttura ecosistemica e ambientale

- Beni paesaggistici: l'area d'intervento non è interessata da un bene paesaggistico della suddetta struttura;
- Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): l'area d'intervento è marginalmente interessata da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura, nel dettaglio da "prati e pascoli". Si specifica che, ai sensi dell'art 66 delle NTA del PPTR stesso, le misure di salvaguardia e utilizzazione per detta componente si applicano esclusivamente nelle zone territoriali omogenee a destinazione rurale nonché ai piani urbanistici esecutivi adottati dopo l'approvazione definitiva del PPTR

Struttura antropica e storico-culturale

- Beni paesaggistici: l'area d'intervento è interessata dal bene paesaggistico della suddetta struttura nel dettaglio da "Immobili e aree di notevole interesse pubblico" sottoposti alle prescrizioni di cui all'art. 79 delle NTA del PPTR. In particolare l'area è tutelata con Decreto del 04.03.1975 denominato "dichiarazione di notevole interesse pubblico di alcune zone in comune di Ostuni-zona a valle SS.379";
- Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): l'area d'intervento è interessata dagli ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura, nel dettaglio dal "paesaggio rurale" denominato "Parco Agricolo Multifunzionale di Valorizzazione degli Ulivi Monumentali". Si specifica che, ai sensi

dell'art 83 delle NTA del PPTR stesso, le misure di salvaguardia e utilizzazione per detta componente si applicano esclusivamente nelle zone territoriali omogenee a destinazione rurale nonché ai piani urbanistici esecutivi adottati dopo l'approvazione definitiva del PPTR.

(Valutazione della compatibilità paesaggistica)

Entrando nel merito della valutazione paesaggistica del progetto, sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta che l'ambito di riferimento, in cui l'intervento andrà a collocarsi, risulta posizionato a Nord-Est, nella fascia costiera denominata "Costa Merlata" del Comune di Ostuni, caratterizzata dalla presenza di basse scogliere frastagliate con arenili.

Il valore paesaggistico-ambientale del contesto in esame, per il tratto di costa compreso tra Savelletri e Torre Guaceto, è rilevabile attraverso le componenti strutturanti il paesaggio costiero, caratterizzato da un sistema di solchi erosivi (fossi, lame, torrenti) confluyente dalle retrostanti colline verso le cale e le insenature costiere. Con gli orli di rocce affioranti associati a macchia mediterranea, il sistema a pettine di lame attraversa la matrice agricola ulivettata e le zone pericostiere a seminativo, strutturando le cosiddette "terre di pianura".

Il valore patrimoniale ed identitario del contesto di riferimento è quindi riconoscibile sia attraverso il ruolo di connessione paesaggistica e ambientale tra la costa ed entroterra dei solchi erosivi, sia nella singolarità del ritmo con il quale a intervalli irregolari i canali carsici interrompono il mosaico agricolo, aprendo a significative visuali verso la costa. In particolare l'unicità di queste relazioni caratterizza i tratti di costa ostunese che, non ancora interessati da programmi edilizi, generano un sistema complesso ed articolato di varchi aperti verso la costa.

A tale sistema di spazi non edificati si riconosce quindi, dal punto di vista ambientale un importante contributo al funzionamento della rete ecologica, dal punto di vista paesaggistico condizione di transizione tra il mosaico agricolo degli uliveti e la linea di costa con le sue formazioni vegetazionali e cromatiche associate.

Parte integrante di questo sistema di aree costiere che caratterizzano il paesaggio, è l'area interessata dall'intervento in oggetto, in località contrada Lamasanta, compresa a Est dal Fosso Puntone e a Ovest dal Torrente Martano. Le peculiarità fisiche e cromatiche delle componenti presenti nella suddetta area, contribuiscono a definire il paesaggio di riferimento in cui i segni strutturanti sono legati prevalentemente a condizioni morfologiche e naturali. Pertanto in questa area il tipico paesaggio agrario della campagna ulivettata, strutturato e parcellizzato con la tradizionale trama agraria degli uliveti monumentali e dei muretti a secco, si trasforma in un paesaggio rurale aperto. Ne consegue che nell'area d'intervento, la lieve inclinazione del piano di campagna digradante verso la costa, movimentato dalle condizioni morfologiche naturali del suolo e dalle diverse gradazioni cromatiche della matrice a seminativo, contribuisce a definire, data anche l'assenza di interventi antropici, quel paesaggio aperto, spalto privilegiato da cui poter apprezzare un quadro naturale di notevole bellezza: a sud il bordo della campagna con la città di Ostuni sul fondo; a nord il seminativo verso la linea costiera, articolata con gli arenili sbocchi naturali delle linee d'impluvio e dei solchi erosivi, tra cui "Fosso Puntone" con i suoi affluenti.

