



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 153 del 03/12/2002

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 29 ottobre 2002, n. 1705

Comune di Polignano a Mare (BA). Rilascio Parere Paesaggistico art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./Paesaggio. Insediamento Turistico alberghiero Aree a valle della SS 16. Soggetto Proponente: Gruppo Andidero S.r.l.

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

"Si premette che con delibera regionale 15 dicembre 2000 n. 1748, pubblicata sul BURP n. 6 del 11/1/2001 la Giunta Regionale ha approvato il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio. L'art. 5.03 delle NTA del PUTTIP 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 che 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 del PUTT/P non possono essere approvati senza il preliminare rilascio del parere paesaggistico.

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

Premesso quanto sopra si rappresenta che con nota del 15/10/2001, è pervenuta da parte della Società proponente l'A. di P. la richiesta per il rilascio del parere di cui all'art.5.03 delle NTA del PUTT/P.

A tal fine il competente Ufficio dell'Assessorato all'Urbanistica ha proceduto all'istruttoria tecnica della richiesta 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 all'ottemperanza delle opere in progetto alle N.T.A. del PUTT/P ed in particolare:

- al rispetto delle direttive di tutela (art. 3.05) e delle prescrizioni di base (prescritte dal PUTT/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.

L'intervento riguarda in uno al progetto di una struttura alberghiera di cui alla delibera di G.R. 1479/00, la sistemazione di un'area, in Polignano a Mare, ubicata a valle della SS.16, compresa tra la stessa statale e la fascia demaniale costiera, con una superficie di circa 55 Ha in loc. Ripagnola da destinare alla realizzazione di un Parco Naturalistico ed attrezzature balneari a carattere provvisorio con previsioni di aree per parcheggi e attrezzature di servizio in zone contigue alla SS. 16, e comunque oltre mt. 300 dal

demanio marittimo.

Si specifica che l'intervento di che trattasi rientra in un complessivo progetto di sistemazione di un più esteso ambito territoriale che prevede anche la realizzazione, a monte della S.S. 16, di un insediamento produttivo turistico-alberghiero denominato "Agupe" già assentito con delibera di G.R. n. 1479 del 30/10/200 di autorizzazione alla sottoscrizione dell'Accordo di programma avvenuta il 15/12/2000.

Si rappresenta altresì che in merito al complessivo progetto di sistemazione dell'ambito di che trattasi risulta già acquisito il parere di non assoggettabilità alle procedure di VIA espresso con determinazione n.46 del 6 maggio 2002 del Dirigente del Settore Ecologia.

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 l'area interessata dall'intervento proposto ubicato a valle della S.S. 16 con i seguenti Ambiti Territoriali Estesi.
- Valore rilevante "B" (art. 2 punto 1.2, N.T.A., PUTT/P), laddove sussistano condizioni di competenza di più beni costitutivi con o senza prescrizioni vincolistiche preesistenti;
- Valore distinguibile "C" (art. 2 punto 1.3 delle N.T.A. del P.U.T.T./P): laddove sussistano condizioni di presenza di un bene costitutivo con o senza prescrizioni vincolistiche preesistenti;
- Valore relativo "D" (art. 2 p. 1.4): laddove pur non sussistendo la presenza di un bene costitutivo, sussista la presenza di vincoli (diffuso) che ne individuino una significatività.

Stante la predetta classificazione "B", "C" e "D" le aree interessate dall'intervento risultano pertanto sottoposte a tutela paesaggistica diretta dal PUTT/P (art.2.01 p.2) e quindi si riscontra la legittimità della procedura con la richiesta del parere paesaggistico in questione come espressamente prevista dalle disposizioni di cui all'art. 5.03 del PUTT/P.

Dalla documentazione scritto-grafica trasmessa ed in particolare dalla relazione paesaggistica e dalla documentazione fotografica, si rileva che le aree oggetto di intervento, a valle della SS 16, comprese nell'Ambito Territoriale esteso di tipo B ricadono nell'area intorno alla grotta Torre Ripagnola; l'ambito di tipo "C" comprende la fascia costiera di mt.300 dal demanio marittimo.

