ATTO DIRIGENZIALE

Codifica adempimenti L.R. 15/08 (trasparenza)	
Ufficio istruttore	**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**
Tipo materia	**ALTRO**
Materia	**ALTRO**
Sotto Materia	**ALTRO**
Riservato	**NO**
Pubblicazione integrale	**SI**
Obblighi D.Lgs 33/2013	**artt. 23 e 39**
Tipologia	**Nessuno**

Adempimenti di inventariazione	**NO**

N. 00033 del 07/03/2024 del Registro delle Determinazioni della AOO 145

Codice CIFRA (Identificativo Proposta): 145/DIR/2024/00036

OGGETTO: COMUNE DI OSTUNI PARERE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA EX ART. 96 ex comma 1 lett. d) e comma 3.
Variante al Piano di Lottizzazione della maglia T2.2. di P.R.G. - Comparto 5 in Contrada Mogale adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 60 del 25.7.2023. Proponente Società Merletto srl

Il giorno 07/03/2024, in Bari,

IL DIRIGENTE DELLA STRUTTURA PROPONENTE

VISTO:

- gli articoli 4 e 5 della L. R. n. 7/1997;
- gli articoli 4 e 16 del D.lgs. n. 165/2001;
- l'art 18 del D.lgs. n.196/2003 "*Codice in materia di protezione dei dati personali*" in merito ai principi applicabili ai trattamenti effettuati dai soggetti pubblici;
- il D.Lgs 7 marzo 2005, n. 82 "*Codice dell'amministrazione digitale*";
- l'art 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69, che prevede l'obbligo di sostituire la pubblicazione tradizionale all'Albo ufficiale con la pubblicazione sui siti informatici;
- il Regolamento UE n. 679/2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva europea 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati) e il successivo D. Lgs. n.101/2018 recante "*Disposizioni per l'adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016*";
- la D.G.R. n.1974 del 07.12.2020 di adozione della Macrostruttura del Modello Ambidestro della macchina amministrativa regionale denominato "MAIA 2.0";
- la D.G.R. 15 settembre 2021, n. 1466 recante l'approvazione della Strategia regionale per la parità di genere, denominata "Agenda di Genere";
- la D.G.R. del 3/7/2023, n. 938 recante *"D.G.R. n. 302/2022 Valutazione di impatto di genere. Sistema di gestione e di monitoraggio. Revisione degli allegati".*
- il DPGR n. 22 del 22.01.2021 e ss.mm.ii. di adozione dell'atto di Alta Organizzazione denominato Modello Ambidestro per l'Innovazione della macchina amministrativa regionale "MAIA 2.0";
- la D.G.R. n. 1576 del 30.09.2021 di proroga degli incarichi di Dirigente di Sezione;
- le *Linee guida per la gestione degli atti Dirigenziali come documenti originali informatici con il sistema CIFRA1*, trasmesse dal Segretariato Generale della Giunta regionale con nota prot. A00_175 N. 1875 del 28.05.2020.
- la Convenzione Europea del Paesaggio, firmata a Firenze il 20 ottobre 2000;
- la Parte III del D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004 recante "*Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*";
- la LR 07.10.2009, n. 20 "*Norme per la pianificazione paesaggistica*";
- la LR 14.12.2012, n. 44 "*Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica* e s.m.i e in particolare gli artt. 11 e 12;
- la D.G.R. n. 176 del 16.02.2015 (pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015) con cui è stato approvato il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR);
- la D.G.R. n. 1514 del 27.07.2015 "*Documento di indirizzo – Linee interpretative per l'attuazione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con DGR 176 del 16.02.2015 – Approvazione*";
- la D.G.R. n. 2331 del 28.12.2017 "*Documento di indirizzo – Linee interpretative*

per l'attuazione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con DGR 176 del 16.02.2015 – Approvazione".

CONSIDERATO CHE laddove le previsioni di piano interessino beni o aree di cui all'art. 134 del D.Lgs 42/2004 la competenza al rilascio dei pareri di cui all'art. 96.1.d è della Regione.

PREMESSO CHE con note prot. n. 6453 del 30.4.2021 e prot. n. 6713 del 5.5.2021, acquisite al prot. col n. 145/4113 del 4.5.2021 e n. 145/4170 del 6.5.2021, sono state avviate dall'Autorità Compente – Regione Puglia le procedure coordinate di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) per il Piano di Lottizzazione in oggetto (di seguito PdiL).

Con nota prot. n. 145/5177 del 8.6.2021, in qualità di Soggetto Competente in Materia Ambientale (SCMA), è stato espresso il contributo all'Autorità Competente (Regione Puglia) e Procedente (Comune di Ostuni) per la consultazione nell'ambito della procedura coordinata di verifica di assoggettabilità a VAS e a VIA ai sensi dell'art. 17 della LR 44/2012

Con nota prot n. 14974 del 18.10.2021, acquisita al prot. regionale col n. 145/9913 del 19.10.2021, l'Autorità Competente – Regione Puglia - SEZIONE AUTORIZZAZIONI AMBIENTALI e Servizio VIA/VINCA ha trasmesso l'atto dirigenziale n. 422 del 13.10.2021 con cui si è determinato di:

- *"assoggettare alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale il progetto di Realizzazione di un complesso turistico-alberghiero e commerciale in località Mogale della Marina di Ostuni, zona T2.2 di PRG Attrezzature di carattere generale". Variante al piano di lottizzazione prot. nn. 58760, 58759, 58758, 58756, 58753, 58745, 58755 proposto dalla ditta Merletto Srl, per le motivazioni espresse in narrativa;*
- *(…)*
- *assoggettare alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui agli articoli da 9 a 15 della L.R. 44/2012 e ss.mm.ii la proposta di "Variante al Piano di Lottizzazione del Comparto 5 maglia T2.2 "attrezzature di carattere generale" di P.R.G. in c.da MOGALE della Marina di Ostuni" formalizzata dal Comune di Ostuni con Deliberazione di Giunta comunale n.07 del 30/04/2021, per tutte le motivazioni espresse in narrativa;*

Con Delibera di GC n. 60 del 25.7.2023 è stata avviata la procedura di VAS di cui agli artt. dall'11 al 16 della LR 44/2012 ed è stata adottata contestualmente, ai sensi dell'art. 16, c. 4, della LR n. 44/2012 nonché, ai sensi e per gli effetti dell'artt. 21 e 27 delle LR n. 56/80 e, ai sensi dell'art. 16 della LR n 20/2001, la Variante al "*Piano di Lottizzazione della maglia T 2.2. di P.R.G. - Comparto 5 in Contrada Mogale (Marina di Ostuni)",* approvato con Delibera di CC n. 10 del 26.3.2013.

Con nota prot n. 64758 del 10.10.2023, acquisita al prot. regionale col n. 145/8143 del 10.10.2023, l'Autorità Procedente - Comune di Ostuni - Settore Urbanistica Edilizia

SUAP e Demanio Marittimo ha comunicato che è stato avviato il procedimento di VAS del PdiL in oggetto, comunicando contestualmente il link per la consultazione della documentazione.

Con successiva nota prot. n. 71226 del 7.11.2023, acquisita al prot. regionale col n. 145/10040 del 4.12.2023, il Comune di Ostuni, visto la nota prot. n. 145/7327 del 9.7.2022 di richiesta integrazioni e oneri istruttori, ha trasmesso il certificato di pagamento degli oneri istruttori.

Con nota prot n. 145/10384 del 15.12.2023 sono stati comunicati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10/bis della Legge n. 241 del 7.8.1990, i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza.

Con nota del 22.12.2023, acquisita al prot. regionale col n. 145/10660 del 22.12.2023, il proponente preso atto delle osservazioni e delle conclusioni di cui alla nota prot n. 145/10384 del 15.12.2023, al fine di adeguare il progetto alle condizioni espresse, ha chiesto una proroga dei termini giorni 60, per presentare le controdeduzioni e il progetto rimodulato.

Con nota prot. n. 17894 del 20.2.2024, acquisita al prot. regionale col n. 91545 del 20,2.2024, l'Autorità procedente VAS del Comune ha comunicato il link dove è stata pubblicata la documentazione del progetto adeguato alla comunicazione di cui alla nota prot n. 145/10384 del 15.12.2023.

VISTO l'art 96 in particolare il c. 1 lett. d) che così dispone: "*Il parere regionale di compatibilità paesaggistica è richiesto (…) per l'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi "* e il c. 3 che così dispone: *"Qualora il Piano sia assoggettato a procedure di Vas, il parere viene rilasciato nella fase delle consultazioni previste dalla normativa vigente in materia."*

VISTO il parere del Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica, (ALLEGATO A) che si intende qui integralmente trascritto e che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

RITENUTO che, alla luce delle risultanze istruttorie di cui al Parere Tecnico allegato (ALLEGATO A), sussistano i presupposti di fatto e di diritto per il rilascio del Parere di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 96 c.1 let. d) in combinato disposto con il c. 3 dell'art. 96 delle NTA del PPTR per la "Variante al Piano di Lottizzazione della maglia T2.2. di P.R.G. - Comparto 5 in Contrada Mogale adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 60 del 25.7.2023" composto dagli elaborati elencati, con la relativa impronta informatica secondo l'algoritmo MD5, nel Parere Tecnico allegato.

ACCERTATA la corresponsione degli oneri istruttori dovuti per atti amministrativi in materia di paesaggio di cui all'art. 10 bis della LR n. 20 del 7 ottobre 2009.

PRESO ATTO CHE il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze del Dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio in forza di quanto disposto con D.P.G.R. n. 263 del 10.08.2021.

CONSIDERATO CHE il presente parere attiene all'aspetto meramente paesaggistico degli interventi previsti ovvero esplica effetti esclusivamente in applicazione dell'art. 96.1.d delle NTA del PPTR 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, l'accertamento dell'ammissibilità dell'intervento ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali.

FATTI SALVI ED IMPREGIUDICATI dal presente provvedimento eventuali diritti di terzi, nonché l'acquisizione di tutte le ulteriori autorizzazioni e/o assensi, qualora necessari, rivenienti dalle vigenti disposizioni in materia sanitaria e/o di tutela ambientale.

Verifica ai sensi del Regolamento UE n. 679/2016 e del D. Lgs n. 196/2003 come modificato dal D. Lgs. n. 101/2018 Garanzie alla riservatezza

La pubblicazione dell'atto, salve le garanzie previste dalla legge 241/90 in tema di accesso ai documenti amministrativi, avviene nel rispetto della tutela della riservatezza dei cittadini secondo quanto disposto dal Regolamento UE n. 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, dal D. Lgs. n. 196/2003 come modificato dal D. lgs. n. 101/2018, nonché dal vigente regolamento regionale n.5/2006 per il trattamento dei dati sensibili e giudiziari. Ai fini della pubblicità legale, l'atto destinato alla pubblicazione è redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari ovvero il riferimento a dati sensibili; qualora tali dati fossero indispensabili per l'adozione dell'atto, essi sono trasferiti in documenti separati, esplicitamente richiamati.

ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI AL D.Lgs 118/2011 E ss.mm.ii.

Il presente provvedimento non comporta alcun mutamento qualitativo e quantitativo di entrata o di spesa a carico del bilancio regionale né a carico degli enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla regione e che è escluso ogni ulteriore onere aggiuntivo rispetto a quelli autorizzati a valere sullo stanziamento previsto dal bilancio regionale.

DETERMINA

Di prendere atto di quanto espresso in narrativa, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto e che qui si intende integralmente riportato.

DI RILASCIARE, il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.d.1 delle NTA del PPTR per la Variante al Piano di Lottizzazione della maglia T2.2. di P.R.G. - Comparto 5 in Contrada Mogale adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 60 del

25.7.2023 - Proponete Merletto srl, così come modificato e trasmesso dal Comune con nota prot. n. 17894 del 20.2.2024, con le seguenti prescrizioni dalla numero 1 alla numero 6 a cui il piano dovrà essere adeguato prima dell'approvazione definitiva.

Prescrizione n. 1
Onde conseguire la compatibilità paesaggistica del PdiL, ovvero di incrementare e salvaguardare le visuali significative dell'orizzonte visivo come percepibile dal tratto stradale della SS 379 compreso tra il distributore di carburanti ad Ovest e la Masseria Mogale ad Est nonché di garantire una adeguata e idonea permeabilità visiva tra gli edifici, nelle successive fasi di progettazione architettonica, si dovrà avere particolare cura degli inserimenti volumetrici:

- prevedendo opportuni incassi dei corpi di fabbrica in relazione alla pendenza naturale del terreno, per ridurre l'altezza fuori terra degli stessi;
- non prevedendo sovrastrutture che possano inficiare detta visuale;
- ponendo attenzione agli allineamenti ed evitando sfalsamenti in modo da avere sagome regolari, alternando pieni e vuoti in relazione alla visuale da salvaguardare per evitare che gli stessi possano formare impedimenti visuali.

Nelle fasi di progettazione la verifica di questi criteri, al fine di dimostrare il mantenimento delle visuali significative dell'orizzonte visivo, dovranno essere predisposti fotoinserimenti dell'insediamento dal tratto stradale della SS 379 compreso tra il distributore di carburanti ad Ovest e la Masseria Mogale ad Est verso il mare e viceversa dalla costa verso la campagna olivetata.

Prescrizione n. 2
Al fine della compatibilità paesaggistica del P.diL. sia modificato come di seguito l'articolo C ANTROPICA E STORICO CULTURALE delle Norme Tecniche di Attuazione (Tav.15) in **grassetto** le disposizioni aggiunte in ~~barrato~~ le disposizioni eliminate:
C-02 CONI VISUALE DALLA STRADA PROVINCIALE, C-03 CONI VISUALE DAL MARE, C-04 CONI VISUALE TRASVERSALI EST/OVEST
(…)
Prescrizioni
I coni visuali dalla ss 379 verso il mare (C-02), e dalla linea di costa verso la campagna olivetata e Ostuni (C-03) devono assicurare e salvaguardare la visuale libera da e verso il mare, pertanto non sono ammissibili interventi che ne compromettono o alterino le relazioni ecologiche, paesaggistiche e visivo-percettive.
I coni visuali dalla ss 379 verso il mare (C-02), e dalla linea di costa verso la campagna olivetata e Ostuni (C-03) **e i coni visuali trasversali est/ovest (C-04)** *devono essere mantenuti liberi da costruzioni, elementi di arredo urbano, alberature di alto fusto e da qualunque elemento che possa limitare la visuale. Questi spazi potranno essere integrati con cespugli e arbusti di macchia mediterranea,* **secondo quanto disciplinato all'art. B QUALITA' ECOSISTEMA E AMBIENTALE,** *e resi utilizzabili attraverso appositi percorsi ciclopedonali di limitata dimensione in modo tale da lasciare, all'interno dell'area interessata dal cono visuale rappresentato nella planimetria generale del PdL e nelle schede di invarianti paesaggistiche (Tavola*

IT21099-AIT-3A-URB_0050-GEN-ZZ-13-ICP_00 e Documento IT21099-AIT-3AURB_0050-GEN-RT-13 schede C-02, C-03, C-04) almeno il ~~65%~~ **80%** *di permeabilità* **di suolo**.
L'eventuale segnaletica e cartellonistica stradale deve essere posizionata in modo da non compromettere l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

C-05 SEZIONE STRADALE E GERARCHIA DEI PERCORSI, PAVIMENTAZIONI STRADE E PERCORSI CICLO PEDONALI - **PARCHEGGI**
(…)
Prescrizioni
La viabilità ciclo pedonale deve essere di tipo drenante (geosintetici, geocompositi drenanti, sterrati con leganti inerti, ecc.) delimitata da elementi in pietra naturale.
E' fatto divieto di utilizzare, sia per le strade sia per i percorsi ciclopedonali pavimentazioni asfaltate nonché masselli in cemento autobloccanti.
Le strade all'interno dei coni visuali tra strada provinciale e mare devono essere delimitate da verde basso costituito da cespugli e arbusti di macchia mediterranea.
Le strade trasversali ai coni visuali tra strada provinciale e mare possono essere delimitate anche da alberature a basso fusto, **ad eccezione dei tratti ad incrocio con i percorsi ricadenti nei coni visuali C-02 e C-03.**
Il sistema di viabilità deve individuare una chiara gerarchia di funzioni e sezioni stradali, favorendo una fruizione chiara e immediata dei percorsi come rappresentato nelle schede di invarianti paesaggistiche (Documento IT21099-AIT-3A-URB_0050-GEN-RT-13 scheda C-05). La mobilità ciclo-pedonale ha priorità rispetto a quella carrabile che deve rimanere come una modalità residuale per particolari necessità psico-fisica degli utenti o per attività di carico e scarico delle merci e degli arredi.
I parcheggi privati ricedenti nel perimetro della maglia T2, ad eccezione di quelli posti a ridosso dell'edificio BR dovranno essere al naturale, senza realizzazione di alcuna tipologia di pavimentazione se non con materiale sciolto e ben costipato.

C-06 ORIZZONTE VISIVO
Onde conseguire la compatibilità paesaggistica del PdiL, ovvero di incrementare e salvaguardare le visuali significative dell'orizzonte visivo come percepibile dal tratto stradale della SS 379 compreso tra il distributore di carburanti ad Ovest e la Masseria Mogale ad Est nonché di garantire una adeguata e idonea permeabilità visiva tra gli edifici, nelle successive fasi di progettazione architettonica, si dovrà avere particolare cura degli inserimenti volumetrici:

- **prevedendo opportuni incassi dei corpi di fabbrica in relazione alla pendenza naturale del terreno, per ridurre l'altezza fuori terra degli stessi;**
- **non prevedendo sovrastrutture che possano inficiare detta visuale;**
- **ponendo attenzione agli allineamenti ed evitando sfalsamenti in modo da avere sagome regolari, alternando pieni e vuoti in relazione alla visuale da salvaguardare per evitare che gli stessi possano formare impedimenti visuali.**

Nelle fasi di progettazione la verifica di questi criteri, al fine di dimostrare il

mantenimento delle visuali significative dell'orizzonte visivo, dovranno essere predisposti foto-inserimenti dell'insediamento dal tratto stradale della SS 379 compreso tra il distributore di carburanti ad Ovest e la Masseria Mogale ad Est verso il mare e viceversa dalla costa verso la campagna olivetata.

