



COMUNE DI TURI

AMPLIAMENTO DELLA STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA "RELAIS VILLA MENELAO" ART. 8 D.P.R. 160/2010 - D.G.R. 21 novembre 2022 n° 1631



PROPRIETA':



Villa Menelao S.r.l.
Società Uninominale
Via Le Ginestre II, Tratto 1 - 70010 TURI (BA)
P. IVA e C.F.: 04795040726

VILLA MENELAO S.r.l.
Società Unipersonale
Via Le Ginestre II, Tratto 1 - 70010 TURI (BA)
P. IVA 04795040726

PROGETTO:

☐ ARCHITETTURA:



architetto
giuseppe romanazzi



☐ STRUTTURE:

Ing. Vito Colaiani



☐ URBANISTICA:

Ing. Antonio Colaiani



☐ IMPIANTI:



GNT PROGETTI S.r.l.
Ing. Angelo Gentile



☐ GEOLOGIA ED AMBIENTE:



Geologo Pasquale Pirulli



ROTONDO
Ingegneri
Associati

Consulente Ambientale
RIA - Ing. G. Rotondo

OGGETTO: Rapporto Preliminare per la verifica di
assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS)
art.12, Tit. II, Parte II D.Lgs.152/2006 s.m.i. e art.8 L.R. 44/2012

TAV. 0

SCALA

DATA

30.05.2023

01	AGGIORNAMENTO				
00	EMISSIONE	PB	GR	GR	30.05.2023
REV.	DESCRIZIONE - Description	RED. - Prep.d	CONTR. - Chk'd	APPR. - Appr.d	DATA - Date

Sommario

1. PREMESSA.....	3
2. INQUADRAMENTO NORMATIVO	4
2.1 Quadro normativo di riferimento.....	4
2.2 Verifica Regolamento Regionale n. 18/2013	5
2.3 Scopo del documento	9
3. CONTESTO TERRITORIALE	11
3.1 Inquadramento territoriale	11
3.2 Inquadramento urbanistico	12
4. VINCOLI, TUTELE E INDIRIZZI SPECIFICI	15
4.1 Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR)	15
4.2 Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).....	17
4.3 Piano Urbano Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.U.T.T./P)	22
4.4 Siti di interesse naturalistico di importanza comunitaria e con le aree naturali protette della pianificazione statale e regionale	28
5. CARATTERISTICHE DELLA PROPOSTA DI AMPLIAMENTO DEL COMPENDIO DI VILLA MENELAO.....	29
5.1 Caratteristiche del piano o del programma (Allegato I parte seconda di cui all'art. 12. D.Lgs. 152/2006)	35
5.1.1 In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività	35
5.1.2 In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi	35
5.1.3 Pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali.....	36
5.1.4 Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma	38
5.1.5 Rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente	38
5.2 Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate	38
5.2.1 Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti.....	40
5.2.2 Carattere cumulativo degli impatti.....	40
5.2.3 Natura transfrontaliera degli impatti.....	41
5.2.4 Rischi per la salute umane o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)	41
5.2.5 Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)	41
5.2.6 Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata.....	41
5.2.7 Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	41
5.3 Verifica Legge Regionale n. 26 del 2022.....	42
6. VALUTAZIONE DELLE POSSIBILI ALTERNATIVE DI INTERVENTO	43

7. CONCLUSIONI	44
8. Soggetti Competenti in Materia Ambientale (SCMA)	46

1. PREMESSA

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è un processo sistematico inteso a valutare le conseguenze sul piano ambientale delle azioni proposte, al fine di garantire che tali conseguenze siano valutate e affrontate in modo adeguato fin dalle prime fasi del processo decisionale, sullo stesso piano delle considerazioni di ordine economico e sociale.

Il presente rapporto preliminare costituisce l'elaborato, ai fini della Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica di cui all'art. 3 della L.R. 44/2012 e al punto f) dell'art. 6.1 del R.R. 18/2013, della proposta di intervento di ampliamento della preesistente struttura di Villa Menelao attraverso la realizzazione di una struttura ricettiva diffusa alla stregua di un piccolo borgo inibito alla percorrenza carrabile.

2. INQUADRAMENTO NORMATIVO

2.1 Quadro normativo di riferimento

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è uno strumento di valutazione delle scelte di programmazione e pianificazione con la finalità di perseguire obiettivi di sostenibilità territoriale e, in particolare, di salvaguardia, tutela e miglioramento della qualità dell'ambiente, di protezione della salute umana e di uso accorto e razionale delle risorse naturali. Tali obiettivi saranno raggiunti mediante decisioni e azioni ispirate al principio di precauzione, in una prospettiva di sviluppo durevole e sostenibile.