Premesso quanto sopra viste, e considerate le controdeduzioni presentate dalla ditta al preavviso di diniego di cui nota prot. n. 7764 del 26.05.2014 e gli approfondimenti istruttori svolti dall'Ufficio, anche con riferimento all'esame della Variante PRG di Ostuni per l'adeguamento al PUTT/P e alle osservazioni al PPTR presentate dalla stessa ditta, si ritiene di poter in parte superare le criticità espresse nella nota n. 7664 del 26.05.2014 e poste alla base del suddetto preavviso di diniego.

Con riferimento agli ulteriori contesti paesaggistici "lame e gravine" come cartografati dal PPTR si rappresenta che è stata presentata da parte della Ditta "Ostuni Village" un'osservazione all'adottato PPTR, in merito alla corrispondenza delle perimetrazioni operate dal PPTR con lo stato dei luoghi,

osservazione tuttora in fase di esame. Si rileva pertanto che, nelle more della conclusione della fase di esame delle osservazioni, nonché della approvazione definitiva del PPTR, per la suddetta componente vigono le misure di salvaguardia di cui all'art 105 delle NTA stesso del PPTR in quanto la stessa ricade all'interno della "dichiarazione di notevole interesse pubblico di alcune zone in comune di Ostuni-zona a valle SS.379" decretata il 04.03.1975, ai sensi della parte III del D.Lvo n 42/12004.

Si rileva inoltre che la presenza di detta componente di paesaggio non risulta essere stata confermata nella Variante PRG di Ostuni per l'adeguamento al PUTT/P di cui all'art. 5.06 delle NTA del PUTT, le cui ricognizioni sono state attestate coerenti dall'ufficio regionale ai sensi dell'art 5.05 delle NTA del PUTT con nota 14425 del 15.12.2014.

Tutto ciò premesso in relazione al parere paesaggistico previsto dall'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, in riferimento al Piano di Lottizzazione Complesso Ricettivo e Residenziale Attrezzato di c.da Lamsanta in zona C2.2 del vigente PRG, non si rilevano motivi ostativi al rilascio del predetto parere, a condizione che siano rispettate le prescrizioni ed indirizzi di cui al successivo paragrafo "Prescrizioni e Indirizzi", il rispetto delle quali deve essere verificato in sede di rilascio di autorizzazione paesaggistica.

(Prescrizioni e Indirizzi)