Prescrizione n. 3

Al fine della compatibilità paesaggistica del PdiL ovvero di rispettare le raccomandazioni delle "*Linee Guida del Patto Città e Campagna*" e in particolare anche al fine di assicurare la valorizzazione del paesaggio costiero in chiave agro-ambientale sia modificato come di seguito l'articolo B QUALITA' ECOSISTEMA E AMBIENTALE delle Norme Tecniche di Attuazione (Tav.15) in **grassetto** le disposizioni aggiunte in ~~barrato~~ le disposizioni eliminate:

" (…)

La vegetazione deve essere esclusivamente di tipo autoctono preferendo specie di macchia mediterranea con arbusti e cespugli che possano ricreare forme di naturalità capaci di integrare spazi aperti e percorsi ciclopedonali all'interno dell'insediamento e verso le aree confinanti.

Il progetto di qualificazione della componente vegetazionale dovrà prevedere piante differenziate per specie, classi di età e altezze e secondo disposizione sfalsata in modo da evitare la realizzazione in una barriera uniforme e consentire lo sviluppo delle formazioni vegetazionali quanto più prossimo alle condizioni naturali di macchia e non a siepe lineare.

Arbusti e cespugli di macchia mediterranea possono essere posizionati con differenti livelli di densità per sottolineare spazi e percorsi pedonali. Per valutare e mantenere inalterato il livello di densità arbustiva nel tempo, si definisce una corrispondente Densità arbustiva Dar così definita: esprime il numero di arbusti da mettere a dimora in ogni intervento; nel calcolo di Dar sono compresi gli arbusti già esistenti. Dar minimo=1 arbusto ogni ~~100 mq~~ ***50 mq*** *di Superficie Territoriale di Lottizzazione, da concentrare preferibilmente nelle aree previste nella Planimetria con la sistemazione a verde e nelle schede di invarianti paesaggistiche (Tavola IT21099-AIT-3A-URB_0050-GEN-ZZ-48-ICP_00 "Sistemazione a verde")"*

Negli spazi a corte organizzati tra di edifici, se non interessati da coni visivi come perimetrati negli elaborati il progetto del verde potrà prevedere l'impianto di essenze autoctone alternando e/o combinando sia essenze arbustive sia arboree tipiche degli ambienti della macchia mediterranea che si sviluppa in prossimità della costa. Nel merito della vegetazione arborea potranno essere previsti anche alberi da frutto quali noce, mandorlo, fico, pero e altre cultivar locale da selezionare in rifermento al contesto agricolo di riferimento, da piantumare a sistema con arbusti da frutto (corbezzolo, mirto, rovi da more, ginepro coccolone) ciò al fine di valorizzare sia il patrimonio agricolo tradizionale dell'area sia quello naturalistico.

Nelle aree interessate dai coni visuali anche al fine di non impattare e ostacolare le visuali all'interno degli stessi non dovranno essere previste alberature, mentre potranno essere previste coltivazioni orticole in relazione ai cicli biologici e o produttivi delle piante affinché il terreno sia oggetto di lavorazioni durante l'anno (arature semine e raccolti).

Il progetto del verde dovrà essere corredato da un piano con le operazioni di manutenzione sia di tipo ordinario sia di tipo straordinario degli impianti

arboreo-arbustivi previsti.
Per la sistemazione del verde dovrà essere eseguito un progetto botanico-vegetazionale asseverato da un tecnico competente (agronomo, forestale, architetto paesaggista, ecc.) che assicuri il corretto inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico di riferimento.

Prescrizione n. 4
Al fine della compatibilità paesaggistica del PdiL ovvero al fine di rispettare la progettata continuità ecologica e visivo-percettiva del cono visuale del "*rain garden*" tutte le pertinenze e le opere accessorie degli edifici segnati come 3B e 2B, posti ad est del corso d'acqua dovranno essere collocate al di fuori del cono visuale individuato

Prescrizione n. 5
Al fine della compatibilità paesaggistica del PdiL, ovvero al fine di garantire e mantenere, data la loro condizione di transizione tra la SS 379 e l'insediamento la valenza paesaggistica, ecologica e percettiva delle aree ricadenti nel perimetro del PdiL (cerchiate in rosso immagine seguente) e prossime all'UCP "***Lame e Gravine"*** denominato "*Lama Loc. Mass. Mogale*", le stesse dovranno essere definite quali invarianti della struttura paesaggistica, disciplinata appositamente da una scheda con cui dovrà essere assicurata la tutela del valore paesaggistico data dall'alternanza di aree naturali con componenti vegetazionali e geomorfologiche e aree a seminativo e/o arato.

Prescrizione n. 6
Al fine della compatibilità paesaggistica del PdiL i parcheggi privati, analogamente a quanto previsto per quelli pubblici, dovranno prevedere l'interruzione degli stalli con aree a verde, intervallate ogni 3 stalli.

DI TRASMETTERE TELEMATICAMENTE copia del presente provvedimento a:

Comune di Ostuni - protocollo@cert.comune.ostuni.br.it
il proponente Merletto S.r.l. merlettosrl@legalmail.it

Il presente provvedimento, firmato digitalmente ai sensi del Testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e del D.Lgs. 7 maarzo 2005, n. 82:

- è composto da n. 10 facciate e da un allegato composto da n. 45 facciate;
- è reso pubblico per 10 giorni lavorativi sul sito www.regione.puglia.it nella sezione Pubblicità legale - Albo pretorio on-line, ai sensi della L.R. n. 15/2008 e per gli effetti di cui al comma 3 art. 20 Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 22 del 22 gennaio 2021;
- è pubblicato sul sito www.regione.puglia.it nella sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione di I livello "Provvedimenti dirigenti", sottosezione di II livello "Provvedimenti dirigenti amministrativi", ai sensi del Dgls 33/2013;
- è pubblicato sul sito www.regione.puglia.it, nella sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione di I livello "Pianificazione e governo del territorio", ai

sensi dell'art. 39 c. 1 lett. a) del D.Lgs. 33/2013;

- è depositato nel sistema regionale di archiviazione Diogene, secondo le modalità di cui al punto 10 delle Linee guida per la gestione degli atti Dirigenziali come documenti originali informatici con il sistema CIFRA;
- è trasmesso, ai sensi dell'art. 6 comma quinto della L.R. n.7/97 e del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 22/2021, al Segretariato Generale della Giunta Regionale.

Il presente provvedimento può essere impugnato con ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale (TAR) della Puglia entro 60 giorni, ovvero con ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, dalla data della sua comunicazione.

Il presente Provvedimento è direttamente esecutivo.

Firmato digitalmente da:

P.O. Autorizzazioni Paesaggistiche e Pareri
Luigi Guastamacchia

Il Dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio
Vincenzo Lasorella

ALLEGATO A

PARERE TECNICO
COMUNE DI OSTUNI (BR)

PARERE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA EX ART. 96 ex comma 1 lett. d) e comma 3. Variante al Piano di Lottizzazione della maglia T2.2. di P.R.G. - Comparto 5 in Contrada Mogale adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 60 del 25.7.2023.

Premesso che con note prot. n. 6453 del 30.4.2021 e prot. n. 6713 del 5.5.2021, acquisite al prot. col n. 145/4113 del 4.5.2021 e n. 145/4170 del 6.5.2021, sono state avviate dall'Autorità Compente – Regione Puglia le procedure coordinate di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) per il Piano di Lottizzazione in oggetto (di seguito PdiL).

Con nota prot. n. 145/5177 del 8.6.2021, in qualità di Soggetto Competente in Materia Ambientale (SCMA), è stato espresso il contributo all'Autorità Competente (Regione Puglia) e Procedente (Comune di Ostuni) per la consultazione nell'ambito della procedura coordinata di verifica di assoggettabilità a VAS e a VIA ai sensi dell'art. 17 della LR 44/2012 e contestualmente comunicato:*"(…) che, considerata la presenza di Beni Paesaggistici (BP) e di Ulteriori Contesti Paesaggistici (UCP) come definiti dall'art. 38 delle NTA del PPTR ai sensi del combinato disposto dell'art. 96.3 e del comma 2 art. 7 della Lr 20/2009 come modificato dall'art. 1 della LR 19/2015, il parere di compatibilità paesaggistica per l'approvazione della variante del PdL in oggetto ai sensi dell' art 96.1.d è di competenza della Regione.*

Inoltre, come già chiarito nell'Allegato come già chiarito nell'Allegato A "LINEE INTERPRETATIVE DEL PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE (PPTR)" approvato con DGR n. 2331 del 27.02.2018, che il parere di compatibilità paesaggistica viene rilasciato:

- *per i piani assoggettati a procedure di VAS, nella fase delle consultazioni previste dalla normativa vigente in materia;*
- *per i piani non assoggettati a VAS, tra adozione e approvazione.*

Si evidenzia, altresì, che laddove:

- *la procedura di assoggettabilità a VAS si concluda con l'assoggettabilità, il parere di compatibilità paesaggistica sarà rilasciato nella fase delle consultazioni previste dalla normativa vigente in materia;*
- *la procedura di assoggettabilità a VAS accerti l'esclusione dalle richiamate procedure di VAS, il parere di compatibilità sarà rilasciato sul piano urbanistico esecutivo come eventualmente modificato ad esito del provvedimento di non assoggettabilità e previa apposita istanza.*

Per quanto attiene alla procedura di Verifica di assoggettabilità a VIA si evidenzia che, laddove:

- *l'intervento non dovesse essere assoggettato a VIA dovrà comunque essere rilasciato, da parte dello scrivente Servizio, l'Autorizzazione Paesaggistica ex art. 90 delle NTA del PPTR sul progetto come eventualmente modificato in esito alle condizioni espresse nel provvedimento di non assoggettabilità;*
- *laddove invece l'intervento dovesse essere assoggettato a VIA, l'Autorizzazione Paesaggistica sarà rilasciata nell'ambito della procedura di PAUR come previsto dall'art. 27 bis del D.lgs. n. 152/2006".*

Con nota prot n. 14974 del 18.10.2021, acquisita al prot. regionale col n. 145/9913 del 19.10.2021, l'Autorità Competente – Regione Puglia - SEZIONE AUTORIZZAZIONI

AMBIENTALI e Servizio VIA/VINCA ha trasmesso l'atto dirigenziale n. 422 del 13.10.2021 con cui si è determinato di:

- ***"assoggettare alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale*** *il progetto di Realizzazione di un complesso turistico-alberghiero e commerciale in località Mogale della Marina di Ostuni, zona T2.2 di PRG Attrezzature di carattere generale". Variante al piano di lottizzazione prot. nn. 58760, 58759, 58758, 58756, 58753, 58745, 58755 proposto dalla ditta Merletto Srl, per le motivazioni espresse in narrativa;*
- *(…)*
- ***assoggettare alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui agli articoli da 9 a 15 della L.R. 44/2012 e ss.mm.ii*** *la proposta di "Variante al Piano di Lottizzazione del Comparto 5 maglia T2.2 "attrezzature di carattere generale" di P.R.G. in c.da MOGALE della Marina di Ostuni" formalizzata dal Comune di Ostuni con Deliberazione di Giunta comunale n.07 del 30/04/2021, per tutte le motivazioni espresse in narrativa;*
- *(…)"*

Considerato che con Delibera di GC n. 60 del 25.7.2023 è stata avviata la procedura di VAS di cui agli artt. dall'11 al 16 della LR 44/2012 ed è stata adottata contestualmente, ai sensi dell'art. 16, c. 4, della LR n. 44/2012 nonché, ai sensi e per gli effetti dell'artt. 21 e 27 delle LR n. 56/80 e, ai sensi dell'art. 16 della LR n 20/2001, la Variante al "*Piano di Lottizzazione della maglia T 2.2. di P.R.G. - Comparto 5 in Contrada Mogale (Marina di Ostuni)",* approvato con Delibera di CC n. 10 del 26.3.2013.

Con nota prot n. 64758 del 10.10.2023, acquisita al prot. regionale col n. 145/8143 del 10.10.2023, l'Autorità Procedente - Comune di Ostuni - Settore Urbanistica Edilizia SUAP e Demanio Marittimo ha comunicato che è stato avviato il procedimento di VAS del PdiL in oggetto, comunicando contestualmente il link per la consultazione della documentazione.

Con successiva nota prot. n. 71226 del 7.11.2023, acquisita al prot. regionale col n. 145/10040 del 4.12.2023, il Comune di Ostuni, visto la nota prot. n. 145/7327 del 9.7.2022 di richiesta integrazioni e oneri istruttori, ha trasmesso il certificato di pagamento degli oneri istruttori, e comunicato che sul sito istituzionale sono state pubblicate la "*Relazione di Compatibilità Paesaggistica*" e l'Istanza di parere di compatibilità paesaggistica.

Con nota prot n. 145/10384 del 15.12.2023 sono stati comunicati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10/bis della Legge n. 241 del 7.8.1990, i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza, rappresentando al punto "Conclusioni" quanto segue:

> *"Per quanto innanzi descritto, considerate le rilevate criticità di cui ai punti da 1) a 7), di cui al punto precedente e che qui si intendono integralmente riportate, si ritiene necessaria l'integrazione progettuale ai fini del conseguimento del parere di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.d delle NTA del PPTR per la "Variante al Piano di Lottizzazione della maglia T2.2. di P.R.G. - Comparto 5 in Contrada Mogale (Marina di Ostuni)" adottata dal Comune con Delibera di GC n. 60 del 25.7.2023."*

Con nota del 22.12.2023, acquisita al prot. regionale col n. 145/10660 del 22.12.2023, il proponente preso atto delle osservazioni e delle conclusioni di cui alla nota prot n.

145/10384 del 15.12.2023, al fine di adeguare il progetto alle condizioni espresse, ha chiesto una proroga dei termini giorni 60, per presentare le controdeduzioni e il progetto rimodulato.

Con nota prot. n. 17894 del 20.2.2024, acquisita al prot. regionale col n. 91545 del 20,2.2024 , l' Autorità procedente VAS del Comune ha comunicato quanto segue:

"(…) a seguito del provvedimento AOO_145-15/12/2023/10384 adottato da Codesta Regione, il proponente ha formulato una rivisitazione del progetto da inserire nell'ambito dell'istruttoria avente a oggetto il parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96, comma 1, lett. d)e comma 3 del PPTR Puglia finalizzato alla conclusione del procedimento VAS di competenza dello scrivente Comune. In tal ottica, si fa presente che il parere di compatibilità paesaggistica richiesto (quale atto endoprocedimentale all'interno della procedura di VAS) prescinde dai contributi VAS rilasciati dai SCMA e degli enti territoriali interessati, di cui all'art. 11 della L.R. 14 dicembre 2012, n. 44, i quali saranno successivamente valutati durante la stesura conclusiva del parere motivato da parte dell'Autorità Competente, distinta dalla scrivente Autorità Procedente".

e contestualmente ha comunicato il link dove è stata pubblicata la seguente documentazione:

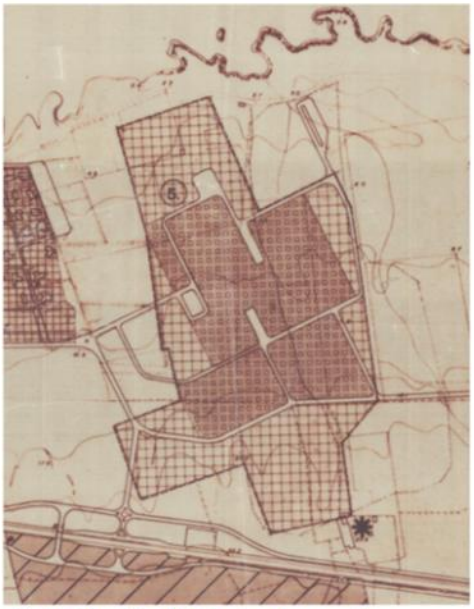
NOME File	IMPRONTA MD5
IT21099_AIT_3A_0050_ZZ_05-BIS-ICP.pdf.p7m	a692849517e573b29deef54c317365fc
IT21099_AIT_3A_0050_ZZ_06-ICP.pdf.p7m	c5cfd82f6dcae4ec3c370834dc7b09b8
IT21099_AIT_3A_0050_ZZ_07-ICP.pdf	09df8f823b4f445aa6e93545769203c0
IT21099_AIT_3A_0050_ZZ_07-ICP.pdf.p7m	9c29dbbc26b0562729e572fceba273e5
IT21099_AIT_3A_0050_ZZ_08-ICP.pdf	10fa1489b68daf1e0b1cf54b2d5d2832
IT21099_AIT_3A_0050_ZZ_08-ICP.pdf.p7m	bf6b04525c93e6a65af1d83adbcb60d7
IT21099_AIT_3A_0050_ZZ_11-ICP.pdf	2dddc1092070d1095718ca6993273e4b
IT21099_AIT_3A_0050_ZZ_11-ICP.pdf.p7m	b7f0844b6ee24a79bfa9d20f77f700b6
IT21099_AIT_3A_0050_ZZ_12-ICP.pdf	a2593ec99cb2f13bbc9e3a0d9289e900
IT21099_AIT_3A_0050_ZZ_12-ICP.pdf.p7m	9289f9c0404831b1b17e0d4e0343fc5d
IT21099_AIT_3A_0050_ZZ_13-ICP.pdf	454dbb9194cd6257b53bc1e1f3c9586b
IT21099_AIT_3A_0050_ZZ_13-ICP.pdf.p7m	bf8abf754b93cb9f3bff7ec3b8a19b1e
IT21099_AIT_3A_0050_ZZ_14-ICP.pdf	57e837e2be517b764f3d6499076e37dc
IT21099_AIT_3A_0050_ZZ_14-ICP.pdf.p7m	368a71894c2c45856ff002ef6dd0cf57
IT21099_AIT_3A_URB_0050-GEN-RT-05_01.PDF	b9758bda4c349fbc455f668b3fe41f35
IT21099_AIT_3A_URB_0050-GEN-RT-05_01.PDF.p7m	538d515faba3faadda4ba501a56c48b8
IT21099_AIT_3A_URB_0050-GEN-RT_16_00.pdf	b1e47c3f995682e8193b038a172dd54e
IT21099_AIT_3A_URB_0050-GEN-RT_16_00.pdf.p7m	851c0488490beed2ab6eefd9b76f0515
IT21099_AIT_3A_URB_0050_GEN_RT_14_00.pdf	606d3e2d34a858cd5f08f14d31630ab4
IT21099_AIT_3A_URB_0050_GEN_RT_14_00.pdf.p7m	f69bdd4b4a40bb99f9918d2ea6761356
IT21099_AIT_3A_URB_0050_GEN_RT_15_00.pdf	baa9bd693e6f8c20358e3b06e3157491
IT21099_AIT_3A_URB_0050_GEN_RT_15_00.pdf.p7m	6bb51faebeff44816bf8356d940cea1f

Visto l'art 96 in particolare il c. 1 lett. d) che così dispone: "*Il parere regionale di compatibilità paesaggistica è richiesto (…) per l'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi* " e il c. 3 che così

dispone: *"Qualora il Piano sia assoggettato a procedure di Vas, il parere viene rilasciato nella fase delle consultazioni previste dalla normativa vigente in materia."* **si rappresenta quanto segue**:

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Come emerge dagli atti pubblicati il PdiL, adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 60 del 25.7.2023 e rimodulato a seguito della comunicazione con nota prot n. 145/10384 del 15.12.2023, ricade nella **Unità Minima d'Intervento** costiera disciplinata dall'art. 25 delle NTA del PRG (Titolo II) e interessa il Comparto n. 5 della **zona *"T2.2 attrezzature di carattere generale"*** disciplinata dall'art. 17 delle NTA del PRG (Titolo II).