La *Direttiva 2001/42/CE* del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 ha introdotto l'obbligo di valutazione ambientale ai processi di pianificazione e programmazione, in precedenza limitato alla Valutazione d'Impatto Ambientale (VIA) dei singoli progetti, ed alla Valutazione di Incidenza relativa alla conservazione degli Habitat (VInCA).

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ha l'obiettivo di garantire un adeguato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali nei procedimenti di elaborazione, adozione e approvazione di Piani e Programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente (*Direttiva 2001/42/CE, art.1*). La VAS si sviluppa parallelamente al processo di formazione del piano oggetto della valutazione, per assicurarne le opportune correzioni in corso di redazione e il monitoraggio nelle successive fasi di attuazione. La VAS assolve, dunque, al compito di verificare la coerenza degli strumenti di pianificazione con gli obiettivi di sostenibilità, mentre, la Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) si applica, invece, a singoli progetti di specifiche opere.

La *Direttiva 2001/42/CE* indica le tipologie di Piani e Programmi da sottoporre obbligatoriamente a valutazione ambientale e quelle da sottoporre a verifica, al fine di accertare la necessità della valutazione ambientale, in relazione alla probabilità di effetti significativi sull'ambiente (art. 3, commi 3, 4 e 5).

L'Italia ha recepito la Direttiva Comunitaria con *D. Lgs. n. 152 del 3/04/2006 – Parte II - recante "Norme in materia ambientale"*, modificato ed integrato dai *DD.Lgs n. 4 del 16/01/2008* e *n. 128 del 29/06/2010*. La Regione Puglia ha disciplinato la procedura di VAS emanando la *Legge Regionale n. 44 del 14/12/2012* (*"Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica"*), modificata dalla *L.R. n. 4 del 12/02/2014*, e attraverso il *Regolamento Regionale n. 18 del 9/10/2013* (*"Regolamento di attuazione della legge regionale 14 dicembre 2012, n. 44, concernente piani e programmi urbanistici comunali"*), successivamente modificato dal *R. R. n. 16 del 8/06/2015*.

La valutazione ambientale di Piani e Programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente, secondo quanto stabilito nell'art. 4 del *D.Lgs. n. 4/2008*, *"ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione di detti piani e programmi, assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile"*

La verifica preliminare di assoggettabilità a VAS si esplica nella fase iniziale di elaborazione del Piano o Programma secondo le seguenti indicazioni:

- l'autorità proponente predispone un documento tecnico che "illustri in modo sintetico i contenuti principali e gli obiettivi del Piano o Programma e che contenga le informazioni e i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente" con riferimento ai criteri individuati nell'*allegato I del D.lgs. 4/2008*;
- l'autorità proponente consulta i Soggetti Competenti in Materia Ambientale;
- la Verifica di Assoggettabilità a VAS si conclude con la decisione di escludere o non escludere il Piano o Programma dalla VAS ed è effettuata con atto riconoscibile reso pubblico, tenuto conto dei pareri dei Soggetti Competenti in Materia Ambientale;

- l'autorità procedente mette a disposizione del pubblico le conclusioni adottate, comprese le motivazioni dell'esclusione dalla VAS.

2.2 Verifica Regolamento Regionale n. 18/2013

L'intervento, ai sensi dell'articolo 12 *D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152*, è sottoposto a Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, mentre occorre riscontrare se si verificano eventuali casi di esclusione ai sensi del *Regolamento Regionale 9 ottobre 2013, n. 18 "Regolamento di attuazione della legge regionale 14 dicembre 2012, n. 44 (Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica)*, concernente piani e programmi urbanistici comunali".

Nella Tabella seguente si è verificata la sussistenza di eventuali casi di esclusione di cui all'art.7 del suddetto regolamento regionale.

Piani urbanistici comunali per i quali si ritengono assolti gli adempimenti in materia di VAS	Verifica della sussistenza dei requisiti di esclusione in merito alla proposta di completamento del Piano di Lottizzazione considerato
a) Modifiche ai piani urbanistici comunali	si ritengono assolti gli obblighi di VAS nel caso di: I. correzioni di errori di elaborati scritto-grafici II. verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano III. precisazione di tracciati viari IV. adeguamento o rettifica di limitata entità delle perimetrazioni degli strumenti urbanistici attuativi V. modifiche alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente VI. modifiche di perimetrazioni dei comparti di intervento previsti all'articolo 15 della legge regionale 10 febbraio 1979, n. 6 (Adempimenti regionali per l'attuazione della legge statale 28 ottobre 1977, n. 10) e s.m.i., all'articolo 51 della legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 (Tutela ed uso del territorio) e s.m.i., o all'articolo 14 della l.r. 20/2001, nonché delle unità di minimo intervento - a condizione che non comportino incremento degli indici di fabbricabilità né riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi; VII. <i>modifiche ai piani urbanistici comunali attuativi che non comportano variazioni al perimetro delle zone territoriali omogenee o dei contesti territoriali, o alle relative destinazioni d'uso ammesse, non prevedono incremento degli indici di fabbricabilità, delle altezze massime consentite o dei rapporti di copertura (o dei corrispondenti parametri disciplinati dal piano urbanistico comunale), e non determinano una diminuzione delle dotazioni di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi;</i> VIII. modifiche ai piani urbanistici comunali generali che non comportano incremento del dimensionamento insediativo globale, degli indici, rapporti di copertura <i>(nel caso in esame la proposta incrementa l'indice di fabbricabilità fondiaria della zona territoriale omogenea di intervento, n.d.r.)</i> IX. modifiche ai piani urbanistici comunali recanti mera reiterazione di vincoli preordinati all'esproprio

