



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 160 del 19/12/2002**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 18 novembre 2002, n. 1878

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 S.S. 16. Soggetto proponente: "Soc. Pozzo Vivo 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 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 PUTT/P dispone 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 e 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 de favorevole, sia se 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 dal Comune di Polignano a Mare nel cui territorio vi sono località sottoposte a vincolo paesaggistico, è pervenuta la richiesta per il rilascio del parere di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P con nota prot. 1821/U.T. del 12/07/01.

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.

Ciò premesso l'intervento riguarda, in uno al progetto di una struttura turistico-alberghiera di cui alla delibera di G.R. n. 620 del 29/05/2001 - la realizzazione di un campo da golf, attrezzature per la balneazione a carattere provvisorio, ed una zona c.d. F (parcheggi, pista ciclabile con relativi servizi) interessando aree a valle della SS. 16.

Si rappresenta che in merito al progetto complessivo della struttura turistico-alberghiera risulta già acquisito il parere di non assoggettabilità alle procedure di V.I.A. espresso con determinazione n. 46 del 6 maggio 2002 del dirigente del Settore ecologia dell'Assessorato Regionale all'Ambiente.

Con la citata delibera di G.R. n. 620/2001 le aree oggetto di edificazione dell'insediamento turistico-alberghiero, per quanto accertabile cartograficamente, risultano rientrare in Ambito Territoriale Esteso di valore nominale E; viceversa, per le aree a valle della SS16 destinate alla realizzazione di un campo da golf, attrezzature per la balneazione e zona F, pur non risultando, in linea di massima, confliggenti con le previsioni del PUTT/P, relative ai beni distinti costa, e lama Pozzo vivo, nonché agli ambiti territoriali estesi di valore rilevante B, distinguibile C e relativo D), si riteneva di dover esprimere il previsto parere paesaggistico, art. 5.03 N.T.A./PUTT, con separato provvedimento sulla scorta di una più esaustiva relazione di compatibilità paesaggistica. Ciò premesso, ed entrando nel merito per quanto attiene ai rapporti dell'intervento in progetto con il Piano Urbanistico territoriale Tematico per il Paesaggio, come si evince dalla relazione paesaggistica trasmessa con nota prot. 1821 del 12/07/01 si evidenzia quanto segue:

Il P.U.T.T./P classifica l'area interessata dall'intervento proposto 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 le predette classificazioni "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 intrapresa con la richiesta del parere paesaggistico in questione in quanto espressamente prevista dalle disposizioni di cui all'art. 5.03 del PUTT/P.

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 dei territori. Per gli ambiti di valore distinguibile "C" gli indirizzi di tutela prevedono: salvaguardia e valorizzazione dell'assetto attuale se qualificato; trasformazione dell'assetto attuale, se compromesso, per il ripristino e l'ulteriore qualificazione, trasformazione che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica; per gli ambiti di valore relativo "D" gli indirizzi di tutela prevedono la valorizzazione degli aspetti rilevanti con salvaguardia delle visuali panoramiche.

Per quanto riguarda le direttive di tutela di cui all'art. 3.05 delle NTA del PUTT/P) dei rispettivi Ambiti Territoriali Estesi sopra specificati "B" - "C" - "D" in particolare per i sistemi dell'assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico, della copertura botanico vegetazionale e colturale, della "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa, si rinvia per le definizioni, alle specifiche disposizioni del PUTT.

Dalla relazione paesaggistica e documentazione grafica e fotografica trasmessa, si rileva che le aree oggetto di intervento, a valle della SS 16, destinate a campo da golf e attrezzature per la balneazione, sono interessate dall'Ambito Territoriale di tipo B le aree prospicienti il bene costa; dell'ambito distinguibile "C" la fascia intermedia tra la costa e la parte più vicina alla strada SS16; dell'Ambito relativo D le aree a ridosso della SS16.

Per quanto riguarda i rapporti tra la localizzazione dell'intervento e gli ambiti Territoriali Distinti si rileva quanto segue:

- Rispetto al sistema dell'assetto geologico-geomorfologico-idrogeologico (art. 3.02) sono presenti i seguenti elementi strutturanti il territorio: cigli di scarpate, caratteri morfologici della costa, grotte, lame;
- Rispetto al sistema della copertura botanico-vegetazionale (art. 3.03), colturale e della potenzialità faunistica, sono presenti: aree arborate con assetto colturale consolidato, aree estrattive dismesse, aree

a macchia degradata intercluse da aree ad uso agricolo, canneti;

- Rispetto al sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa (art. 3.04) si individuano le seguenti componenti: luoghi panoramici, tratturi di accesso ai fondi coltivati, Masseria Pozzo vivo, trulli, diversi edifici rurali, pozzi e cisterne.

L'impianto sportivo proposto - campo da golf - che interessa un'area compresa tra Torre Incina fino alla Lama Pozzo Vivo è del tipo "links", ovvero campi posti vicino a fiumi e coste marine in cui tutto è lasciato allo stato naturale.

La scelta della predetta tipologia di campo da golf, fatta propria e richiamata nella soluzione progettuale presentata, è pertanto finalizzata alla realizzazione di un intervento a basso impatto ambientale.

Tale tipologia di campo infatti non modifica in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico dell'area in quanto sfrutta le naturali depressioni del terreno, impiega essenze erbacee ed arbustive rientranti nel patrimonio genetico locale e consente di avere circa 2/3 di terreno incolto lasciato allo stato naturale, e solo 1/3 di terreno trattato.

Il progetto presentato, oltre al campo da golf, prevede il recupero ed il restauro dei manufatti rurali esistenti, dei tratturi e tracciati viari (che rimarranno sterrati), dei muretti a secco (ripristinati con lo stesso materiale e uguali e tecniche costruttive), il recupero ambientale della Lama Pozzo vivo e la salvaguardia di tutte le specie arboree di pregio presenti.