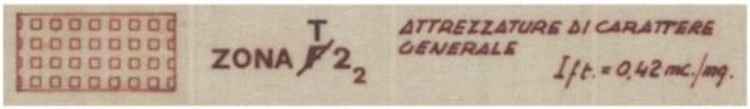


Stralcio Tav. 25 – PRG Zonizzazione costiera



Stralcio Tav. 12 – Sovrapposizione tra P.R.G. e variante di P. di L.





In particolare **l'art. 17** delle NTA del PRG per le Zone T 2.2 così dispone:

"Sono ammesse costruzioni di uso collettivo, anche se a conduzione privata, come attrezzature alberghiere, nella misura massima del 70% della volumetria realizzabile, bar, negozi, ecc.

Gli interventi in queste aree vanno inseriti in piani particolareggiati e/o piani di lottizzazione riferiti alle unità di minimo intervento indicate nelle tavole di piano alla scala 1:5.000, con la osservanza della norma che il volume conseguente, di proprietà in quota parte di tutti i proprietari inclusi all'interno del perimetro, va edificato nelle aree di concentrazione volumetrica previste per la edificazione salvo quanto previsto dall'art. 25 Titolo I; la convenzione

deve prevedere l'obbligo della sistemazione e manutenzione delle aree, indicate come aree di pertinenza, e assicurare nel contempo l'accessibilità pubblica al mare.
Gli indici volumetrici massimi ammessi sono:
- per le zone T 2 mc/mq 0,60;
- per le zone T 2.1 mc/mq 0,48;
- per le zone T 2.2 mc/mq 0,42;
- per le zone T 2.3 mc/mq 0,30.
Le altezze consentite potranno raggiungere gli 8,00 mt, con p.t. ed un piano; le distanze dai confini dovranno essere nel rapporto 1:1.
La dotazione di spazi di parcheggio deve essere pari a 1,5 mq ogni 10 mc di costruzione oltre a 80 mq di aree a servizi (di cui almeno la metà a parcheggi pubblici) per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli insediamenti previsti, cosi come richiesto dall'art.5 del D.M. 2.4.1968 n. 1444 per le attrezzature collettive di tipo turistico, alberghiero, commerciale, ecc.."

mentre **l'art. 25** delle NTA del PRG per le Unità Minime d'intervento così dispone:
"Le unità minime di intervento rappresentano parziali estensioni di territorio, con aree a diversa destinazione d'uso, soggette a piano particolareggiato o di lottizzazione.
I volumi edificabili derivano dall'applicazione degli indici di fabbricabilità territoriale alle superfici, delimitate sulle tavole di piano, per ciascuna zona.
I volumi così ricavati si appartengono, in quota proporzionale, a tutti i proprietari inseriti all'interno della unità minima di intervento.
La realizzazione degli interventi deve avvenire, all'interno delle aree previste sulle tavole in scala 1:5.000, in modo da perseguire l'obiettivo di allontanarsi dalla costa di 300 mt, di lasciare ampi spazi non edificati fra nucleo e nucleo.
Nella fase di elaborazione ed approvazione del Programma Pluriennale di Attuazione, di cui alla legislazione regionale vigente, l'Amministrazione può accogliere eventuali proposte di rettifica della perimetrazione o di aggregazioni di più unità di intervento, fermo restando l'obbligo di verifica, a carico di richiedenti, della permanenza delle condizioni di attualità delle nuove soluzioni.
Le aree di pertinenza indicate sulle tavole di piano alla scala 1:5000 e 1:2000 devono essere sistemate a verde e a servizio degli edifici.
La convenzione, a stipularsi con l'Amm.ne, dovrà prevedere, oltre agli obblighi rivenienti, per legge, per le zone di espansione (cessione di aree per urbanizzazioni primarie e secondarie, ecc.) anche quegli obblighi conseguenti agli usi consentiti e alla relativa manutenzione di tali aree.
Per le zone costiere, dovrà essere resa obbligatoria, in convenzione, anche se non prevista nelle tavole del presente adeguamento, una viabilità di accesso al mare da mantenere di uso pubblico, con possibilità di acquisizione, da parte dell'Amministrazione, a titolo gratuito ed inoltre deve essere assicurato il mantenimento, con carattere pubblico della strada vicinale del Procaccia, trasformandola in una strada con le stesse caratteristiche dell'attuale Villanova Camerini e con l'aggiunta di una pista ciclo-pedonabile.
Nelle unità di minimo intervento ubicate lungo la costa i volumi rivenienti da aree a diversa
destinazione (zone C.2 di cui all'art. 6 Titolo II e T.2, T.2.1, T.2.2 T.2.3 di cui all'art. 17 Titolo II) possono essere ubicati indifferentemente all'interno del perimetro complessivo (aree di concentrazione volumetrica) purché si mantengano le volumetrie relative e le destinazioni d'uso."

L'area oggetto di PdiL è localizzata in contrada Mogale in adiacenza all'abitato di Villanova – Camerini in direzione Carovigno ed è censita in Catasto Terreni al foglio n. 18 p.lle nn. 2, 3, 11, 184, 337, 338, 339, 361, 362, 363, 364,3 77 e al foglio n. 33 p.lle nn. 4, 5, 6, 16, 57, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92.

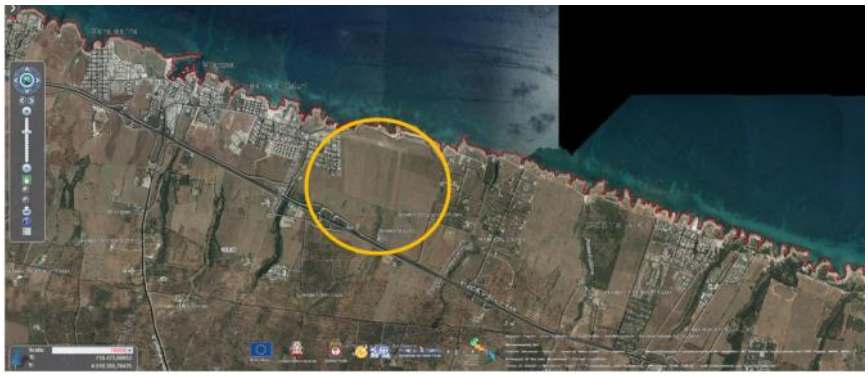


Fig. 1 - Individuazione su ortofoto dell'area d PdiL

L'intervento prevede la realizzazione di strutture a destinazione alberghiera in misura max del 70% del volume insediabile e con il 30% a destinazione commerciale.

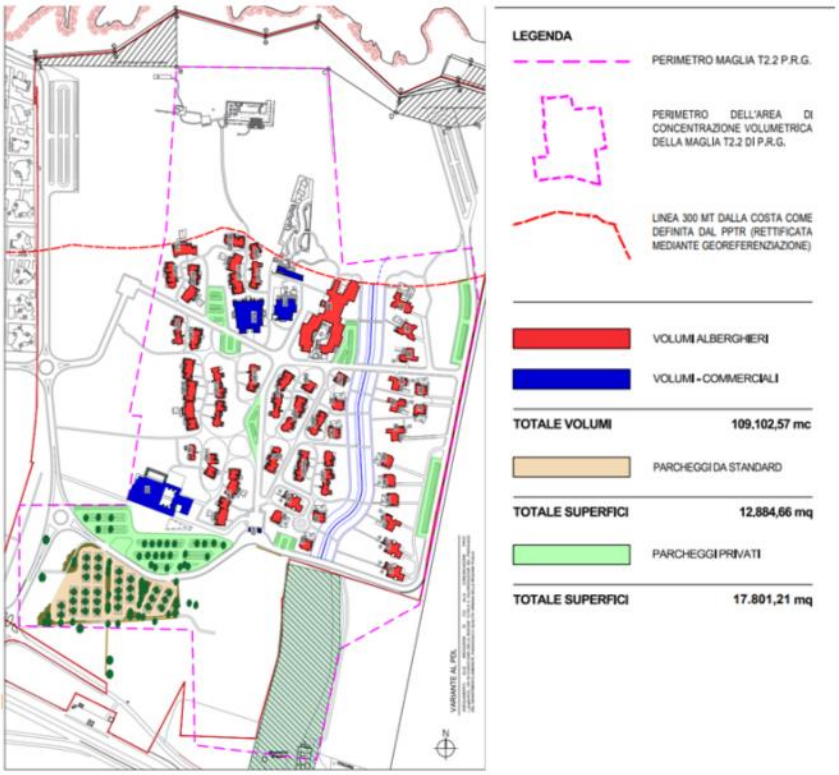


Fig. 2 - Stralcio Tav. 05bis . Planimetria – Progetto rimodulato a seguito della comunicazione prot n. 145/10384 del 15.12.2023.

Il PdiL prevede i seguenti interventi:

- MB - ALBERGO - EDIFICIO PRINCIPALE
- BR - COMMERCIALE - SALA RICEVIMENTI
- FI - COMMERCIALE - FITNESS
- SP - COMMERCIALE - SPA
- AD - COMMERCIALE - RISTORANTE
- BAR - COMMERCIALE - BAR
- GH - ALBERGO - PORTINERIA / INGRESSO
- 2BT - ALBERGO - SUITE FAMILIARE A SCHIERA DA 2 LETTI
- 2B - ALBERGO - SUITE FAMILIARE DA 2 LETTI
- 3B - ALBERGO - SUITE FAMILIARE DA 3 LETTI
- 4B - ALBERGO - SUITE FAMILIARE DA 4 LETTI
- 5B - ALBERGO - SUITE FAMILIARE DA 5 LETTI
- WI - ALBERGO - CAMERA STANDARD
- 1BG - ALBERGO - CAMERA DA 1 LETTO
- PS - ALBERGO - SUITE PRESIDENZIALE
- GR1, GR2, GR3... - ALBERGO - CAMERE A GRUPPI 1,2,3....
- MT1, MT2, MT3 - VOLUMI TECNICI 1,2,3



Fig. 3 - Stralcio Tav. 8 . Planimetria – Progetto rimodulato a seguito della comunicazione prot n. 145/10384 del 15.12.2023.

7

TUTELE PAESAGGISTICHE DI CUI AL PPTR

Premesso che con DGR n. 176 del 16.2.2015 (BURP n. 40 del 23.3.2015) è stato approvato il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) e che il Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Ostuni non risulta adeguato ai sensi dell'art 97 delle NTA al PPTR, dalla consultazione degli elaborati con riferimento alle tutele paesaggistiche si rileva che:

Struttura Idro - geomorfologica:

- *Beni paesaggistici*: l'area d'intervento è interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura nel dettaglio dal BP "***Territori Costieri***" soggetto agli indirizzi di cui all'art. 43, alle direttive di cui all'art. 44, nonché alle prescrizioni di cui all'art. 45 delle NTA del PPTR;
- *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04):* l'area d'intervento è interessata dai seguenti ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura nel dettaglio dall'UCP "***Lame e Gravine***" denominato "*Lama Loc. Mass. Mogale*" soggetto agli indirizzi di cui all'art. 51, alle direttive di cui all'art. 52, nonché alle misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'art. 54 delle NTA del PPTR;

Struttura ecosistemica e ambientale

- *Beni paesaggistici*: l'area d'intervento non è interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura;
- *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04):* l'area d'intervento non è interessata da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura;

Struttura antropica e storico-culturale

- *Beni paesaggistici:* l'area d'intervento è interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura nel dettaglio dalla dichiarazione di interesse pubblico ai sensi della L 1497/1939, "***Immobili e aree di notevole interesse pubblico****",* denominata: *"DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DI ALCUNE ZONE IN COMUNE DI OSTUNI-ZONA A VALLE SS.379-***"** decretata il 4.3.1975 con le seguenti motivazioni: "*La zona ha notevole interesse pubblico per le sue zone litorali, come quelle di Lamaforca, Santa Lucia, Pilone, Rosa Marina, esempi di amene spiagge con basse scogliere ed interessanti arenili, caratterizzate da numerose macchie della flora mediterranea"* (cfr scheda PAE0017). Detto bene paesaggistico è soggetto agli indirizzi di cui all'art. 77, alle direttive di cui all'art. 78, nonché alle prescrizioni di cui all'art. 79 e alle prescrizioni d'uso della "*Scheda di identificazione e definizione della specifica disciplina d'uso*" (cfr scheda PAE0017);
- *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04):* l'area d'intervento è interessata direttamente da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura, nel dettaglio:
  - dal "***Paesaggio Rurale***" denominato "*Parco Agricolo Multifunzionale di Valorizzazione degli Ulivi Monumentali*" sottoposto agli indirizzi di cui all'art.

77, alle direttive di cui all'art. 78, alle misure di salvaguardia e di utilizzazione di cui all'art. 83 delle NTA del PPTR;

- dalla "***Testimonianza della stratificazione insediativa – Segnalazione Architettonica***" denominata "*Masseria Mogale*" sottoposta agli indirizzi di cui all'art. 78, alle direttive di cui all'art. 79, alle misure di salvaguardia e di utilizzazione di cui all'art. 81 delle NTA del PPTR;
- dall'"***Area di rispetto della componente culturale e insediativa***" della suddetta Masseria sottoposta agli indirizzi di cui all'art. 77, alle direttive di cui all'art. 78, alle misure di salvaguardia e di utilizzazione di cui all'art. 82 delle NTA del PPTR. Le misure di salvaguardia e di utilizzazione per tale UCP "*Area di rispetto della componente culturale e insediativa*" di cui all'art. 82 delle NTA del PPTR non si applicano tuttavia, come nel caso in questione, nelle aree non ricadenti in zone territoriali omogenee a destinazione rurale alla data di entrata in vigore del PPTR (cfr art 82.1).

Infine, l'area d'intervento si attesta sulla SS16 (E55) strada riconosciuta dal PPTR quale UCP – "***Strada a valenza paesaggistica***" soggetta agli indirizzi di cui all'art. 86, alle direttive di cui all'art. 87, e alle misure di salvaguardia e di utilizzazione di cui all'art. 88 delle NTA del PPTR.

Per quanto attiene alle interpretazioni identitarie e statutarie del paesaggio regionale espresse nell'Atlante del Patrimonio Ambientale, Territoriale e Paesaggistico del PPTR (elaborati serie 3.3), si rappresenta che l'area d'intervento ricade nell'Ambito Paesaggistico n. 7 denominato la "***Murgia dei trulli***" ed in particolare nella Figura Territoriale (unità minima di paesaggio) n. 7.2 denominata "***La piana degli uliveti secolari***" (cfr. Scheda d'ambito 5.7).

ANALISI DELLA STRUTTURA PAESAGGISTICA DI RIFERIMENTO E DELLE CRITICITA'

Di seguito si riporta *L'ANALISI DELLA STRUTTURA PAESAGGISTICA DI RIFERIMENTO E DELLE CRITICITA'* come da contributo prot. n. 145/5177 del 8.6.2021 espresso in sede di verifica di assoggettabilità a VAS e riportata dal proponente nella "*Relazione di Compatibilità Paesaggistica*" agg.11.11.2022 (cfr pagg.12-19).

L'analisi viene effettuata nelle diverse scale territoriali e con puntuale riferimento all'area d'intervento e al suo contesto territoriale secondo quanto riportato rispettivamente nella:

i. **Scheda di Ambito n. 5.7** "*Murgia dei Trulli*";
ii. **Scheda PAE0017** "*D.M.* 04.03.1975 *DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DI ALCUNE ZONE IN COMUNE DI OSTUNI-ZONA A VALLE SS.379"* (non Scheda PAE0013 come erroneamente riportato dal proponente a pag. 65 dello Studio Prel. Ambientale).

I. ANALISI DELL'AMBITO PAESAGGISTICO DI RIFERIMENTO

Con riferimento all'**AMBITO PAESAGGISTICO,** in cui ricade l'area d'intervento così come descritto nella Scheda di Ambito n. 5.7 del PPTR (cfr pag. 50) si rileva che:

"L'ambito è costituito dai territori che si estendono nella parte meridionale dell'altopiano murgiano ed è definito a sud dal Canale Reale verso la piana brindisina, ad ovest dai rilievi dell'arco ionico tarantino. Una rilevante scarpata morfologica di origine tettonica percorre l'intero ambito con una linea parallela alla costa e suddivide l'area in due differenti contesti:

- *la **Valle d'Itria** nell'entroterra è costituita da un altopiano calcareo modellato dai fenomeni di erosione fluviale dove i corsi d'acqua brevi e frammentati confluiscono in aree depresse originando "corridoi morfologici" (di cui il "Canale di Pirro" è il più conosciuto);*
- *la **piana costiera** dove l'idrografia superficiale assume un assetto a pettine perpendicolare alla costa. Il litorale prevalentemente roccioso e fortemente frastagliato è caratterizzato da profonde insenature in corrispondenza delle foci dei canaloni (…)"*

Nel merito del **sistema insediativo** si rappresenta che:

"(…) I centri si sono formati storicamente arretrati dalla costa, sia per motivi di insalubrità delle piane impaludate, sia per motivi difensivi. Essi si collocano in posizione preminente sia ai margini che sul bordo superiore del costone orientale e sui rilievi dolci delle colline carsiche dell'altopiano. Tale posizione rende i centri fortemente riconoscibili e caratterizzati. I centri sul costone sono collegati con quelli più interni attraverso una rete viaria che si sviluppa radialmente in modo non gerarchizzato"

In particolare, con riferimento al **paesaggio rurale** si rileva che esso:

"(…) muta significativamente nel passaggio tra costa ed entroterra. La fascia costiera è destinata prevalentemente alla coltivazione dell'uliveto, che qui conserva esemplari secolari e monumentali mentre nell'entroterra il mosaico agrario è più complesso e determinato da una varietà di colture arboricole (olivo, vite, mandorlo) alternati con frequenti lembi di vegetazione boschiva e pascoli. Tale mosaico si semplifica avvicinandosi all'arco tarantino, dove i boschi e i pascoli diventano preminenti. L'area costiera, dove sono ancora presenti aree umide sopravvissute alle bonifiche storiche, è caratterizzata da marine di recente sviluppo insediativo, nate spesso in corrispondenza delle torri costiere."