b) Modifiche obbligatorie ai piani urbanistici comunali volte all'adeguamento a disposizioni normative o a piani e programmi sovraordinati finalizzati alla tutela dell'ambiente e del patrimonio culturale	Non è stata prevista alcuna modifica che rientri nel caso corrispondente
c) Piani urbanistici comunali di riqualificazione	L'intervento previsto non interessa l'ambito della riqualificazione
d-e) Piani urbanistici comunali di nuova costruzione che interessano superfici inferiori o uguali a 1 ettaro, oppure inferiori o uguali a 0,5 ettari	<i>Il piano interessato occupa una superficie nettamente superiore al valore previsto (16 ha ca)</i>
f) Strumenti attuativi di piani urbanistici comunali generali già sottoposti a VAS	Nel Comune di Turi è vigente il PUG che risulta non essere sottoposto a VAS e l'intervento previsto non è un piano attuativo
g) Strumenti attuativi che interessano aree oggetto di modifiche ai piani urbanistici comunali generali già sottoposte a VAS o a verifica	L'area non è stata già sottoposta a VAS e l'intervento previsto non è un piano attuativo
h) Piani urbanistici comunali direttamente ed esclusivamente funzionali alla realizzazione di progetti di singole opere a condizione che i possibili impatti sull'ambiente siano già stati valutati secondo una delle seguenti modalità: I. nel corso di processi di VAS relativi alla pianificazione di settore, alla programmazione delle opere pubbliche e degli interventi di sostegno allo sviluppo, o alla pianificazione territoriale; II. nell'ambito di procedure coordinate o comuni di VIA dei progetti e di VAS dei piani e programmi, disciplinate al comma 5, articolo 17 della legge VAS.	L'intervento ricade nella fattispecie della realizzazione di progetti di singole opere, ma i possibili impatti non risultano essere stati precedentemente valutati. È stata avviata la Verifica di Assoggettabilità a VIA, Ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e della L.R. 26/2022.
i) Piani urbanistici comunali direttamente ed esclusivamente volti all'adeguamento tecnico-funzionale di infrastrutture di mobilità esistenti	Si prevedono adeguamenti delle infrastrutture di mobilità ma il progetto non è rivolto esclusivamente a tali interventi.
j) Modifiche minori ai piani urbanistici comunali	Non sono previste modifiche minori

Il progetto proposto che comporta variante al PUG, non rientra nei casi, di diretta esclusione di verifica di assoggettabilità a VAS, previsti del regolamento 18/2013, rappresentati nella precedente tabella in quanto comporta un incremento degli indici di fabbricabilità, né nei casi di diretta assoggettabilità a VAS di cui all'art.4 del regolamento 18/2013.

Pertanto, nel seguito si procede con la verifica di assoggettabilità a VAS semplificata di cui all'Art. 6 del R.R. 18/2013 che così si esprime:

[Art. 6](#)

Piani urbanistici comunali da sottoporre a verifica di assoggettabilità a VAS semplificata

6.1 Fatto salvo quanto disposto all'articolo 7, i seguenti piani urbanistici comunali sono sottoposti alla verifica di assoggettabilità a VAS semplificata (di seguito, verifica semplificata) prevista al comma 7, [articolo 8](#) della [legge VAS](#), secondo la procedura descritta al comma 6.2:

a) strumenti attuativi di piani urbanistici comunali generali già sottoposti a VAS, qualora non comportino variante ma lo strumento sovraordinato in sede di VAS non abbia dettato tutti i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste, così come definiti alla lettera 7.2.f;

b) le disposizioni della lettera 6.1.a si applicano anche agli strumenti attuativi che interessano aree oggetto di modifiche ai piani urbanistici comunali generali già sottoposte a VAS o a verifica, anche semplificata;

c) modifiche minori, come definite alla lettera 5.1.c, di piani urbanistici comunali che siano già stati sottoposti a VAS oppure a verifica di assoggettabilità a VAS;