- non realizzare qualsiasi opera edilizia, nelle aree direttamente interessate dal tratto del reticolo idrografico e dalla relativa area annessa, come individuati nella Tav F2.3 "Quadro progettuale-paesaggio - sistema geo-morfo- idrologico: individuazione ATD della Variante PRG di Ostuni per l'adeguamento al PUTT/P di cui all'art. 5.06 delle NTA del PUTT, adottata con deliberazioni consiliare nn. 5 e 22 del 2013 le cui ricognizioni sono state attestate coerenti dall'ufficio regionale ai sensi dell'art 5.05 delle NTA del PUTT con nota n 14425 del 15.12.2014. Sarà fatta eccezione per gli eventuali interventi di sistemazione idraulica indicati dall'Autorità di Bacino della Puglia nel parere n. 8934 del 08.07.2010, che dovranno comunque essere sottoposti alle previste autorizzazioni di carattere paesaggistiche;
- delocalizzare le unità residenziali private B 15.1, B 15.2, B 16.1, B 16.2, B 17.1, B 17.2, B 18.1, B 18.2, B 19.1, B 19.2 così come individuate nella tavola Tav 07/a- ter-Planimetria generale del Piano di Lottizzazione con dati metrici e ripartizione utili ed oneri - 1:1.000, al fine di assicurare la valenza ecologica e paesaggistica del "Fosso Puntone";
- non realizzare le unità residenziali private A 6, A 4, B 1.1 e B 1.2 così come individuate nella tavola Tav 07/a- ter al fine di salvaguardare la presenza delle discontinuità morfologiche e degli affioramenti rocciosi con le associate compagini di naturalità e gli elementi della macchia mediterranea a cavallo delle particelle catastali nn. 2, 52, 35, 62
- non realizzare alcun intervento edilizio nelle aree il cui regime giuridico risulta interessato dal Corso d'acqua "Torrente Lamasanta", pertanto non siano realizzati i previsti vialetti condominiali come individuati nella Tavola 13 a "Planimetria generale con urbanizzazione e standards strade";
- la "strada pubblica a realizzarsi" individuata nella "Tav. 13 a" sul confine Ovest del PdL sia realizzata per il solo tratto compreso fra la prevista struttura alberghiera "Tipologia B", e il "parcheggio privato villaggio ed albergo", con una sezione non superiore a m. 9.00;
- definire il disegno dei lotti e delle strade e percorsi secondo un disegno regolare, al fine di configurare sul territorio una maglia insediativa legata alle peculiarità e singolarità del paesaggio;
- garantire una qualità paesaggistica e continuità ecologica degli altri spazi aperti pubblici e privati (parcheggi, piazzali, aree di sosta, aree a verde attrezzato, aree di pertinenza, ecc) con:
 - elementi di connessione quali filari di alberi, quinte arborate/arbustive lungo la viabilità di piano e disegnando il sistema del verde in maniera più possibile continua;
 - specie arboree ed arbustive forestali autoctone al fine di consentire lo sviluppo e/o la ricostituzione del patrimonio botanico-vegetazionale autoctono. In riferimento alle aree a parcheggio queste devono comunque essere dotate di piantumazioni autoctone di nuovo impianto nella misura minima di una unità arborea per ogni posto macchina. In ogni caso sono vietate le piantumazioni di specie esotiche e di conifere in genere;

- materiali drenanti o semimpermeabili, autobloccanti cavi, da posare a secco senza l'impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti al fine di aumentare la capacità drenante delle stesse superfici;
- salvaguardare le alberature d'ulivo nelle aree destinate a parcheggio, così come rilevate nell'allegata Planimetria del Censimento Asseverato delle Alberature trasmesso dal Comune di Ostuni con nota n.26055/2011 e garantire il mantenimento delle alberature di ulivo che non ricadano in corrispondenza dei manufatti in progetto. Prevedere il reimpianto di tutte le alberature di cui si prevede l'espianto possibilmente negli stessi lotti di espianto;
- realizzare le nuove recinzioni (dei singoli lotti, e sui fronti stradali pubblici e privati dell'area) evitando l'impiego di elementi prefabbricati in cemento, materiali plastici, privilegiando le murature eventualmente sovrastate da recinzioni metalliche semplici e affiancate da siepi, cespugli e o alberature;
- utilizzare in riferimento ai corpi di fabbrica forme, (coperture, volumi, attacchi a terra, linee compositive, aperture, ecc.), dimensioni, tecnologie costruttive e materiali legati ai caratteri insediativi e ambientali del luogo, prevedendo preferibilmente per i prospetti esterni dei corpi di fabbrica in progetto rivestimenti ad intonaco e tinteggiature con coloriture tenui e/o bianche;
- realizzare per la pubblica illuminazione (su viabilità di piano, giardini, parcheggi, ecc), impianti a basso consumo e/o ad energie rinnovabili anche in applicazione della LR n 15/2005 "Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico";

Indirizzi:

al fine di migliorare le condizioni di sostenibilità complessiva e anche in applicazione della LR n. 13/2008 si reputa necessario prevedere:

- sistemi di raccolta delle acque meteoriche e eventuali reti idrico-fognarie duali e impianti che riutilizzino acque reflue e tecniche irrigue mirate al risparmio idrico e alla gestione sostenibile delle acque meteoriche;
- sistemi per migliorare il microclima esterno e quindi la vivibilità negli spazi esterni mediante la riduzione del fenomeno di "isola di calore", attraverso:
 - la realizzazione e organizzazione degli involucri edilizi (soprattutto per le cortine rivolte ad Ovest) che diano ombra per ridurre l'esposizione alla radiazione solare delle superfici circostanti mediante elementi architettonici, aggetti, schermature verticali integrate con la facciata esterna, schermature orizzontali, pergole, pensiline, coperture fisse a lamelle, pareti verdi, tetti verdi e coperture vegetalizzate ecc;
 - l'impiego di adeguati materiali da costruzione con bassi coefficienti di riflessione;
 - la realizzazione di percorsi pedonali e/o ciclabili in sede propria con pavimentazione costituite da materiali a basso coefficiente di riflessione per ridurre la temperatura superficiale ed ombreggiate da opportune schermature arbustive/arboree (selezionate per forma e dimensione della chioma) in modo da garantire e favorire la mobilità ciclabile e pedonale nelle ore calde.
- nel caso di utilizzo di "Fonti Energetiche Rinnovabili" per gli edifici di nuova costruzione si potrà inoltre fare riferimento alla Circolare Regionale n. 2/2011 (DGR n. 416 del 10.03.2011).

In fase di cantiere al fine di evitare impatti diretti e/o indiretti sul contesto paesaggistico esistente e sulle sue componenti dovrà essere garantito:

- il corretto scorrimento e smaltimento delle acque meteoriche superficiali per non compromettere la consistenza del suolo;
- la limitazione dei movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) per non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme e conservare nel contempo l'assetto idrogeologico complessivo delle aree oggetto d'intervento;
- l'allontanamento e il deposito dei materiali di risulta rivenienti dalle operazioni di scavo nelle pubbliche discariche;
- l'uso di mezzi di cantiere e la realizzazione di opere complementari (piste di accesso, deposito di

materiali, recinzioni, ecc.) che non compromettano le aree attigue a quelle d'intervento;
- al termine dei lavori lo smantellamento delle opere provvisorie (piste carrabili, accessi ecc...) e il ripristino dello stato dei luoghi al fine di agevolare la ricomposizione dei valori paesistici del sito.

In relazione alla non compatibilità di alcuni volumi edilizi e tratti di viabilità (vialetti condominiali), con le misure di salvaguardia dettate dall'art 105 delle PPTR per le "lame e gravine", viste le controdeduzioni della Ditta e i contenuti della osservazione presentata dalla stessa al PPTR nella quale si chiede di eliminare dagli elaborati del PPTR dette perimetrazioni in quanto tali beni non sono presenti in punto di fatto sul territorio, e considerato che è ancora in corso la fase di esame delle osservazioni, e della approvazione definitiva del PPTR, si ritiene che l'esecutività del presente parere paesaggistico per le parti interessate da detti beni e non ricadenti nei cc.dd "Territori Costruiti" sia vincolata al positivo accoglimento della suddetta osservazione in sede di approvazione definitiva del PPTR;

(Adempimenti finali)

Il presente provvedimento attiene all'aspetto meramente paesaggistico degli interventi previsti ovvero esplica effetti esclusivamente in applicazione dell'art. 5.03 delle NTA del PUTT/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 in progetto alla strumentazione urbanistica generale vigente.

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 ivi compresa la procedura VAS di cui D. Lgs n.152 del 2006 e s.m.i.

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

"Copertura Finanziaria di cui alla L.R. n.28/01"

La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

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;

Vista la sottoscrizione posta in calce al presente provvedimento dal funzionario istruttore, dal Dirigente Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica e dal Dirigente del Servizio;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

DI APPROVARE la relazione dell'Assessore Qualità del Territorio, nelle premesse riportate;

DI RILASCIARE alla Amministrazione Comunale di Ostuni, relativamente al Piano di lottizzazione Complesso ricettivo e residenziale attrezzato di c.da Lamsanta in zona C2.2 del PRG vigente il parere

paesaggistico con prescrizioni, di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/Paesaggio, nei termini e con le prescrizioni e indirizzi riportati al punto "Prescrizioni e Indirizzi" fermo restando, per gli interventi esecutivi delle opere previste, l'obbligo di dotarsi di eventuale autorizzazione paesaggistica e ciò prima del rilascio del permesso a costruire stante il regime di tutela diretta gravante sull'area interessata dall'intervento in questione;

DI TRASMETTERE a cura del Servizio Assetto del Territorio in copia il presente provvedimento completo degli elaborati grafici al Sig. Sindaco del Comune di Ostuni;

DI TRASMETTERE a cura del Servizio Assetto del Territorio in copia il presente provvedimento alla Ditta;

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul BURP.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Dott.ssa Antonella Bisceglia Angela Barbanente