In relazione alle DESCRIZIONI STRUTTURALI DI SINTESI dell'**AMBITO PAESAGGISTICO,** in cui ricade **l'area d'intervento**, considerato che la stessa è **parte integrante della PIANA COSTIERA DELLA MURGIA DEI TRULLI posta a valle della SS 16 (E55),** si riportano, qui di seguito, così come descritto nella Scheda di Ambito n. 5.7 del PPTR per ciascuna componente relativa alle tre strutture territoriali, gli elementi di valore e le relative criticità che compromettono la qualità paesaggistica dell'ambito, con i relativi stralci cartografici **ciò al fine di comprendere con il presente contributo l'impatto paesaggistico che l'intervento di realizzazione della struttura turistico ricettiva e commerciale in oggetto potrebbe generare o incrementare nell'ambito paesaggistico di riferimento:**

SEZ. A3.2 – I PAESAGGI RURALI

VALORI PATRIMONIALI

"La fascia costiera vanta inoltre un paesaggio rurale disegnato da un sistema di lame molto articolato e fitto, mentre la piana degli oliveti secolari caratterizza l'entroterra fino al gradino murgiano."

DINAMICHE DI TRASFORMAZIONE E CRITICITÀ

"Il paesaggio rurale costiero è fortemente minacciato dalle strutture edificate a servizio del turismo balneare, che con infrastrutture viarie, piattaforme turistico-ricettive e il proliferare di seconde case lo frammentano e lo alterano pesantemente." (cfr pag. 30)

Dalla consultazione della relativa "***Carta delle Morfotipologie Rurali***" (elaborato 3.2.7) il **Contesto Paesaggistico in cui ricade l'area d'intervento** è parte integrante dei cosiddetti "***Paesaggi Fortemente Caratterizzanti*****"** (categoria 5) che identificano:

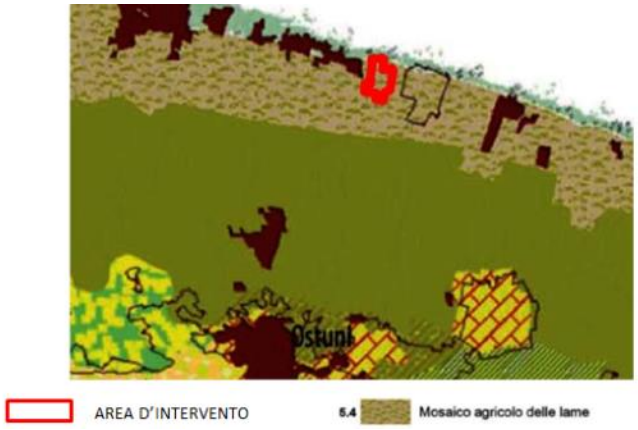
> *"(...) i territori rurali ad alta specificità, o per la trama agraria riconducibile a precise opere facenti capo a determinate fasi storiche o per specificità legate a fenomeni idro-geo-morfologici."* (cfr pag. 54 elaborato 3.2):

Detta categoria dei mosaici agricoli include il cosiddetto morfotipo "***Policoltura oliveto/seminativo delle lame"*** (Categoria 5.4) **in cui ricade l'area d'intervento** (immagine qui di seguito) e si caratterizza nello specifico come un:

> **"***Morfotipo caratterizzato principalmente dalla presenza rilevante di lame, corsi d'acqua episodici fortemente incisi. I caratteri idrogeologici si interpongono ad un mosaico agrario frammentato e complesso.* (cfr pag. 75 elaborato 3.2)

Mentre in relazione al **morfotipo edilizio** si riconosce la:

> "*limitatissima presenza di insediamenti rurali di medie dimensioni. Presenza sporadica di elementi mono e bicellulari."* (cfr pag. 75 elaborato 3.2)



SEZ. A 3.3 I PAESAGGI URBANI

DESCRIZIONE STRUTTURALE, VALORI E CRITICITA'

"Ad una prima fascia costiera che ha come limite la SS 16 ed è caratterizzata dalla massiccia presenza di insediamenti turistici, si affianca una fascia intermedia, estesa fino al primo gradino murgiano, connotata dalla presenza di masserie e dalla grande piantata olivetata, ed una fascia più interna caratterizzata da un uso del suolo più articolato e da un consistente fenomeno di diffusione insediativa."

(…)

"Il fenomeno dell'edificazione costiera è caratterizzato dalla presenza di piattaforme residenziali ad altissima densità utilizzate esclusivamente in alcuni periodi dell'anno, isole chiuse dai caratteri atopici rispetto al contesto, separate dal fascio infrastrutturale della Statale Adriatica e della ferrovia dal resto del territorio agricolo.

(…)

La costa tra Rosa Marina, Marina di Ostuni, Torre San Sabina e Specchiolla è invece caratterizzata dalla presenza di insediamenti prevalentemente turistici, con piattaforme di notevoli dimensioni intervallate ad aree a bassa densità ormai stabilizzate o ancora in formazione." (cfr pag. 35)

Dalla consultazione della relativa "***Carta delle Morfotipologie Urbane***" del PPTR (elaborato 3.2.8), **l'area d'intervento è parte integrante dei varchi inedificati** che non risultano interessati dai processi dequalificanti di edificazione costiera riconosciuti dal PPTR sulla costa di Ostuni rispettivamente (cfr. pag. 79 elaborato 3.2) con:

Piattaforma turistico-ricettiva-residenziale

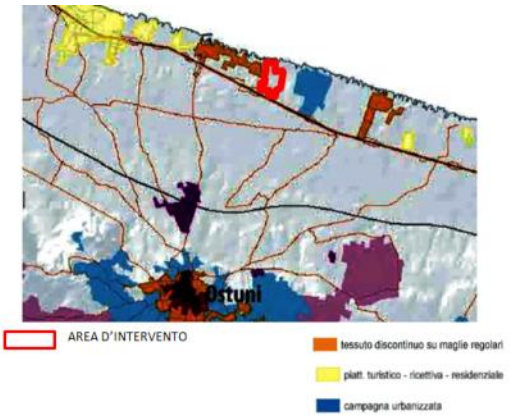
"Enclaves ad uso turistico ricettivo e/o residenziale caratterizzate da un tessuto ad alta densità e dall'uniformità dei tipi edilizi esito di un progetto unitario. Tali piattaforme non stabiliscono delle relazioni con il tessuto circostante e sono contraddistinte da accessi selezionati che privatizzano ampie parti di territorio, spesso costiero", come Rosa Marina, Monticelli e Diana Marina.

Tessuto discontinuo su maglie regolari

"Tipologia insediativa riconoscibile sia nelle aree suburbane che nelle zone costiere caratterizzata dalla presenza prevalente di case uni-bifamiliari su lotto singolo attestate su una maglia viaria di impianto regolare. Il tessuto appare discontinuo in quanto non completo e caratterizzato da diversi lotti liberi. Il reticolo viario regolare invece generato da processi di frammentazione fondiaria può impostarsi su una trama agricola preesistente o essere l'esito di processi avviati di pianificazione", come Villanova.

Campagna urbanizzata

"Diffusione in territorio rurale di residenze singole, lottizzazioni, capannoni sparsi. La seguente categoria si caratterizza per un tessuto a bassa densità, in cui è prevalente la tipologia di casa uni-bifamiliare. In questo caso il tessuto insediativo rurale si "deruralizza", ovvero rompe i legami con la terra e assume modelli urbani sociali, edilizi e urbanistici)", come l'insediamento di Gorgognolo.



SEZ. A 3.4 I PAESAGGI COSTIERI

DESCRIZIONE STRUTTURALE

Unità Costiera n. 7.1 Le marine olivetate del sud-est barese

"Questa unità costiera si estende da Cozze, al confine tra i comuni di Mola e Polignano, a Punta Bufaloria, al confine tra Carovigno e Brindisi, e ricade nei confini amministrativi dei comuni di Polignano, Monopoli, Fasano, Ostuni e Carovigno, includendo anche parte dei comuni di Cisternino, Locorotondo.

(…)

La costa tra Polignano e Brindisi è inoltre ritmata da un fittissimo sistema a pettine di lame, generalmente poco gerarchizzato, caratterizzato da percorsi brevi e rettilinei, oltre che da canali di

regimentazione delle acque, spesso costruiti per controllare il sistema delle acque esistenti che, essendo torrentizio, nei periodi piovosi si riversava impetuosamente verso la costa.

(…)

Da Monopoli in poi, procedendo verso sud-est, la costa si presentava come uno spazio vuoto ed intensamente coltivato. I centri storici di Cisternino, Ostuni e Carovigno si svilupparono ad una certa distanza dalla costa, addensandosi sulla cimosa collinare interna oppure ai suoi piedi, come nel caso di Fasano. Il litorale era scandito solo dal sistema difensivo delle torri e da piccoli villaggi di pescatori. Sulle alture murgiane prevaleva la cerealicoltura, mentre nelle marine o marittime (come erano localmente chiamate le terre di pianura) dominava l'ulivo, consociato non di rado al mandorlo oppure a piante erbacee. Il vigneto, come coltura specializzata, si concentrava soprattutto lungo le lame, che prima di sfociare in cale e insenature costiere sedimentavano strati abbondanti di fertile terra rossa. A ridosso dei centri urbani e nei luoghi più fertili delle marine, dominavano l'orto e il giardino mediterraneo alberato.

VALORI

Malgrado la selvaggia urbanizzazione della costa, dalla scarpata morfologica che si erge a difesa della Valle d'Itria è ancora possibile godere la vista di un paesaggio costiero di straordinaria bellezza, denso di segni e testimonianze che ci restituiscono la complessità dei rapporti che storicamente intercorrevano tra costa ed entroterra.(…)

CRITICITA'

(…)

La più grave criticità è rappresentata proprio dall'abusivismo edilizio e dalla privatizzazione della costa. Oltre che la perdita del carattere pubblico del litorale, a preoccupare è anche la tendenza alla banalizzazione o all'obliterazione dei caratteri strutturali del paesaggio costiero. Ne è un esempio la costruzione del campo da golf a 18 buche in località S. Domenico (…) (cfr pagg. 39-43)

SEZ. A 3.5 STRUTTURA PERCETTIVA DESCRIZIONE STRUTTURALE

DESCRIZIONE STRUTTURALE

Il paesaggio della piana degli olivi secolari di Ostuni

"La costa presenta tratti bassi e sabbiosi da Torre Canne a Torre S. Leonardo e da Torre Guaceto a Case Bianche ed estesi tratti di costa alta particolarmente frastagliata dall'erosione, sia marina che eolica. Un sistema di dune costiere ancora ricche di vegetazione e sporadiche zone retrodunali umide corre parallelamente alla costa ed è intervallato da numerose lame parallele che, attraversando la piana da nord-ovest a sud-est, si aprono sulla costa in piccole insenature dal fondo sabbioso. Le lame (Lama Difesa di Malta, Lama Fiume Morelli, Lamacornola, Lama Rosamarina, Lama Mangiamuso, Lamasanta, Lama Santa Lucia, Lama Montanaro, Lamaforca, Lama Mezzaluna).

(…)

Il sistema insediativo che struttura questo paesaggio è costituito da due sub-sistemi principali. Il primo, interno, ha per asse la statale Adriatica, su cui si attestano i centri maggiori di Fasano e Ostuni, l'uno ai piedi, l'altro sulla sommità del costone e, comunque, entrambi in posizione dominante rispetto alla piana. Un secondo sistema è costituito dagli insediamenti minori sviluppatesi in prossimità delle torri costiere o dei piccoli approdi, sorti come centri turistici e di seconda casa e serviti dalla superstrada E55

CRITICITÀ

Diffusa presenza di insediamenti turistici lungo la fascia costiera che ha come limite verso l'entroterra la strada statale 16 e la ferrovia (Rosa Marina, Marina di Ostuni, Torre Santa Sabina e

Specchiolla). Queste piattaforme turistiche si alternano ad aree a bassa densità edilizia." (cfr pag. 46,47)



Veduta area d'intervento dalla SS 16 (E55) lato mare



Veduta Villanova dalla SS 16 (E55) lato mare



Veduta Diana Marina dalla SS 16 (E55) lato mare



Veduta Monticelli dalla SS 16 (E55) lato mare

II. ANALISI DELLA FIGURA TERRITORIALE DI PAESAGGIO

Nella Scheda di Ambito n. 5.7 del PPTR, con riferimento alla **FIGURA TERRITORIALE** (unità minima di paesaggio) denominata "LA PIANA DEGLI ULIVI SECOLARI" in cui ricade l'area d'intervento, ed in relazione al **paesaggio costiero** si rilevano le seguenti descrizioni strutturali e le criticità generate dagli interventi che compromettono la stessa figura dal punto di vista paesaggistico, e **che l'intervento di realizzazione della struttura turistico ricettiva e commerciale in oggetto potrebbe contribuire a generare o incrementare.**

SEZIONE B.2.2 DESCRIZIONE STRUTTURALE DELLA FIGURA TERRITORIALE:

"*La figura territoriale si innesta sul morfotipo territoriale n°14 ("Il sistema a pettine costiero da Monopoli a Carovigno" si innesta sul morfotipo territoriale n°14 ("Il sistema a pettine costiero da Monopoli a Carovigno"), un sistema insediativo costiero e uno sub costiero, collegati rispettivamente a valle e a monte da una serie di tratti stradali che si innestano su di una spina centrale che percorre la figura longitudinalmente.*

(…)

Lungo l'asse viario della statale Adriatica si dispongono i centri di Fasano e Ostuni, in posizione dominante rispetto alla piana; lungo l'asse costiero (ex via Traiana Appia) si sviluppano le marine, insediamenti costieri sorti talvolta da piccolissimi nuclei esistenti, in prossimità delle torri costiere o dei piccoli approdi, come centri turistici e di seconda casa."

SEZIONE B 2.2.B TRASFORMAZIONI IN ATTO E VULNERABILITÀ DELLA FIGURA TERRITORIALE

"Il paesaggio rurale costiero, che si caratterizza per la presenza di un sistema di lame trasversale rispetto alla costa, è fortemente minacciato dalle strutture edificate a servizio del turismo balneare, che con infrastrutture viarie, piattaforme turistico-ricettive e il proliferare di seconde case lo frammentano e lo alterano pesantemente" (cfr pag. 54)

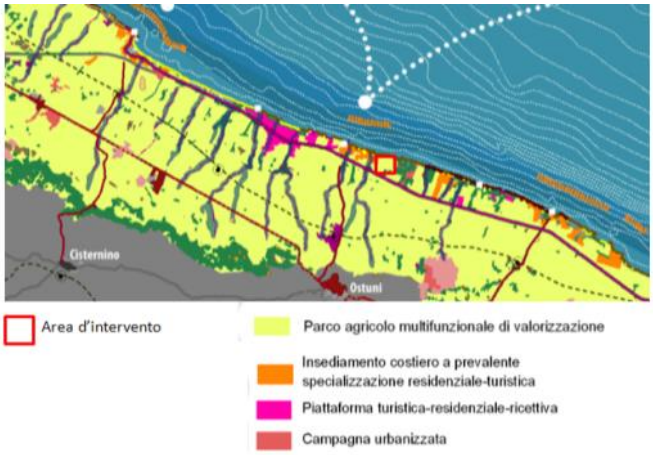
III. ANALISI DEI PROGETTI TERRITORIALI DEL PPTR

Nella Scheda di Ambito n. 5.7 al fine di assicurare la valorizzazione del patrimonio territoriale e paesaggistico dell'Ambito della Murgia dei Trulli, compromesso dalle criticità come su riportate, con riferimento al paesaggio costiero in cui ricade l'area d'intervento, il PPTR ha individuato i **PROGETTI TERRITORIALI PER IL PAESAGGIO REGIONALE** che hanno valore di direttive e per i quali dovrà essere garantita l'integrazione degli stessi nella pianificazione e programmazione regionale, intermedia e locale di carattere generale e settoriale.

i. nel PROGETTO TERRITORIALE DEL PPTR e precisamente nel progetto di "***Valorizzazione e riqualificazione integrata dei paesaggi costieri***" (elaborato 4.2.4) il **Contesto paesaggistico di riferimento in cui ricade l'area d'intervento** (immagine qui di seguito) è parte integrante del cosiddetto ***paesaggio rurale storico costiero*** del "*Parco Agricolo Multifunzionale di Valorizzazione degli Ulivi Monumentali*". I Parchi Agricoli Multifunzionali di valorizzazione nelle "***aree costiere assumono l'importante funzione di mantenere i varchi naturalistici costituiti dalle aree agricole residuali***" (cfr pag. 27 elaborato 4.2) e necessitano di un insieme coordinato ed integrato di azioni, politiche e progetti specifici al fine di inibire l'ulteriore indurimento ed inurbamento del paesaggio costiero e di mantenere varchi aperti e segnare il ritmo paesaggistico delle città e delle marine costiere. Il PPTR, pertanto, riconosce nei **paesaggi storici rurali costieri**, a ridosso e/o tra le marine e gli insediamenti costieri, non solo un ruolo identitario del contesto paesaggistico di riferimento, ma anche un valore di connessione ambientale con gli altri elementi della rete ecologica regionale, individuati dal progetto territoriale del PPTR *"La rete ecologica regionale"* (elaborato 4.2.1.2). Inoltre, si rappresenta, così come rilevabile

nell'elaborato 4.2.4, che **l'area d'intervento** ricade in uno dei varchi costieri della costa di Ostuni non ancora interessato dai processi dequalificanti di edificazione costiera che il PPTR ha riconosciuto nei cosiddetti "***insediamenti limitrofi a prevalente specializzazione turistica residenziale***" di Villanova, nei tessuti a bassa densità della "***campagna urbanizzata costiera***" di Gorgognolo o nelle "***Piattaforme turistiche residenziali Ricettive***" di Diana Marina e Rosa Marina.