E' inoltre prevista la ristrutturazione dell'antica Masseria Pozzo vivo destinata a sede sociale del golf ed il recupero delle cave esistenti attualmente dismesse.

Completano l'intervento la previsione di un nucleo per attrezzature per la balneazione e spazi di interesse collettivo (zone F: parcheggi di uso pubblico).

In sintesi, si può affermare che gli interventi proposti e innanzi descritti, per la soluzione progettuale adottata sono compatibili con la qualità del paesaggio e rispettano gli indirizzi di tutela degli Ambiti Territoriali Estesi interessati (B-C-D), art. 2.02 titolo II N.T.A./PUTT.

In rapporto alle direttive di tutela (art. 3.05 Titolo III) gli interventi in progetto mantengono l'assetto geomorfologico d'insieme e conservano l'assetto idrogeologico delle relative aree (con riferimento al sistema geologico geomorfologico e idrogeologico); perseguono la tutela delle componenti del paesaggio botanico-vegetazionali presenti sul territorio interessato (con riferimento al sistema "copertura botanico-vegetazionale e colturale) e la tutela dei beni storico-culturali mediante il recupero e restauro della Masseria Pozzo Vivo e di tutti i manufatti esistenti (con riferimento al sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa).

In ragione di quanto sopra rappresentato, l'intervento di che trattasi per la soluzione progettuale adottata, 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. giusta disposizioni dell'art. 1.03 punto 3 delle NTA del PUTT/P. L'intervento inoltre risulta conforme agli indirizzi di tutela e alle direttive di tutela, previsti dalle N.T.A. del PUTT/P in relazione ai rispettivi ambiti estesi interessati (B, C, D).

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 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 realizzati 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 servizi potranno assumere carattere permanente purché realizzati con ingombro, materiali e forme compatibili con le caratteristiche del sito. L'accesso al nucleo di attrezzature balneari

dovrà avvenire attraverso tracciati viari esistenti che dovranno essere conservati a fondo naturale e con le attuali caratteristiche geometriche.

- Totale conservazione dei muretti a secco e delle costruzioni rurali preesistenti che dovranno essere oggetto di interventi di recupero con l'utilizzo di tecniche e materiali tipici della tradizione costruttiva locale senza alterazione significativa della configurazione architettonica originaria. Le predette costruzioni rurali dovranno essere destinate a forme d'uso consone ovvero compatibili con la destinazione a campo da golf.

- Totale conservazione delle alberature poderali di pregio esistenti che configurano unitamente ai muri a secco ed alle costruzioni esistenti, un paesaggio agrario di interesse storico-culturale meritevole di tutela.

Siano messi a dimora, soprattutto a ridosso dei manufatti in progetto, soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale.

- La realizzazione del campo da golf, dovrà avvenire secondo le caratteristiche tipologiche indicate nella relazione paesaggistica (tipo links). In particolare, soprattutto a ridosso dell'incisione carsica che caratterizza l'area d'intervento, non dovranno essere eseguiti movimenti di terra al fine di non modificare l'attuale conformazione geomorfologica delle aree. Nella preparazione nonché nella manutenzione del terreno di gioco dovrà essere del tutto esclusa e/o limitato al minimo indispensabile l'utilizzo di diserbanti, parassitari, anticrittogramici e fertilizzanti chimici attesa la localizzazione dell'intervento a ridosso della linea di costa.

Il recupero paesaggistico dell'area attualmente degradata, in quanto interessata da un'attività estrattiva ormai dismessa deve avvenire contestualmente alla realizzazione del campo da golf e con le tecniche tipiche dell'ingegneria naturalistica finalizzate alla ricomposizione dei valori paesistici del sito.

- Per quanto attiene alle zone omogenee di tipo F ubicate tra il campo da golf e la SS.16, oggetto di proposta di utilizzazione come pista ciclabile e pedonale, parcheggi e verde attrezzato, dette previsioni si ritengono compatibili con le direttive e gli indirizzi di tutela dell'Ambito territoriale Esteso di tipo D interessato.

In particolare: le aree a parcheggio da posizionarsi a ridosso della viabilità pubblica siano dimensionate, per nuclei di superficie appropriata ai contesti, dotate di piantumazioni autoctone di nuovo impianto nella misura minima di una unità arborea per ogni posto macchina con esclusione di pavimentazione completamente impermeabilizzanti (bitumazione).

Dette alberature dovranno altresì essere posizionate in maniera tale da mitigare l'impatto, soprattutto visivo, di tali aree dai punti panoramici e/o strade panoramiche ovvero dai siti da cui si hanno le condizioni visuali per percepire aspetti significativi del contesto paesaggistico di riferimento.

- La prevista realizzazione della pista ciclabile avvenga senza alcuna modificazione significativa delle attuali caratteristiche geomorfologiche del sito ed a fondo naturale.

Si rappresenta infine che le aree oggetto dell'intervento non interessano siti di importanza comunitaria né zone di protezione speciale di cui al D.M. 3/3/2000 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. POZZOVIVO S.r.l. per la realizzazione nelle aree a valle della SS.16, degli interventi previsti nel progetto generale di una struttura turistico-alberghiera (di cui alla delibera di G.R. n. 620 del 29/05/2001) e relativo al campo da golf con servizi annessi e attrezzature balneari ed alle zone omogenee di tipo F (pista ciclabile, parcheggi, e punti di ristoro) 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 i progetti definitivi delle opere previste l'obbligo di acquisire l'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 5.01 delle citate NTA/PUTT.

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

---