L'ambito di tipo "D" comprende l'area tra i predetti MT. 300 e la S.S. 16

Per quanto riguarda i rapporti tra l'area di intervento e gli ambiti Territoriali Distinti si rileva quanto segue:

- L'area è interessata dal vincolo ex legge 1497; dal vincolo relativo ai decreti Galasso;
- L'area non risulta interessata da vincoli idrogeologici;
- L'area non risulta interessata da boschi, macchia, biotipi e parchi; il progetto tende a conservare e valorizzare le presenze arboree e vegetazionali significative con integrazioni di essenze locali.
- Per quanto riguarda il catasto delle grotte, il PUTT/P riporta lungo la costa, nell'area demaniale antistante l'area di proprietà da destinare a parco, la presenza di n. 3 grotte. In proposito, da un sopralluogo effettuato dai progettisti sulla base degli studi preliminari di dettaglio operati dal progetto dell'area naturale protetta costa di Polignano, risulta invece che esiste una sola grotta denominata Torre Ripagnola. Il progetto non prevede alcuna opera fissa in tutta la fascia costiera.
- Vincoli e segnalazioni architettonici-archeologici. Esiste una segnalazione archeologica nell'area di progetto, prospiciente il mare, ubicata in prossimità della grotta denominata Torre Ripagnola, quest'ultima interamente all'interno dell'area di proprietà demaniale; l'area interessata dalla segnalazione archeologica non è interessata da interventi di trasformazione ed è inserita nel parco naturalistico e di valorizzazione ambientale di tutta l'area a valle della statale.
- Idrologia superficiale: dal bene costa fino al limite di mt. 300 dal demanio marittimo l'area è interessata da idrologia superficiale;
- Usi civici: nell'area di progetto interessata non sono presenti zone destinate a usi civici.
- Vincoli faunistici: nell'area di progetto interessata non si riscontra la presenza di vincoli faunistici; in proposito, la dismissione nell'uso di prodotti chimici, in quanto attualmente l'area è coltivata, e le nuove piantumazioni favoriranno una maggiore presenza di fauna locale.

- Geomorfologia: L'area è percorsa da una lieve pendenza e da modesti cigli, secondo l'andamento della linea di costa. Nell'area vengono rispettate le caratteristiche geomorfologiche prevalenti del territorio, valorizzando lo stato attuale attraverso la realizzazione del parco naturalistico.

Per quanto riguarda gli elementi strutturanti il territorio (Ambiti Territoriali distinti) lo studio di compatibilità ha verificato il rispetto degli indirizzi, direttive e prescrizioni di base del PUTT come di seguito.

Nell'Ambito B e nell'area litoranea gli interventi con riferimento al sistema geologico prevedono la conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale attraverso la conservazione dell'assetto geomorfologico; con riferimento al sistema della copertura botanico-vegetazionale e colturale prevedono la tutela delle componenti del paesaggio botanico-vegetazionale, e riqualificazione del contesto ambientale. Le attrezzature previste per la balneazione e i relativi servizi a carattere stagionale sono previsti in legno e realizzati con elementi trasportabili. Per quanto riguarda il sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa, i trulli preesistenti e i muri a secco e le strade poderali saranno oggetto di recupero funzionale ed estetico mediante restauro.

I suddetti interventi risultano in generale conformi alle prescrizioni degli art. 2.02, art. 3.05 e 3.07 delle NTA del PUTT/P.

Nell'ambito C e nell'area annessa all'area litoranea (fra 100 mt e 200 m dal demanio marittimo): gli interventi prevedono il rispetto degli indirizzi e direttive riferiti ai sistemi dell'assetto geologico geomorfologico ed idrogeologico; della copertura botanico vegetazionale e della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa; le strutture previste sono per la balneazione con relativi servizi di ristoro e ricreazione a carattere temporaneo e facilmente rimovibili. Gli interventi risultano in generale conformi a quanto prescritto dagli artt. 3.05; 3.07; 4.2 del PUTT.

Nell'ambito D (oltre i m 300 dal demanio marittimo), gli interventi prospettati (parcheggi e attrezzature di servizio), prevedono il rispetto degli indirizzi e direttive di tutela con riferimento ai sistemi dell'assetto geologico-geomorfologico, ed idrogeologico, della copertura botanico vegetazionale (prevedendo la ricostruzione del sistema botanico-vegetazionale e l'eliminazione delle attività agricole non coerenti con la conservazione del suolo) e della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa (recupero di trulli, muretti a secco). Le strutture sono inoltre previste in modo da evitare l'alterazione delle visuali panoramiche.

In ragione di quanto sopra rappresentato, l'intervento a valle della S.S. 16 di sistemazione a parco naturalistico e relativi servizi e strutture per la balneazione con le caratteristiche innanzi specificate, non comporta alcuna deroga alle prescrizioni di base che secondo le NTA del PUTT/P rappresentano il livello minimo di tutela da osservarsi necessariamente per tutti gli A.T.D. giuste disposizioni dell'art. 1.03 punto 3 delle NTA del PUTT/P. L'intervento inoltre risulta complessivamente in generale conforme agli indirizzi di tutela previsti per i rispettivi ATE interessati e alle direttive di tutela, art. 3.05, in relazione ai rispettivi ambiti interessati (B, C, D) per i sistemi dell'assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico; della copertura botanico-vegetazionale e colturale; della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa.