Tale contesto territoriale, con i suoi varchi costieri inedificati, che hanno un alto valore ecologico e paesaggistico, nonché visivo percettivo rappresenta uno dei contesti costieri che il PPTR intende salvaguardare con il progetto di "***Valorizzazione e riqualificazione integrata dei paesaggi costieri***" (elaborato 4.2.4).



ii. nel PROGETTO TERRITORIALE DEL PPTR e precisamente nello "***Schema Direttore della Rete Ecologica Polivalente (REP-SD)***" (elaborato 4.2.1.2) il **Contesto paesaggistico di riferimento in cui ricade l'area d'intervento** (immagine qui di seguito) è parte integrante delle cosiddette "***Connessioni Ecologiche Costiere***" e dei "***Buffer dei Siti Rete Natura 2000***". Dette connessioni sono da considerarsi direttrici di attenzione lungo le quali il PPTR prevede di massima la non trasformabilità degli elementi naturali presenti e la loro riconnessione e al tempo stesso dette connessioni devono garantire il non incremento di livelli attuali di criticità della frammentazione ecologica. (cfr pag. 18 elaborato 4.2).



IV. IDENTIFICAZIONE DEI VALORI E VALUTAZIONE DELLA LORO PERMANENZA /TRASFORMAZIONE

Con riferimento alla Valutazione della permanenza e alla trasformazione degli elementi di valore che interessano il **Contesto Paesaggistico in cui ricade l'area d'intervento**, dichiarato di notevole interesse pubblico ex L 1497/39 con il D.M. 04.03.1975, si rappresenta che nella relativa *"Scheda di identificazione e definizione della specifica disciplina d'uso"* **(scheda PAE0017)** sono individuati i **Fattori di Rischio** e le **Dinamiche di Trasformazione che compromettono lo stato attuale e la permanenza e integrità dei paesaggi rurali costieri** e che di seguito si riportano, **ciò al fine di comprendere con il presente contributo l'impatto paesaggistico che l'intervento di realizzazione della struttura turistico ricettiva e commerciale in oggetto potrebbe generare o incrementare nell'ambito paesaggistico di riferimento:**

B2. Struttura ecosistemico e ambientale

Paesaggi Costieri

Tra le **Dinamiche di trasformazione** della suddetta struttura la Scheda PAE rileva che:

"Il paesaggio costiero è fortemente minacciato dalle strutture edificate a servizio del turismo balneare, che con infrastrutture viarie, piattaforme turistico-ricettive e il proliferare di seconde case lo frammentano e lo alterano pesantemente." (cfr pag.5)

B3. Struttura antropica e storico-culturale

Paesaggi Rurali

I **Fattori di rischio** della suddetta struttura sono tra gli altri riconosciuti con la:

- *(…)*
- *pressione antropica e urbanizzazione, legata anche al fenomeno del diffondersi di seconde case, con conseguente riduzione della copertura vegetazionale;*
- *densificazione delle marine con la progressiva aggiunta di edilizia privata lungo la costa che ha inglobato le aree umide residuali;*
- *espansioni residenziali lungo gli assi viari principali e secondari;*
- *dispersione insediativa ha pervasivamente occupato i territori panoramici o i tratti costieri, legandosi prevalentemente ad un uso turistico – stagionale, in particolare lungo la costa a sud dell'area di vincolo; (cfr pag.9)*

Le **Dinamiche di trasformazione** della suddetta struttura sono tra le altre riconosciute con:

- *"L'urbanizzazione diffusa e le infrastrutture viarie che attraversano il territorio parallelamente alla costa sono le principali responsabili della frammentazione del paesaggio storico della Piana degli uliveti secolari*
- *Abusivismo edilizio e privatizzazione della costa.(…)*
- *Il fenomeno dell'edificazione costiera è caratterizzato dalla presenza di piattaforme residenziali ad altissima densità utilizzate esclusivamente in alcuni periodi dell'anno, isole chiuse dai caratteri atopici rispetto al contesto, separate dal fascio infrastrutturale della Statale Adriatica e della ferrovia dal resto del territorio agricolo. Si tratta di tessuto continuo, discontinuo e diffuso di seconde case, e di piattaforme ricettive, soprattutto destinate campeggi. Rosa Marina, che si inserisce nel sistema degli insediamenti costieri sorti lungo l'asse dell'ex via Traiana Appia, talvolta a partire da piccolissimi nuclei esistenti in prossimità delle torri costiere o dei piccoli approdi, come centri turistici e di seconda casa, si inserisce al centro di questi fenomeni di urbanizzazione della costa." (cfr pag.8)*

V. ANALISI DELL'AREA OGGETTO D'INTERVENTO

Con riferimento **all'area oggetto di intervento**, essa ricade tra i varchi costieri inedificati che caratterizzano la costa di Ostuni ritmata dal fitto sistema a pettine delle lame, che solca il terreno sino a mare mentre a sud si attesta sulla Strada Statale n. E55 (SS16).

Detta area, oltre ad essere direttamente interessata dalle tutele di cui al punto (TUTELE DEFINITE DAL PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE - PPTR), risulta essere, così come suddetto, parte integrante:

- dei "***Paesaggi Fortemente Caratterizzanti - Policoltura oliveto/seminativo delle lame";***
- del ***"Parco Agricolo Multifunzionale di Valorizzazione degli Ulivi Monumentali";***
- delle "***Connessioni Ecologiche Costiere"*** e dei **"*Buffer dei Siti Rete Natura 2000*"**;

Nel merito **l'area d'intervento del PdL,** posta tra la Strada Statale n. E55 (SS16) e la linea costa, è parte integrante dei **"*Paesaggi Fortemente Caratterizzanti - Policoltura oliveto/seminativo delle lame*"** (categoria 5.4 della *Carta delle Morfotipologie Rurali*) che, così come riportato sia nella Scheda di Ambito n. 5.7 sia nella Scheda PAE n. 0017, caratterizzano il **paesaggio rurale costiero** relativo al "*Parco Agricolo Multifunzionale di Valorizzazione degli Ulivi Monumentali"* e che ad oggi "*è fortemente minacciato dalle strutture edificate a servizio del turismo balneare, che con infrastrutture viarie, piattaforme turistico-ricettive e il proliferare di seconde case lo frammentano e lo alterano pesantemente."* (cfr pag. 30 Scheda di Ambito n. 5.7). In particolare l'importanza di queste zone pericostiere a seminativo, non ancora edificate, che strutturano le cosiddette "*terre di pianura*" è rilevabile non solo dal punto di vista ambientale, difatti dette aree costiere non edificate ricadenti nei Parchi Agricoli Multifunzionali di valorizzazione "***assumono l'importante funzione di mantenere i varchi naturalistici costituiti dalle aree agricole residuali***" (cfr pag. 27 elaborato 4.2) ma anche dal punto di vista visivo percettivo poiché da dette aree è possibile, per chi percorre la E55 (SS16), cogliere la peculiarità e complessità del paesaggio rurale costiero a valle della strada e che ad oggi è compromesso dalla *"diffusa presenza di insediamenti turistici lungo la fascia costiera che ha come limite verso l'entroterra la strada statale 16 e la ferrovia (Rosa Marina, Marina di Ostuni, Torre Santa Sabina e Specchiolla). Queste piattaforme turistiche si alternano ad aree a bassa densità edilizia."* (cfr pag. 46,47).

Nel dettaglio l'area d'intervento, con 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 (fig.1); a nord il seminativo verso la linea costiera, articolata con gli arenili sbocchi naturali delle linee d'impluvio e dei solchi erosivi (fig.2).



Fig.1



Fig.2

Inoltre, considerato che il Centro storico di Ostuni fa parte del sistema dei belvederi dei centri storici posti sui colli (Noci, Alberobello, Martina Franca, Locorotondo, Cisternino, Ceglie Messapica) dai cui si gode di visuali panoramiche sui paesaggi e sui luoghi di pregio dell'ambito, l'area d'intervento è parte integrante del passaggio costiero di Ostuni così come visibile dal colle ostunese e dai suoi belvederi (fig.3). In particolare, da detti belvederi è percepibile il sistema insediativo di lunga durata della figura territoriale, in parte compromesso dalle piattaforme turistico-ricettive-residenziali presenti sulla costa o dalle piattaforme produttive nella piana che contribuiscono al degrado visuale.



Fig.3

Pertanto, la **Normativa d'uso della Scheda di Ambito**, il cui valore nel caso in specie è prescrittivo ai sensi dell'art. 79.1.1 delle NTA del PPTR considerata la presenza del BP "*Immobili e le aree di notevole interesse pubblico*", dispone tra le **DIRETTIVE che, per le aree di intervento ricadenti nel suddetto BP** gli Enti e i soggetti pubblici, nei piani e nei programmi di competenza, nonché i soggetti privati nei piani e nei progetti:

- al fine di "**Salvaguardare e valorizzare i paesaggi e le figure territoriali di lunga durata**" devono impedire "*le trasformazioni territoriali (nuovi insediamenti residenziali turistici e produttivi, nuove infrastrutture, impianti tecnologici e di produzione energetica) che alterino o compromettano le componenti e le relazioni funzionali, storiche, visive, culturali, simboliche ed ecologiche che caratterizzano la struttura delle figure territoriali*" (cfr pag.77 della Scheda di Ambito e pag. 18 della Scheda PAE n.0017).

- al fine di "**Valorizzare i paesaggi e le figure territoriali di lunga durata**", nonché di tutelare e valorizzare le specificità e i caratteri identitari dei centri storici e dei sistemi insediativi storici e il riconoscimento delle invarianti morfotipologiche urbane e territoriali così come descritti nella sezione B, devono salvaguardare *"i varchi inedificati lungo gli assi lineari infrastrutturali, in particolare lungo la SS16"* (cfr pag.77 della Scheda di Ambito e pag. 16 della Scheda PAE n.0017).

VI. COMPATIBILITÀ DELLA TRASFORMAZIONE INSEDIATIVA

Preliminarmente come già rilevato con nota prot n. 145/10384 del 15.12.2023 **la soluzione progettuale adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 60 del 25.7.2023 e oggetto di VAS non risultava essere stata modificata in relazione alle criticità e impatti significativi del PdiL nel contesto paesaggistico di riferimento come espresse con proprio contributo (prot. n. 145/5177 del 8.6.2021), in qualità di SCMA nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.** Il proponente infatti nella "***Relazione Illustrativa***" aveva rappresentato che, rispetto alla soluzione progettuale del PdiL oggetto di Verifica di assoggettabilità, la soluzione adottata con Delibera di GC n. 60 del 25.7.2023 e oggetto di VAS, era stata rivisitata per le opere di sistemazione idraulica relative al canale di regimazione di raccolta e recapito a mare delle acque di pioggia provenienti dall'entroterra.
Pertanto con nota prot n. 145/10384 del 15.12.2023 sono stati comunicati i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza di parere di compatibilità paesaggistica, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10/bis della Legge n. 241 del 7.8.1990, rappresentando al punto "Conclusioni" quanto segue:

> *"Per quanto innanzi descritto, considerate le rilevate criticità di cui ai punti da 1) a 7), di cui al punto precedente e che qui si intendono integralmente riportate, si ritiene necessaria l'integrazione progettuale ai fini del conseguimento del parere di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.d delle NTA del PPTR per la "Variante al Piano di Lottizzazione della maglia T2.2. di P.R.G. - Comparto 5 in Contrada Mogale (Marina di Ostuni)" adottata dal Comune con Delibera di GC n. 60 del 25.7.2023."*

A seguito della suddetta comunicazione il proponente ha provveduto ad integrare il progetto al fine di superare le rilevate criticità, in particolare nella "RELAZIONE TECNICA DI ACCOMPAGNAMENTO" (Tav. n.14) ha dato puntuale riscontro.



P.diL. adottato - DGC n. 60 del 25.7.2023, comunicazione prot n. 10384 del 15.12.2023 – Stralcio tav. 5bis



PdiL rimodulato a seguito di comunicazione prot n. 10384 del 15.12.2023 – Stralcio tav. 5bis

Tutto ciò premesso, a partire dalle criticità rilevate con il preavviso di diniego e quindi dalle relative indicazioni progettuali indicate nella suddetta comunicazione, si riscontrano puntualmente le controdeduzioni presentate dal proponente nell'elaborato Tav. 14 e le relative modifiche progettuali apportate al fine di verificarne la compatibilità paesaggistica.

Punto 1) della comunicazione prot.n. 10384 del 15.12.2023

1. *"In relazione a quanto rappresentato dal proponente ovvero che con il PdiL "non ha luogo la saldatura tra gli abitati costieri, in quanto vengono lasciati ampi varchi liberi ai due lati dell'intervento" si fa rilevare che detti varchi, sebbene in parte risultano proprietà del proponete (cfr immagine qui di seguito), non ricadono nel perimetro del piano e che il mantenimento degli stessi viene disciplinato dalle norme del vigente PRG.*



Figura 2 – Ortofoto con l'area di intervento. In blu il perimetro dell'area di proprietà e in rosso quello della Maglia T2.2.

Risulta opportuno anche evidenziare che il PRG per le cosiddette "Unità Minima d'Intervento" ricadenti in fascia costiera individua nella Tav. 25 – PRG Zonizzazione costiera - come da legenda le "aree di concentrazione volumetrica" e le "aree di pertinenza". Nel merito di dette aree nella "Relazione - luglio 1985" (elaborato di cui alla DGR n. 3124 del 9.8.1993) si rappresenta che, in sede di adeguamento del PRG alla LR 56/80, è stato stabilito "di introdurre nella cartografia dell'adeguamento del P.R.G. quelle "direttive di carattere generale" che consentono la formazione di successivi P.P. o piani di lottizzazione per "comparti" e che "In maniera più specifica le direttive di carattere generale", così come richiesto dall'Ufficio Urbanistico Regionale (...) riguardano (…) la concentrazione dei volumi realizzabili su superfici meno estese, nell'intento di interrompere la tendenza al "continuo edificato" con il recupero il recupero di ampie aree "di pertinenza". (cfr pag.19)
Tuttavia, come già rilevato con Determina n. 422 del 13.10.2021 dall'Autorità competente in sede di verifica di assoggettabilità a VAS per le aree di pertinenza a ovest, verso la Marina di Ostuni, e ad est, verso Contrada Gorgognolo, dell'area di concentrazione volumetrica, il PdiL prevede edificazione non seguendo le direttive generali del PRG adeguato alla LR 56/80 e finalizzate a "interrompere la tendenza al "continuo edificato".

a) *Pertanto con l'obiettivo di superare detta criticità e quindi interrompere la tendenza al "continuo edificato" secondo le direttive richiamate nella relazione generale del PRG, nonché di contribuire ad assicurare la salvaguardia dei "varchi inedificati lungo gli assi lineari infrastrutturali, in particolare lungo la SS16", come prescritto dalla Scheda di Ambito e dalla Scheda PAE n.0017, e del relativo valore ecologico e paesaggistico, nonché visivo percettivo che il PPTR intende salvaguardare con il progetto di "Valorizzazione e riqualificazione integrata dei paesaggi costieri" (elaborato 4.2.4) e di mantenere, nei Parchi Agricoli Multifunzionali di valorizzazione "i varchi naturalistici costituiti dalle aree agricole residuali", visto il contributo della Sezione Urbanistica Regionale prot. n. 15682 del 11.12.2023 con cui si rileva che "la localizzazione di alcuni degli interventi previsti al di fuori del perimetro dell'area di concentrazione volumetrica sia in contrasto con la norma del PRG. Il Piano di Lottizzazione, così come proposto, necessita pertanto di una revisione delle scelte progettuali che riportino i volumi all'interno dell'area di concentrazione volumetrica." si ritiene che le aree di pertinenza debbano essere libere e non impegnate da lotti edificabili.*

Controdeduzioni al Punto 1) e integrazioni progettuali trasmesse con nota comunale prot. n. 17894 del 20.2.2024.

Il proponente in relazione a quanto su rilevato rappresenta nella "RELAZIONE TECNICA DI ACCOMPAGNAMENTO" (Tav. n.14) che:

"Nella presente versione modificata della Variante al Piano di Lottizzazione le aree di proprietà della Merletto S.r.l. esterne al perimetro di concentrazione volumetrica interno alla maglia T2.2 del PRG sono state del tutto private delle costruzioni. I volumi, cioè, sono stati tutti riportati all'interno dell'area di concentrazione volumetrica; pertanto, la proposta è da ritenersi conforme al PRG vigente." (cfr pag.4)



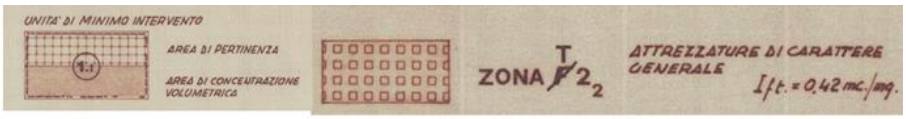
Stralcio tav. 25 – PRG Zonizzazione costiera



Stralcio tav. 12 – Sovrapposizione tra PRG e variante di PdiL adottata con DGC n. n. 60 del 25.7.2023



Stralcio tav. 12 – Sovrapposizione tra PRG e variante di PdiL rimodulato a seguito di comunicazione prot n. 10384 del 15.12.2023



Legenda PRG

Il Comune in relazione a quanto sopra nella nota prot. n. 17894 del 20.2.2024, rappresenta che:

"(…) visto l'esplicito richiamo al contributo della Sezione Urbanistica Regionale prot. n. 15682 del 11.12.2023 con cui si rilevava come "la localizzazione di alcuni degli interventi previsti al di fuori del perimetro dell'area di concentrazione volumetrica sia in contrasto con la norma del PRG. Il Piano di Lottizzazione, così come proposto, necessita pertanto di una revisione delle scelte progettuali che riportino i volumi all'interno dell'area di concentrazione volumetrica" si evidenzia che la proposta pervenuta il 9/2 u.s. riporta effettivamente i volumi all'interno dell'area di concentrazione volumetrica superando così la differente interpretazione delle norme di PRG e rendendo, di fatto, la stessa conforme alla strumentazione urbanistica comunale."

Valutazione della compatibilità paesaggistica in riferimento alla integrazione progettuale trasmessa con nota comunale prot. n. 17894 del 20.2.2024.

Si da atto di quanto operato dal proponente e della conformità urbanistica comunale attestata dal Comune con nota prot. n. 17894 del 20.2.2024.

Punto 2) della comunicazione prot.n. 10384 del 15.12.2023

2. *"In relazione a quanto rappresentato dal proponente ovvero che: la disposizione dei volumi edificati è pensata per aggregarsi lungo linee perpendicolari alla linea di costa, in modo da lasciare ulteriori varchi visuali liberi, in particolar modo nella zona centrale in corrispondenza del canale di regimazione delle acque" si rileva che detti varchi, seppur descritti nelle Relazioni allegate, non risultano opportunamente individuati negli elaborati grafici in termini di estensione e ampiezza, così come non sono stati definiti i relativi punti di vista, fulcri visivi, direzioni visive e orizzonti visivi percepibili da detti varchi tanto verso il mare quanto verso l'interno ovvero verso la piana olivetata e la città di Ostuni. Tuttavia il proponente nella "Relazione di compatibilità Paesaggistica" ritiene che: "le direttive visuali saranno ulteriormente accentuate in corrispondenza del canale di regimentazione delle acque meteoriche, che attraversa la realizzazione ortogonalmente alla costa sul lato est del lotto, nonché in posizione centrale in corrispondenza dell'ingresso dell'insediamento, e dalla disposizione dei fabbricati pensata per garantire la creazione di percorsi visivi valorizzati dal verde." (cfr pag. 56).*

Dalla consultazione degli elaborati si rileva che dette "direttive visuali" risultano obliterate da alcuni edifici sia dal lato mare che dal lato terra (ad es. l'edificio. MB - ALBERGO - EDIFICIO PRINCIPALE, posto in asse con l'ingresso dell'insediamento occlude le richiamate direttive visuali.) In particolare l'organizzazione degli edifici per giacitura, estensione, impianto planimetrico e aggregazione tipologica non assicura in alcun modo la presenza dei richiamati varchi visivi poiché parte degli edifici sono disposti e aggregati prevalentemente con il lato lungo parallelamente alla linea di costa o alla SS 379, costituendo inevitabilmente barriere visive. La richiamata "permeabilità visiva" di cui alla "Relazione Illustrativa", dalla consultazione degli elaborati grafici, non risulta in alcun modo assicurata.

In particolare la simulazione dell'intervento nel contesto paesaggistico di riferimento (con punto di vista dalla SS 379) predisposta dal proponente con la Tav. 53 dimostra quanto rilevato, ovvero l'organizzazione dell'impianto planimetrico non permette la permeabilità visiva tra gli edifici ma costituisce un fronte compatto e chiuso, visibile dalla strada e non interrotto da alcun cono visivo verso il mare."



Visione dello stato dei luoghi dalla SS 379



Stralcio Tav. 53 – Simulazioni – Visione dell'intervento dalla SS 379

Analogamente per le suddette motivazioni si ritiene che non risulta assicurato, a seguito dell'organizzazione planimetrica dell'insediamento, il rispetto delle relazione visive culturali e storiche che si ha per chi percorre la linea di costa verso la campagna olivetata con la città di Ostuni sul fondo e verso la masseria Mogale

b) *Pertanto con l'obiettivo di superare dette criticità e quindi assicurare con l'organizzazione del PdiL la permeabilità visiva con i coni visuali dalla SS 379 verso il mare e dalla linea di costa verso la campagna olivetata e la città di Ostuni si ritiene di dover riconfigurare l'orientamento, la giaciture e le modalità aggregative degli edifici che costituiscono delle barriere visive. In particolare, al fine di definire i varchi visivi e valutare il grado di permeabilità visiva che l'insediamento deve assicurare, si ritiene necessario predisporre planimetrie con l'individuazione puntuale dei coni visivi (in termini di estensione e ampiezza) e dei relativi punti di vista e direzioni visive (sia dalla SS 379 che dalla linea di costa) e dimostrando con foto simulazioni gli orizzonti visivi percepibili da detti varchi e punti di vista (sia dal lato mare che dal lato terra).*

Punto 3) della comunicazione prot.n. 10384 del 15.12.2023

3. Con riferimento alla Masseria Mogale il proponente rappresenta nella "***Relazione di Compatibilità Paesaggistica"*** che la *"porzione dell'area di rispetto della masseria inserita nella maglia T2.2 oggetto d'intervento è costituita in massima parte dall'area della Lama e Gravina precedentemente descritta, nella quale non è previsto alcun intervento edilizio; pertanto, vengono rispettate e valorizzate tutte le tracce che testimoniano l'origine storica e la trama agraria in cui il bene ha avuto origine ed è giunto fino a noi, che, come custodi della memoria identitaria dei luoghi e delle popolazioni che li hanno vissuti, ci impegniamo a preservarlo che la salvaguardia della stessa è assicurata non prevedendo alcun intervento nella relativa area di rispetto, tuttavia occorre rilevare."*

Tuttavia considerata la condizione peculiare di detto manufatto posta su di un poggio e che domina la piana costiera a seminativo, il proponente non dimostra con opportuni elaborati come l'impianto planimetrico del PdiL assicuri la salvaguardia e valorizzazione di detto bene in termini di fruizione visiva e di percezione dello stesso dalla costa.



Veduta della masseria Mogale dalla costa

c) *Pertanto il proponente dovrà dimostrare con opportuni elaborati come l'impianto planimetrico del PdiL assicuri la salvaguardia e valorizzazione di detto bene in termini di fruizione visiva e di percezione dello stesso dalla costa.*

Controdeduzioni ai Punti 2) e 3) e integrazioni progettuali trasmesse con nota comunale prot. n. 17894 del 20.2.2024.

Il proponente in relazione a quanto su rilevato rappresenta nella "RELAZIONE TECNICA DI ACCOMPAGNAMENTO" (Tav. n.14) che:

"In riscontro alle sopra richiamate criticità le integrazioni progettuali proposte con la presente emissione agiscono in più direzioni e operano su più livelli:

- *una riduzione, pari circa al 10%, delle volumetrie di progetto, mediante: (a) un generale decremento delle superfici di ingombro dei fabbricati; (b) l'eliminazione della "Fitness"*

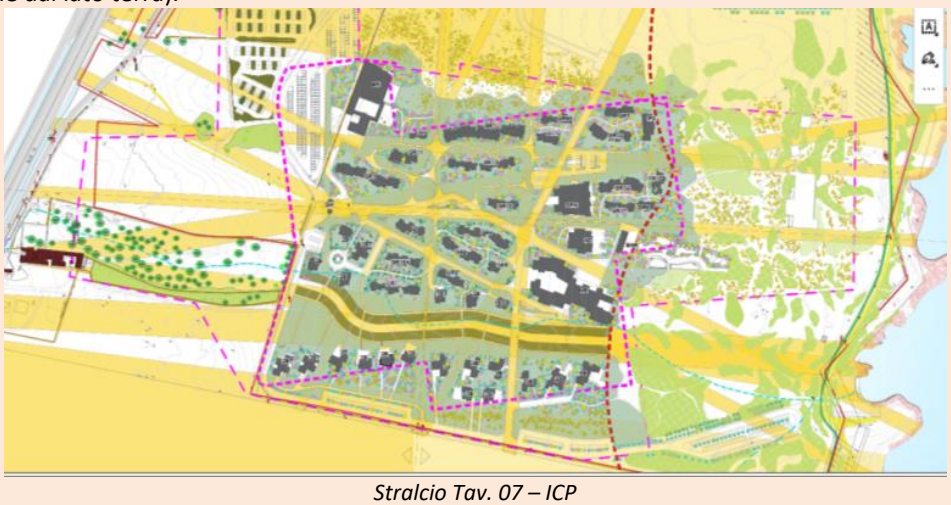
(incorporata nella "SPA", senza ampliamento di quest'ultima); c) la rivisitazione progettuale della "Ball Room" (tra gli edifici commerciali di maggiore impatto) ai fini dell'interramento di una parte dei volumi;

- *una generale rivisitazione dell'orientamento, della giacitura e delle modalità aggregative degli edifici, conseguendo l'effetto di salvaguardare la permeabilità visiva del nuovo insediamento lungo le direttrici visuali più significative, quelle che collegano la S.S. 379 (strada a valenza paesaggistica) alla costa ed i relativi controcampi e quelle, ortogonali alle precedenti, disposte parallelamente alla costa stessa; in modo più particolare e specifico, si è posta grande attenzione per soddisfare la richiamata esigenza di valorizzazione e salvaguardia del rapporto visivo con la costruzione della masseria Mogale, lasciando ampi varchi liberi dall'edificazione che ne assicurino la piena visibilità dal litorale (con particolare riguardo al varco imperniato sul tracciato della storica lama Mogale e della sua prosecuzione nel nuovo canale di regimazione declinato in forma di "rain garden");*
- *una ricalibratura complessiva dell'apparato botanico-vegetazionale funzionale al conseguimento degli effetti di permeabilità visiva sopra descritti (cfr. paragrafo 4).*

Quanto sopra esposto trova documentazione ed illustrazione negli elaborati di cui all'elenco riportato nella nota di accompagnamento." (cfr pag. 7-8)

Valutazione della compatibilità paesaggistica in riferimento alla integrazione progettuale trasmessa con nota comunale prot. n. 17894 del 20.2.2024.

Si da atto di quanto operato dal proponente, in termini di riorganizzazione dell'impianto dell'insediamento e si rappresenta che lo stesso, al fine di consentire la valutazione del grado di permeabilità visiva che l'impianto deve assicurare, ha predisposto, come richiesto con comunicazione prot.n. 10384 del 15.12.2023, le planimetrie con l'individuazione puntuale dei coni visivi (in termini di estensione ed ampiezza) e dei relativi punti di vista e direzioni visive (sia dalla SS 379 sia dalla linea di costa) con relative sezioni al fine di riconoscere gli orizzonti visivi percepibili da detti varchi e punti di vista (sia dal lato mare che dal lato terra).



Stralcio Tav. 07 – ICP

Dalla valutazione degli elaborati si rileva che, in relazione ai coni visuali individuati al fine di assicurare la permeabilità visiva dell'insediamento lungo le direttrici più significative, la definizione degli stessi, ad eccezione del cono visivo individuato lungo il corso d'acqua, non definiscono per ampiezza delle gerarchie visive. In particolare, sebbene dal tratto stradale della SS 379 (cerchiato in blu immagine seguente) compreso tra il distributore di carburante ad Ovest e la Masseria Mogale ad Est, da cui per orografia e assenza di ostacoli e barriere, si rilevano condizioni visuali che consentono di cogliere la diversità, peculiarità e complessità del paesaggio costiero interessato e tutelato dalla *DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DI ALCUNE ZONE IN COMUNE DI OSTUNI-ZONA A VALLE SS.379*, il proponente ha riconosciuto tre direttici visuali n. 1, 2, 3 (cfr immagine successiva) con relativa sezione dello spazio visuale compresa tra i 15 m e 20.00 m che, se rapportati alla scala territoriale e alla distanza dalla costa di circa 1 km, risultano non adeguati. In particolare detti spazi visuali per dimensione risultano dei corridoi con sezione del campo visivo costante e non coni visuali con incremento graduale del campo visivo da un punto di vista verso l'orizzonte.



Stralcio Tav. 07 – ICP



Prescrizione n. 1

Onde conseguire la compatibilità paesaggistica del PdiL, ovvero di incrementare e salvaguardare le visuali significative dell'orizzonte visivo come percepibile dal tratto stradale della SS 379 compreso tra il distributore di carburanti ad Ovest e la Masseria Mogale ad Est nonché di garantire una adeguata e idonea permeabilità visiva tra gli edifici, nelle successive fasi di progettazione architettonica, si dovrà avere particolare cura degli inserimenti volumetrici:

- prevedendo opportuni incassi dei corpi di fabbrica in relazione alla pendenza naturale del terreno, per ridurre l'altezza fuori terra degli stessi;
- non prevedendo sovrastrutture che possano inficiare detta visuale;
- ponendo attenzione agli allineamenti ed evitando sfalsamenti in modo da avere sagome regolari, alternando pieni e vuoti in relazione alla visuale da salvaguardare per evitare che gli stessi possano formare impedimenti visuali.

Nelle fasi di progettazione la verifica di questi criteri, al fine di dimostrare il mantenimento delle visuali significative dell'orizzonte visivo, dovranno essere predisposti fotoinserimenti dell'insediamento dal tratto stradale della SS 379 compreso tra il distributore di carburanti ad Ovest e la Masseria Mogale ad Est verso il mare e viceversa dalla costa verso la campagna olivetata.

Prescrizione n. 2

Al fine della compatibilità paesaggistica del P.diL. sia modificato come di seguito l'articolo C ANTROPICA E STORICO CULTURALE delle Norme Tecniche di Attuazione (Tav.15) in **grassetto** le disposizioni aggiunte in ~~barrato~~ le disposizioni eliminate:

- C-02 CONI VISUALE DALLA STRADA PROVINCIALE, C-03 CONI VISUALE DAL MARE, C-04 CONI VISUALE TRASVERSALI EST/OVEST

  (…)

  Prescrizioni

  I coni visuali dalla ss 379 verso il mare (C-02), e dalla linea di costa verso la campagna

olivetata e Ostuni (C-03) devono assicurare e salvaguardare la visuale libera da e verso il mare, pertanto non sono ammissibili interventi che ne compromettono o alterino le relazioni ecologiche, paesaggistiche e visivo-percettive.

I coni visuali dalla ss 379 verso il mare (C-02), ~~e~~ dalla linea di costa verso la campagna olivetata e Ostuni (C-03) **e i coni visuali trasversali est/ovest (C-04)** *devono essere mantenuti liberi da costruzioni, elementi di arredo urbano, alberature di alto fusto e da qualunque elemento che possa limitare la visuale. Questi spazi potranno essere integrati con cespugli e arbusti di macchia mediterranea,* **secondo quanto disciplinato all'art. B QUALITA' ECOSISTEMA E AMBIENTALE,** *e resi utilizzabili attraverso appositi percorsi ciclopedonali di limitata dimensione in modo tale da lasciare, all'interno dell'area interessata dal cono visuale rappresentato nella planimetria generale del PdL e nelle schede di invarianti paesaggistiche (Tavola IT21099-AIT-3A-URB_0050-GEN-ZZ-13-ICP_00 e Documento IT21099-AIT-3AURB_ 0050-GEN-RT-13 schede C-02, C-03, C-04) almeno il ~~65%~~* **80%** *di permeabilità* **di suolo**.

L'eventuale segnaletica e cartellonistica stradale deve essere posizionata in modo da non compromettere l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

- C-05 SEZIONE STRADALE E GERARCHIA DEI PERCORSI, PAVIMENTAZIONI STRADE E PERCORSI CICLO PEDONALI - **PARCHEGGI**

(…)

Prescrizioni

La viabilità ciclo pedonale deve essere di tipo drenante (geosintetici, geocompositi drenanti, sterrati con leganti inerti, ecc.) delimitata da elementi in pietra naturale.

E' fatto divieto di utilizzare, sia per le strade sia per i percorsi ciclopedonali pavimentazioni asfaltate nonché masselli in cemento autobloccanti.

Le strade all'interno dei coni visuali tra strada provinciale e mare devono essere delimitate da verde basso costituito da cespugli e arbusti di macchia mediterranea.

Le strade trasversali ai coni visuali tra strada provinciale e mare possono essere delimitate anche da alberature a basso fusto, **ad eccezione dei tratti ad incrocio con i percorsi ricadenti nei coni visuali C-02 e C-03.**

Il sistema di viabilità deve individuare una chiara gerarchia di funzioni e sezioni stradali, favorendo una fruizione chiara e immediata dei percorsi come rappresentato nelle schede di invarianti paesaggistiche (Documento IT21099-AIT-3A-URB_0050-GEN-RT-13 scheda C-05). La mobilità ciclo-pedonale ha priorità rispetto a quella carrabile che deve rimanere come una modalità residuale per particolari necessità psico-fisica degli utenti o per attività di carico e scarico delle merci e degli arredi.

I parcheggi privati ricedenti nel perimetro della maglia T2, ad eccezione di quelli posti a ridosso dell'edificio BR dovranno essere al naturale, senza realizzazione di alcuna tipologia di pavimentazione se non con materiale sciolto e ben costipato.

- **C-06 ORIZZONTE VISIVO**

Onde conseguire la compatibilità paesaggistica del PdiL, ovvero di incrementare e salvaguardare le visuali significative dell'orizzonte visivo come percepibile dal tratto stradale della SS 379 compreso tra il distributore di carburanti ad Ovest e la Masseria

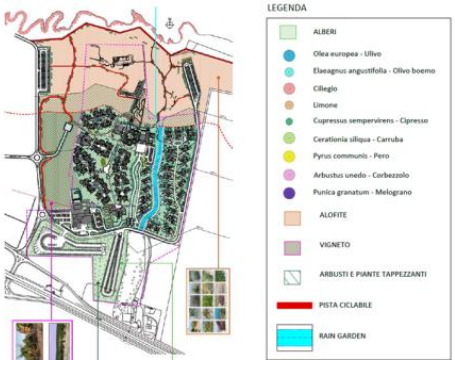
Mogale ad Est nonché di garantire una adeguata e idonea permeabilità visiva tra gli edifici, nelle successive fasi di progettazione architettonica, si dovrà avere particolare cura degli inserimenti volumetrici:

- **prevedendo opportuni incassi dei corpi di fabbrica in relazione alla pendenza naturale del terreno, per ridurre l'altezza fuori terra degli stessi;**
- **non prevedendo sovrastrutture che possano inficiare detta visuale;**
- **ponendo attenzione agli allineamenti ed evitando sfalsamenti in modo da avere sagome regolari, alternando pieni e vuoti in relazione alla visuale da salvaguardare per evitare che gli stessi possano formare impedimenti visuali.**

Nelle fasi di progettazione la verifica di questi criteri, al fine di dimostrare il mantenimento delle visuali significative dell'orizzonte visivo, dovranno essere predisposti foto-inserimenti dell'insediamento dal tratto stradale della SS 379 compreso tra il distributore di carburanti ad Ovest e la Masseria Mogale ad Est verso il mare e viceversa dalla costa verso la campagna olivetata.