Tutto ciò premesso, in relazione al parere paesaggistico previsto dall'art.5.03 delle NTA/PUTT/P per l'intervento di che trattasi, sulla scorta di quanto nel merito evidenziato si ritiene pertanto di poter esprimere parere favorevole 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/PUTT.

Il parere favorevole è comunque subordinato all'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- I servizi e le strutture per la balneazione, ricadenti nell'area litoranea, dovranno esclusivamente avere una destinazione d'uso connessa alla presenza del mare e dovranno essere a carattere stagionale nonché realizzate con elementi trasportabili comprese le pavimentazioni, consentendosi per le c.d. attrezzature balneari e di ristoro solo strutture di primo ristoro (chioschi).

I nuclei destinati a servizio (WC) potranno assumere carattere permanente purché realizzati con ingombro, materiali e forme compatibili con le caratteristiche del sito;

- Siano conservati i tracciati viari esistenti da configurare a fondo naturale e con le attuali caratteristiche geometriche. La sistemazione dei predetti tracciati non dovrà prevedere significativi movimenti di terra ovvero questi, se necessari, devono conformarsi alle attuali caratteristiche geomorfologiche dei luoghi.
- Siano totalmente conservati i muretti a secco e le costruzioni rurali preesistenti con copertura a trullo che dovranno essere oggetto di interventi di recupero con l'utilizzo di tecniche e materiali tipici della tradizione costruttiva locale senza alterazione della configurazione architettonica originaria. I predetti manufatti edilizi con copertura a trullo dovranno essere destinati a forme d'uso consone ovvero compatibili con la destinazione a parco naturalistico.
- Siano totalmente conservate le alberature poderali di pregio esistenti che configurano, unitamente ai muri a secco ed ai manufatti con copertura a trullo, un paesaggio agrario di interesse storico-culturali meritevole di tutela. Siano messi a dimora, soprattutto a ridosso dei manufatti in progetto, soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale ed in particolare, a ridosso dell'incisione carsica, siano messi a dimora soggetti arborei e/o arbustivi della vegetazione naturale potenziale dei luoghi.
- Le aree a parcheggio posizionate a ridosso della viabilità pubblica siano dimensionate per nuclei di superficie appropriata al contesto e dotate di piantumazioni autoctone di nuovo impianto nella misura minima di una unità arborea per ogni posto macchina.
Detta alberature dovranno altresì essere posizionate in maniera tale da mitigare l'impatto, soprattutto visivo, di tali aree da punti panoramici ovvero dai siti da cui si hanno le condizioni visuali per percepire aspetti significativi del contesto paesaggistico di riferimento.

Quanto innanzi dovrà osservarsi in sede di progettazione unitaria definitiva relativa al c.d. parco pubblico ed al parco naturalistico (come prescritto con delibera G.R. n. 1497/2002), finalizzata al rilascio della successiva autorizzazione paesaggistica da parte del Comune di Polignano a Mare.

Inoltre si rappresenta che il nucleo turistico-alberghiero previsto a monte della S.S. 16 è ubicato in toto in Ambito Territoriale Esteso di tipo di valore normale E (non sottoposta a tutela diretta dal PUTT), ad eccezione di una modesta superficie in ambito territoriale Esteso di tipo C, che comunque non interferisce con l'Ambito territoriale Distinto rappresentato dalla segnalazione architettonica Villa Miani da cui dista mt. 300 (maggiore del valore minimo relativo all'area annessa pari a mt. 100).

Si rappresenta infine che le aree oggetto d'intervento non interessano siti di importanza comunitaria né zone di protezione speciale di cui al D.M. 3/4/2000 del Ministero dell'Ambiente.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4 lett. 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 le sottoscrizioni 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 Soc. AGAPE s.r.l. per la realizzazione degli interventi ubicati a valle della S.S. 16 - parte integrante del progetto generale dell'intervento turistico-alberghiero di cui alla delibera di G.R. n. 1479 del 30/10/2000 di autorizzazione alla sottoscrizione del relativo Accordo di Programma avvenuta il 15/12/2000- di un parco naturalistico con relativi servizi annessi (parcheggio e attrezzature per la balneazione) il parere paesaggistico favorevole con prescrizioni di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/paesaggio, nei termini in narrativa riportati, previo rilascio per gli interventi esecutivi connessi alle opere previste l'obbligo di acquisire l'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 5.01 delle citate NTA/PUTT e ciò prima del rilascio della C.E.

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