Punto 4) della comunicazione prot.n. 10384 del 15.12.2023

4. *Il proponente con riguardo alle relazioni visive considera il verde tra le "opere di mitigazione dell'insediamento" rappresentando nella "Relazione di compatibilità paesaggistica che: "La massiccia presenza del verde, infatti, contribuirà fortemente all'integrazione dei fabbricati nel contesto agrario su cui ricadono. Tali accorgimenti, presi in fase di progettazione, hanno il fine di ridurre al minimo l'impatto del progetto sulla continuità delle relazioni visive. (…) Inoltre, i caratteri architettonici che richiamano quelli tradizionali, frutto di un accurato studio tipologico, e l'abbondanza di verde qualificano la percezione visuale dell'area rispetto all'edificato esistente circostante, che di certo non può vantare la stessa qualità architettonica e integrazione nel paesaggio." e descrivendo la sistemazione al §,6.3 Sistemazioni a verde e con la Tavola n. 48 "Sistemazioni a verde e percorsi ciclabili."*



Stralcio Tavola n. 48 "Sistemazioni a verde e percorsi ciclabili"

Tuttavia occorre rilevare, che sebbene l'area d'intervento ricada in un contesto agrario a

seminativo, il progetto del verde non risulta assicurare con l'impianto (in termini di disposizione, interassi, piantumazioni, previsione di specifici indici di densità vegetazionale, arborea e arbustiva ecc.) la relativa permeabilità visiva all'interno dell'insediamento (ad es. le fasce arborate disposte lungo la recinzione e parallelamente alla linea di costa e SS379), ovvero a "ridurre al minimo l'impatto del progetto sulla continuità delle relazioni visive".

d) *Pertanto con l'obiettivo di superare dette criticità, considerato che nella DD 412/2002 si è rappresentato che il "sistema del verde (…) appare finalizzato a "riempire gli spazi" fra gli edifici" il progetto del verde dovrà assicurare, con l'impianto (in termini di disposizione, interassi, piantumazioni, previsione di specifici indici di densità vegetazionale, arborea e arbustiva ecc.) e in relazione ai riconosciuti varchi e coni visuali, la relativa permeabilità visiva all'interno dell'insediamento, ovvero a "ridurre al minimo l'impatto del progetto sulla continuità delle relazioni visive". In particolare il progetto del verde dovrà essere disciplinato da specifiche Norme Tecniche Attuative.*

Controdeduzioni al Punto 4) e integrazioni progettuali trasmesse con nota comunale prot. n. 17894 del 20.2.2024.

Il proponente in relazione a quanto su rilevato rappresenta nella "RELAZIONE TECNICA DI ACCOMPAGNAMENTO" (Tav. n.14) che:

"In riscontro alle sopra richiamate criticità le integrazioni progettuali proposte con la presente emissione agiscono in più direzioni e operano su più livelli:

- *una ricalibratura complessiva dell'apparato botanico-vegetazionale, agente sulla tipologia e taglia delle specie arboree ed arbustive (sempre attinte dal patrimonio delle specie autoctone), sulla densità e sui criteri di posizionamento e scalatura dimensionale delle piantumazioni funzionali alla salavaguardia stabile e permanente della lettura percettiva del reticolo dei varchi visuali (cfr. pargarafo precedente). In tal senso, con lo scopo di valutare e mantenere inalterato il livello di densità arbustiva nel tempo è stata definita una corrispondente densità arbustiva Dar, che esprime il numero di arbusti da mettere a dimora in ogni intervento (nel calcolo della DAr sono compresi gli arbusti già esistenti): DAr minimo = 1 arbusto ogni 100 mq di Superficie Territoriale di Lottizzazione, da concentrare preferibilmente nelle aree previste nella Tavola 07_ICP.*
- *la formalizzazione di regole e prescrizioni atte a disciplinare, con apposite norme supportate da schemi esemplificativi, la realizzazione del progetto del verde conformemente ai criteri di cui al punto precedente;*
- *una più circostanziata qualificazione, sotto il profilo botanico e vegetazionale, delle aree di proprietà esterne al perimetro urbanistico di concentrazione volumetrica, con lo scopo non secondario di favorire l'ammagliamento del nuovo insediamento con il territorio ed il paesaggio circostante, declinato in termini esclusivamente naturalistici. (cfr. paragrafo 4).*

Quanto sopra esposto trova documentazione ed illustrazione negli elaborati di cui all'elenco riportato nella nota di accompagnamento." (cfr pag. 9-10)

Valutazione della compatibilità paesaggistica in riferimento alla integrazione progettuale trasmessa con nota comunale prot. n. 17894 del 20.2.2024.

Si da atto di quanto operato dal proponente e si prescrive quanto segue:

Prescrizione n. 3

Al fine della compatibilità paesaggistica del PdiL ovvero di rispettare le raccomandazioni delle "*Linee Guida del Patto Città e Campagna*" e in particolare anche al fine di assicurare la

valorizzazione del paesaggio costiero in chiave agro-ambientale sia modificato come di seguito l'articolo B QUALITA' ECOSISTEMA E AMBIENTALE delle Norme Tecniche di Attuazione (Tav.15) in **grassetto** le disposizioni aggiunte in ~~barrato~~ le disposizioni eliminate:

"(…)

La vegetazione deve essere esclusivamente di tipo autoctono preferendo specie di macchia mediterranea con arbusti e cespugli che possano ricreare forme di naturalità capaci di integrare spazi aperti e percorsi ciclopedonali all'interno dell'insediamento e verso le aree confinanti.

Il progetto di qualificazione della componente vegetazionale dovrà prevedere piante differenziate per specie, classi di età e altezze e secondo disposizione sfalsata in modo da evitare la realizzazione in una barriera uniforme e consentire lo sviluppo delle formazioni vegetazionali quanto più prossimo alle condizioni naturali di macchia e non a siepe lineare.

Arbusti e cespugli di macchia mediterranea possono essere posizionati con differenti livelli di densità per sottolineare spazi e percorsi pedonali. Per valutare e mantenere inalterato il livello di densità arbustiva nel tempo, si definisce una corrispondente Densità arbustiva Dar così definita: esprime il numero di arbusti da mettere a dimora in ogni intervento; nel calcolo di Dar sono compresi gli arbusti già esistenti. Dar minimo=1 arbusto ogni ~~100 mq~~ ***50 mq*** *di Superficie Territoriale di Lottizzazione, da concentrare preferibilmente nelle aree previste nella Planimetria con la sistemazione a verde e nelle schede di invarianti paesaggistiche (Tavola IT21099-AIT-3A-URB_0050-GEN-ZZ-48-ICP_00 "Sistemazione a verde")"*

Negli spazi a corte organizzati tra di edifici, se non interessati da coni visivi come perimetrati negli elaborati il progetto del verde potrà prevedere l'impianto di essenze autoctone alternando e/o combinando sia essenze arbustive sia arboree tipiche degli ambienti della macchia mediterranea che si sviluppa in prossimità della costa. Nel merito della vegetazione arborea potranno essere previsti anche alberi da frutto quali noce, mandorlo, fico, pero e altre cultivar locale da selezionare in rifermento al contesto agricolo di riferimento, da piantumare a sistema con arbusti da frutto (corbezzolo, mirto, rovi da more, ginepro coccolone) ciò al fine di valorizzare sia il patrimonio agricolo tradizionale dell'area sia quello naturalistico.

Nelle aree interessate dai coni visuali anche al fine di non impattare e ostacolare le visuali all'interno degli stessi non dovranno essere previste alberature, mentre potranno essere previste coltivazioni orticole in relazione ai cicli biologici e o produttivi delle piante affinché il terreno sia oggetto di lavorazioni durante l'anno (arature semine e raccolti).

Il progetto del verde dovrà essere corredato da un piano con le operazioni di manutenzione sia di tipo ordinario sia di tipo straordinario degli impianti arboreo-arbustivi previsti.

Per la sistemazione del verde dovrà essere eseguito un progetto botanico-vegetazionale asseverato da un tecnico competente (agronomo, forestale, architetto paesaggista, ecc.) che assicuri il corretto inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico di riferimento.

Punto 5) della comunicazione prot.n. 10384 del 15.12.2023.

5. Come già descritto il valore identitario dell'area d'intervento si caratterizza non solo dal punto di vista visivo percettivo ma anche da quello ambientale ed ecologico, considerato che essa è parte integrante delle zone pericostiere a seminativo, non ancora edificate, strutturanti le cosiddette "*terre di pianura*" e che, ricadenti nei Parchi Agricoli Multifunzionali di valorizzazione "*assumono l'importante funzione di mantenere i varchi naturalistici costituiti dalle aree agricole residuali*" (cfr pag. 27 elaborato 4.2 PPTR).

Il proponente nel "*Rapporto Ambientale"* ha rappresentato quanto segue:

"*Si è già precisato che, ancorché "parte integrante" del Parco Agricolo Multifunzionale di Valorizzazione degli Ulivi Monumentali, sull'area di intervento non si rileva la presenza di alcun ulivo, monumentale o meno che sia. Anche la definizione di "varco naturalistico" appare poco pertinente con l'area di intervento nelle sue attuali condizioni (area agricola coltivata a seminativi); si è già rilevato in proposito come un ruolo più significativo sotto il profilo della valorizzazione paesaggistica e della connettività naturalistica ed ecologica potrebbe piuttosto essere garantito da interventi di sistemazione e riqualificazione previsti (quali la richiamata revisione del progetto del canale secondo criteri NBS, e l'impianto di vegetazione della macchia mediterranea) e da prevedere in fregio all'insediamento turistico (itinerari ciclopedonali). Quanto alle connessioni ecologiche costiere, e ai buffer dei siti rete natura 2000 (presenza di un SIC a mare con praterie di Posidonia), e nel Rapporto ambientale si forniscono ulteriori informazioni relativamente alla presenza delle aree protette e all'interesse naturalistico e valori ecologici della porzione di fascia costiera interessata dalla Variante (cfr. cap. 7.4). Si è già avuto modo di osservare come l'intervento previsto dalla variante di PdL oggetto del presente Rapporto Ambientale sia rivisto nel rispetto del vincolo dei 300 metri di fascia costiera, potendo perciò garantire, a differenza degli insediamenti già presenti a est e ovest dell'area, la permanenza di spazi aperti in fregio alla linea di costa*." (pag. 27)

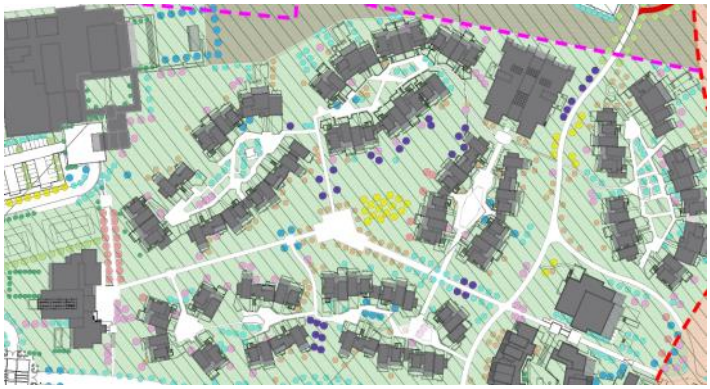
mentre nella *Relazione di compatibilità paesaggistica* rappresenta che:

"Il progetto, per quanto inevitabilmente comporti una frammentazione del paesaggio agrario (senza saldature o ostruzioni totali dei varchi aperti costieri), non concorre però alla perdita di biodiversità e al degrado ambientale e paesaggistico: essendo infatti l'attuale area adibita a incolto o seminativo, la realizzazione del P. di L. incrementerebbe di molto la biodiversità dell'area, migliorandone il funzionamento ecosistemico. Essa comporterebbe la creazione di un'importante collegamento verde tra l'area della lama e la costa, a integrare la rete ecologica regionale, e le colture autoctone non irrigue previste negli spazi tra gli edifici sarebbero rispettose dei caratteri agricoli tradizionali del contesto." (pag. 36)

Come già rilevato nel contributo di cui alla nota prot. n. 145/5177 del 8.6.2021 al fine di assicurare l'obiettivo di "*Salvaguardare e valorizzare i paesaggi e le figure territoriali di lunga durata*" i soggetti privati nei piani e nei progetti, nel rispetto della Normativa d'uso della Scheda di Ambito, il cui valore nel caso in specie è prescrittivo ai sensi dell'art. 79.1.1 delle NTA del PPTR, devono impedire che "*le trasformazioni territoriali (nuovi insediamenti residenziali turistici e produttivi, nuove infrastrutture, impianti tecnologici e di produzione energetica) che alterino o compromettano le componenti e le relazioni funzionali, storiche, visive, culturali, simboliche ed ecologiche che caratterizzano la struttura delle figure territoriali*" (cfr pag.77 della Scheda di Ambito e pag. 18 della Scheda PAE n.0017).

Tuttavia con riferimento alle relazioni funzionali ed ecologiche, il proponente, a fronte di indicazioni riportate nelle Relazioni allegate non ha definito negli elaborati grafici gli elementi che assicurano il mantenimento e la valorizzazione delle richiamate relazioni, così come prescritto dalla normativa d'uso. Ad eccezione del progetto del *"canale, situato nel lotto, in corrispondenza dell'area adiacente alla "lama", realizzato ricorrendo al sistema del "rain garden", ovvero un'area verde di depressione del terreno a sezione trapezoidale e pendenza" (*cfr pag. 94 della Relazione di Compatibilità paesaggistica) *"per il deflusso delle acque superficiali quale elemento dell'infrastrutturazione verde-blu e della connessione ecologica tra entroterra e costa" (*cfr pag. 38 del Rapporto Ambientale*"* e dei "*percorsi ciclo-pedonali come elementi esclusivi di attraversamento e collegamento tra l'area edificata (dal parcheggio posto a sud) e la costa, definendo un nuovo modo di fruire lo spazio pubblico tramite percorsi verdi" (*cfr pag. 94 della Relazione di Compatibilità paesaggistica) si rileva che l'organizzazione delle volumetrie e degli spazi aperti non risulta essere stata definita da una adeguata gerarchizzazione, disegno e connessione (sia interna all'area di concentrazione volumetrica, sia tra questa e

l'esterno) delle invarianti paesaggistiche ed ecologiche che il PdiL intende costruire.
Ad esempio le cosiddette "*aree interposte tra i gruppi di edifici*" (che come descritto nella "Relazione di compatibilità Paesaggistica" - pag. 34 "*verranno adibite alla coltivazione di piante autoctone a basso fabbisogno idrico destinate al consumo locale degli ospiti, in ottica di valorizzazione del patrimonio agricolo tradizionale"*) oltre ad essere eccessivamente frammentate da percorsi e da recinzioni annesse agli edifici, risultano separate dallo spazio aperto, date le modalità aggregative delle unità abitative che generano fronti poco permeabili e prive di attraversamenti, e dalla presenza di ristretti varchi di accesso.*".*



Stralcio Tavola n. 48 "Sistemazioni a verde e percorsi ciclabili.

e) *Pertanto con l'obiettivo di superare dette criticità l'organizzazione delle volumetrie e degli spazi aperti dovrà essere definita da una adeguata gerarchizzazione, disegno e connessione (sia interna all'area di concentrazione volumetrica, sia tra questa e l'esterno) delle invarianti paesaggistiche ed ecologiche che il PdiL intende costruire. Dette invarianti dovranno essere disciplinata da specifiche Norme Tecniche Attuative.*

Controdeduzioni al Punto 5) e integrazioni progettuali trasmesse con nota comunale prot. n. 17894 del 20.2.2024.

Il proponente in relazione a quanto su rilevato rappresenta nella "RELAZIONE TECNICA DI ACCOMPAGNAMENTO" (Tav. n.14) che:

"In riscontro alle sopra richiamate criticità le integrazioni progettuali proposte con la presente emissione agiscono in più direzioni e operano su più livelli:

- *una significativa ridefinizione della viabilità di attraversamento dell'insediamento, agente sui seguenti elementi: (a) riconfigurazione dei percorsi; (b) gerarchizzazione funzionale e dimensionale dei percorsi, con una chiara distinzione di quelli destinati alla viabilità carrabile da quelli ad uso esclusivamente pedonale; (c) incremento dei percorsi ciclo-pedonali, interni ed esterni all'area di concentrazione volumetrica (riprendendo e valorizzando, ove superstiti, elementi viabilistici preesistenti come il tratturo che lambisce la masseria Mogale o residui di delimitazioni poderali in forma di muri a secco), con lo scopo di assicurare una diffusa permeabilità fruizionale dell'insediamento (senza barriere o estese soluzioni di continuità prodotte da fronti non permeabili) e una sua forte connessione sia con la riqualificata passeggiata naturalistica lungo la lama storica che con le percorrenze che si irradiano nel territorio circostante;*
- *la formalizzazione di regole e prescrizioni atte a disciplinare, con apposite norme supportate*

da schemi esemplificativi, una circostanziata qualificazione delle invarianti paesaggistiche ed ecologiche che il Piano di Lottizzazione intende costruire.

- *Il verde diviene il materiale urbano che permea le aree costruite e le collega diventando strumento della connessione ecologica tra entroterra e costa, attualmente assente sull'area che risulta totalmente incolta e priva di essenze arborre o arbustive.*

Quanto sopra esposto trova documentazione ed illustrazione negli elaborati di cui all'elenco riportato nella nota di accompagnamento.". (cfr. pag. 12)

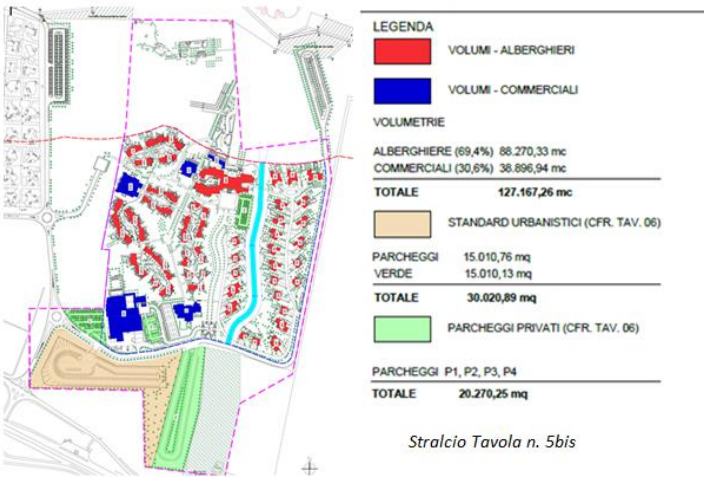
Valutazione della compatibilità paesaggistica in riferimento alla integrazione progettuale trasmessa con nota comunale prot. n. 17894 del 20.2.2024.

Si da atto di quanto operato dal proponente e in relazione alla compatibilità paesaggistica si rimanda alle precedenti **prescrizione 2 e 3**

Punto 6) della comunicazione prot.n. 145/10384 del 15.12.2023.

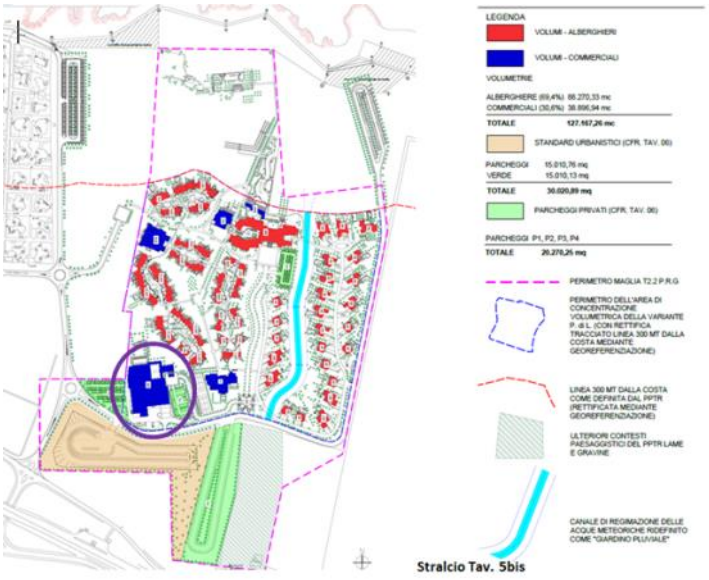
6. *Nella "Relazione di Compatibilità Paesaggistica" (pag. 74) il proponente rappresenta che: "All'interno dell'area di concentrazione volumetrica il progetto del Resort si basa su un disegno complessivo del suolo improntato ad una matrice formale di tipo organico, con percorsi dall'andamento curvilineo e sinuoso a disimpegnare un agglomerato di corpi di fabbrica concepiti secondo tipologie poco ricorsive, dalla movimentata articolazione plano-volumetrica e disposti secondo regole aggregative variabili atte a riprodurre, sebbene entro un sorvegliato dispositivo compositivo, il carattere di spontaneità tipico della morfologia dei centri storici tradizionali ed una gradevole varietà percettiva, funzionale a valorizzare lo sfondo della costa e del mare che la lambisce."*

Tuttavia, si fa rilevare l'inopportuno riferimento al "carattere di spontaneità tipico della morfologia dei centri storici tradizionali" considerate l'organizzazione degli edifici destinati a suite familiari (costituenti l'albergo diffuso) posti a sud-est dell'area d'intervento e che si attestano regolarmente lungo i percorsi e il canale idrico secondo uno schema insediativo contemporaneo delle case uni/bifamiliare isolate, nonché per la presenza degli edifici commerciali (sala ricevimenti, ristorante, fitness, SPA, ristorante) edifici che risultano per forma, dimensione e disposizione autoreferenziali e fuori scala rispetto al PdiL e all'edificato delle marine esistenti.



Stralcio Tavola n. 5bis

Ad esempio l'edificio BR - COMMERCIALE - SALA RICEVIMENTI posto a ridosso del confine sud ovest dell'area di concentrazione volumetrica, genera in termini dimensionali, morfologici, funzionali, un impatto nel contesto paesaggistico di riferimento, ponendosi inoltre quale barriera visiva dalla SS 379.



Stralcio Tavola n. 48 "Sistemazioni a verde e percorsi ciclabili.

f) *Pertanto con l'obiettivo di superare dette criticità gli edifici commerciali (sala ricevimenti, ristorante, fitness, SPA, ristorante) dovranno essere articolati con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti definendo la forma, dimensione e disposizione, ciò con particolare riferimento all'edificio BR - COMMERCIALE - SALA RICEVIMENTI, mentre l'organizzazione degli edifici destinati a suite familiari (costituenti l'albergo diffuso) posti a sud-est dell'area d'intervento e che si attestano regolarmente lungo i percorsi e il canale idrico dovrà essere opportunamente interrotta con una congrua aree a verde finalizzata anche ad assicurare direzione est-ovest l'affaccio dai percorsi al canale.*

Controdeduzioni al Punto 6) e integrazioni progettuali trasmesse con nota comunale prot. n. 17894 del 20.2.2024.

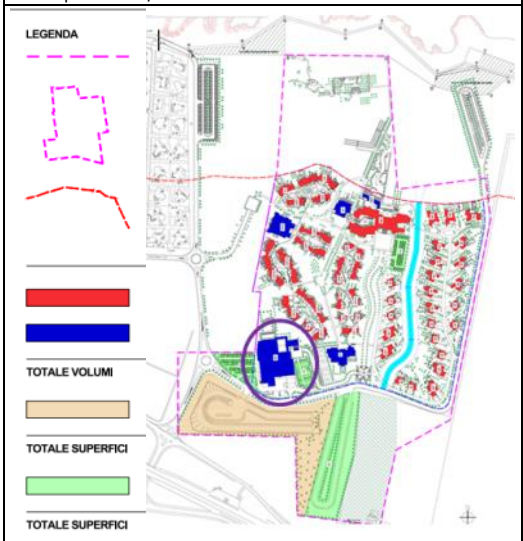
Il proponente in relazione a quanto su rilevato rappresenta nella "RELAZIONE TECNICA DI ACCOMPAGNAMENTO" (Tav. n.14) che:

"In riscontro alle sopra richiamate criticità le integrazioni progettuali proposte con la presente emissione agiscono in più direzioni e operano su più livelli:

- *un significativo decremento della volumetria di progetto (cfr. paragrafi precedenti);*
- *la mitigazione degli edifici "commerciali", perseguita mediante: (a) l'eliminazione della "Fitness", incorporata nella "SPA" senza aumento della consistenza di quest'ultima; (b) la riarticolazione plano-volumetrica della "Ball Room", con parziale interramento dei corpi di fabbrica, con significativa attenuazione percettiva*
- *incremento delle aree a verde e dei percorsi nella zona delle "Family suites" (o albergo*

diffuso), conformemente anche all'obiettivo – già esposto – di assicurare la permeabilità fruitiva da parte dell'utenza dell'insediamento e il rapporto funzionale e percettivo con la passeggiata naturalistica lungo il "rain garden".

Quanto sopra esposto trova documentazione ed illustrazione negli elaborati di cui all'elenco riportato nella nota di accompagnamento. *(cfr. pag 14-15).*

PdiL adottato con DGC n. 60 del 25.7.2023 oggetto di comunicazione prot n. 145/10384 del 15.12.2023 – Stralcio tav. 5bis	PdiL rimodulato a seguito di comunicazione prot n. 145/10384 del 15.12.2023 – Stralcio tav. 5bis
	

Valutazione della compatibilità paesaggistica in riferimento alla integrazione progettuale trasmessa con nota comunale prot. n. 17894 del 20.2.2024.

Si da atto di quanto operato dal proponente, tuttavia in relazione all'"*incremento delle aree a verde e dei percorsi nella zona delle "Family suites" (o albergo diffuso), conformemente anche all'obiettivo – già esposto – di assicurare la permeabilità fruitiva da parte dell'utenza dell'insediamento e il rapporto funzionale e percettivo con la passeggiata naturalistica lungo il "rain garden"* si rappresenta che le pertinenze di alcuni edifici prossimi al corso d'acqua (cerchiati in blu immagine seguente) ovvero al "*rain garden*" interrompono la progettata continuità ecologica e visivo-percettiva del cono visuale.





Prescrizione n. 4

Al fine della compatibilità paesaggistica del PdiL ovvero al fine di rispettare la progettata continuità ecologica e visivo-percettiva del cono visuale del "*rain garden*" tutte le pertinenze e le opere accessorie degli edifici segnati come 3B e 2B, posti ad est del corso d'acqua dovranno essere collocate al di fuori del cono visuale individuato.

Punto 7) della comunicazione prot.n. 145/10384 del 15.12.2023.

7. *La sistemazione della zona posta tra la SS379 e il perimetro dell'area di concentrazione volumetrica si qualifica per la presenza dell'UCP "Lama e gravine" e dell'UCP "Masseria Mogale" con la relativa area di rispetto. In relazione alla presenza di queste componenti paesaggistiche nella DD 422/2021 in sede di verifica di assoggettabilità a VAS era stato già evidenziato che "la masseria Mogale e l'annessa lama sono viste principalmente come elementi da "scansare" o al massimo da "utilizzare" per eventuali "coni ottici".*

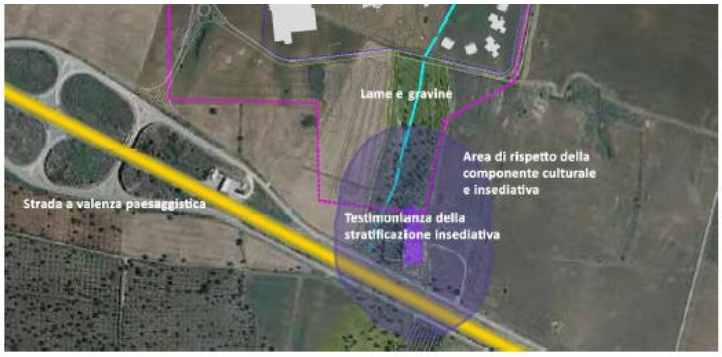
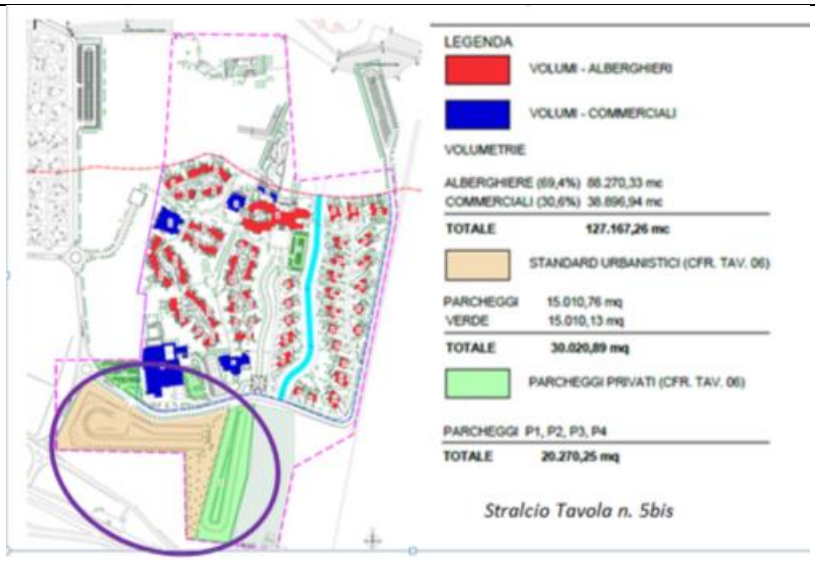
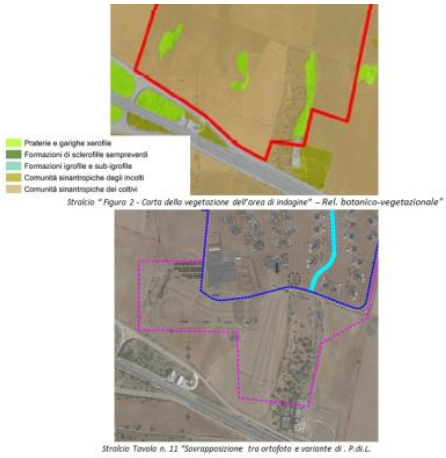


Figura 16 – Sistema delle tutele

Tuttavia, con riferimento alla soluzione di PdiL oggetto di VAS si rileva che, sebbene nelle Relazioni allegate il proponente ribadisca la salvaguardia di detti UCP, la previsione di aree a parcheggio, nell'area di rispetto della Masseria Mogale e a ridosso della lama, non assicurano la valorizzazione di dette beni in rapporto alla struttura paesaggistica di riferimento ciò in termini di connessione paesaggistiche ed ecologiche.



Ci si riferisce in particolare alle aree caratterizzate da "praterie e garighe xerofile" rilevate dal proponente (cfr pag. 17 della "Relazione botanico-vegetazionale") per le quali il progetto dei parcheggi non prevede la salvaguardia e non prevede interventi finalizzati alle realizzazione di una rete ecologica e paesaggistica di connessioni tra dette aree e tra le stesse con la lama.



Stralcio Tavola n. 48 "Sistemazioni a verde e percorsi ciclabili.

g) *Pertanto con l'obiettivo di superare dette criticità il progetto delle aree a parcheggio poste tra la SS379 e l'insediamento dovrà essere riorganizzato, articolando le due grandi aree in più nuclei che assicurino non solo la salvaguardia e valorizzazione delle rilevate componenti botanico vegetazionali (praterie e garighe xerofile) ma anche la costruzione di una rete ecologica di connessione tra queste e la limitrofa lama. In particolare dette aree a parcheggio dovranno attestarsi sulla prevista viabilità di piano posta a*

sud senza interferire con l'UCP "Lama e Gravine" e l'UCP "Area di rispetto della Masseria Mogale" e lasciando una congrua area di mitigazione a ridosso del perimetro della Unità Minima di Intervento prossima alla SS379.

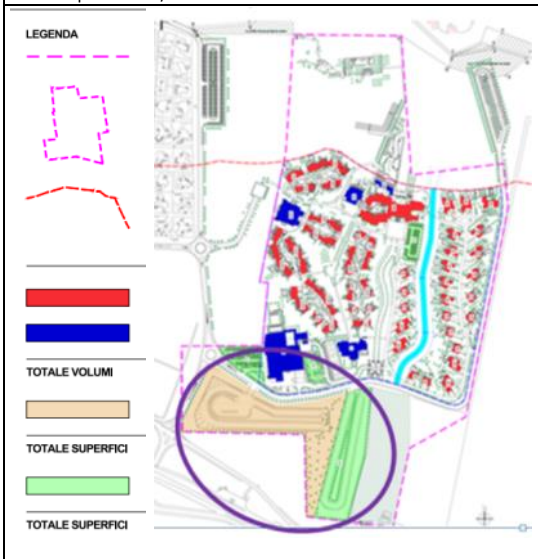
Controdeduzioni al Punto 7) e integrazioni progettuali trasmesse con nota comunale prot. n. 17894 del 20.2.2024.

Il proponente in relazione a quanto su rilevato rappresenta nella "RELAZIONE TECNICA DI ACCOMPAGNAMENTO" (Tav. n.14) che:

"In riscontro alle sopra richiamate criticità le integrazioni progettuali proposte con la presente emissione agiscono in più direzioni e operano su più livelli:

- *una sostanziale rivisitazione delle aree a parcheggio sia pubblico che privato, condotta mediante: (a) l'eliminazione del parcheggio ad uso privato a ridosso della lama (ovvero adiacente alla recinzione della masseria Mogale) e la sua diversa articolazione e dislocazione in due porzioni una delle quali ricadente all'interno dell'area di concentrazione volumetrica; (b) destinazione dell'area liberata di cui al punto precedente a "parco tematico", concepito come una ricostruzione dell'habitat originario (ulivi, carrubi, muri a secco, ecc.), una sorta di museo a cielo aperto del paesaggio storico agrario e botanico-vegetazionale in connessione con la sopravvivenza testimoniale della masseria Mogale; (c) riconfigurazione del parcheggio pubblico da standard in modo da preservare l'integrità degli elementi vegetali superstiti di valore storico-culturale come praterie e garighe xerofile; (d) utilizzo del verde basso costituito da arbusti e cespugli della macchia mediterranea come strumento di connessione tra le praterie e garighe xerofile rilevate e le nuove densità arbustive che caratterizzeranno tutta l'area post intervento.*

Quanto sopra esposto trova documentazione ed illustrazione negli elaborati di cui all'elenco riportato nella nota di accompagnamento. (cfr. pag.17-18)."

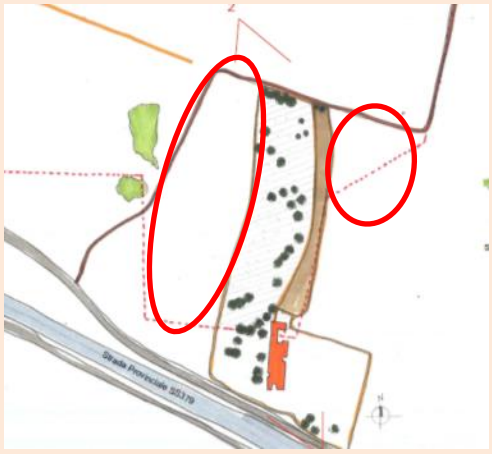
PdiL adottato con DGC n. 60 del 25.7.2023 oggetto di comunicazione prot n. 145/10384 del 15.12.2023 – Stralcio tav. 5bis	PdiL rimodulato a seguito di comunicazione prot n. 145/10384 del 15.12.2023 – Stralcio tav. 5bis
	

Valutazione della compatibilità paesaggistica in riferimento alla integrazione progettuale trasmessa con nota comunale prot. n. 17894 del 20.2.2024.

Si da atto di quanto operato dal proponente, tuttavia non risulta esplicitata, per le aree non più interessate dal parcheggio insieme a quelle prossime all'UCP "***Lame e Gravine"*** denominato "*Lama Loc. Mass. Mogale*", la destinazione a "*parco tematico", concepito come una ricostruzione dell'habitat originario (ulivi, carrubi, muri a secco, ecc.), una sorta di museo a cielo aperto del paesaggio storico agrario e botanico-vegetazionale in connessione con la sopravvivenza testimoniale della masseria Mogale."*

Prescrizione n. 5

Al fine della compatibilità paesaggistica del PdiL, ovvero al fine di garantire e mantenere, data la loro condizione di transizione tra la SS 379 e l'insediamento la valenza paesaggistica, ecologica e percettiva delle aree ricadenti nel perimetro del PdiL (cerchiate in rosso immagine seguente) e prossime all'UCP "***Lame e Gravine"*** denominato "*Lama Loc. Mass. Mogale*", le stesse dovranno essere definite quali invarianti della struttura paesaggistica, disciplinata appositamente da una scheda con cui dovrà essere assicurata la tutela del valore paesaggistico data dall'alternanza di aree naturali con componenti vegetazionali e geomorfologiche e aree a seminativo e/o arato.



Stralcio SCHEDA N. C-01



Stralcio tav. 11-ICP

Prescrizione n. 6

Al fine della compatibilità paesaggistica del PdiL i parcheggi privati, analogamente a quanto previsto per quelli pubblici, dovranno prevedere l'interruzione degli stalli con aree a verde, intervallate ogni 3 stalli.

CONCLUSIONI

Per quanto innanzi descritto, si ritiene di **POTER RILASCIARE,** con le prescrizioni dalla numero 1 alla numero 6 a cui il Piano dovrà essere adeguato, **il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.d.1 delle NTA del PPTR per la Variante al Piano di Lottizzazione della maglia T2.2. di P.R.G. - Comparto 5 in Contrada Mogale adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 60 del 25.7.2023** così come modificato e trasmesso dal Comune con nota prot. n. 17894 del 20.2.2024.

Il Funzionario PO
Autorizzazioni Paesaggistiche e Pareri
arch. Luigi Guastamacchia

Il Dirigente della Sezione
arch. Vincenzo Lasorella