d) fatto salvo quanto previsto alla lettera 7.2.b, modifiche obbligatorie ai piani urbanistici comunali volte all'adeguamento a disposizioni normative o a piani e programmi sovraordinati, finalizzati alla tutela dell'ambiente e del patrimonio culturale;

e) strumenti attuativi di Piani Regolatori Generali e Programmi di Fabbricazione vigenti, le cui caratteristiche coincidano con quelle dei piani urbanistici comunali definiti alla lettera 5.1.a, a condizione che siano elaborati coerentemente con i criteri per la formazione e la localizzazione dei Piani Urbanistici Esecutivi (limitatamente alla Parte II - Criteri per perseguire la qualità dell'assetto urbano), emanati con deliberazione della Giunta regionale 14 dicembre 2010, n. 2753;

f) piani urbanistici comunali direttamente ed esclusivamente funzionali alla realizzazione di progetti di opere, i cui procedimenti di approvazione prevedano il ricorso alla conferenza di servizi - prevista agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) e s.m.i., o alle pertinenti normative di settore - ivi inclusi i procedimenti per l'approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici generali mediante il modulo procedimentale dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 e alla Delib.G.R. 2581/2011, ad esclusione dei casi di procedure coordinate o comuni di VIA dei progetti e di VAS dei piani e programmi, disciplinate al comma 5, [articolo 17](#) della [legge VAS](#).

Il caso in esame rientra nell'art.6.1 lett.f).

L'articolo 17 della legge VAS (L.R. 44/2012) così si esprime:

Art. 17 - Integrazione tra valutazioni ambientali

1. La valutazione di incidenza è effettuata nell'ambito del procedimento di VAS del piano o programma.

2. Nei casi di cui al comma 1 il rapporto preliminare di verifica e/o il rapporto ambientale devono recare i contenuti previsti dall'allegato G del d.p.r. 357/1997.

3. Il provvedimento di verifica e/o il parere motivato sono espressi dall'autorità competente anche con riferimento alle finalità di conservazione proprie della valutazione d'incidenza oppure, nei casi in cui operano le deleghe previste all'articolo 4, danno atto degli esiti della valutazione di incidenza.

4. La verifica di assoggettabilità a VIA di progetti di cui all'articolo 20 del d.lgs. 152/2006 può essere condotta nell'ambito della VAS, nel rispetto delle disposizioni contenute nella presente legge, nei seguenti casi:

a) coincidenza tra autorità procedente e proponente;

b) per procedimenti di approvazione di varianti urbanistiche ai sensi dell'articolo 8 del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione e il riordino della disciplina sullo Sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazione, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133);

c) altri procedimenti autorizzativi complessi, ivi compresi gli Accordi di Programma di cui all'articolo 34 del d.lgs. 267/2000;

d) in casi differenti dai precedenti su esplicita richiesta del proponente all'autorità procedente.

5. Le procedure di VIA di progetti e i processi di VAS relativi a piani e programmi direttamente ed esclusivamente funzionali a determinare l'approvazione dei predetti progetti possono essere svolti secondo modalità coordinate o comuni, a condizione che ricorra almeno uno dei casi di cui al comma 4.

6. Nei casi previsti ai commi 4 e 5 il comune, laddove risulti titolare della delega per entrambe le procedure, esercita la competenza per la VIA e la VAS. In tutti gli altri casi di procedure coordinate o comuni relative a piani, programmi e progetti la cui approvazione compete alla Regione o agli enti locali, la Regione esercita la competenza per la VIA e la VAS e non operano, in caso di contrasto, le deleghe nei confronti di province e comuni previste dalla legge regionale 12 aprile 2001, n. 11 (Norme sulla valutazione dell'impatto ambientale), in materia di VIA, e/o quelle di cui alla presente legge. Nel corso del procedimento, l'autorità procedente e l'autorità competente garantiscono che siano soddisfatte tutte le prescrizioni normative in materia di VAS e di VIA.

7. Le modalità di informazione del pubblico, dei soggetti competenti in materia ambientale e degli enti territoriali interessati danno specifica evidenza dell'integrazione procedurale fra VAS, valutazione di incidenza e VIA.

Il progetto proposto per la realizzazione della singola opera di ampliamento dell'attività turistica esistente in variante al PUG di Turi per l'incremento dell'Indice di Fabbriabilità Fondiaria previsto per la Zona Territoriale Omogenea, rientra, quindi, nelle previsioni di cui all'art. 17 co.4 lett.c) e comma 6. Quindi, se l'interpretazione normativa è corretta, la VAS e la VIA sono di competenza regionale.

È dunque necessario sottoporre lo stesso a verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all'art. 8 L.R. 44/2012, di seguito riportato:

Art. 8, L.R. 44/2012

Verifica di assoggettabilità

1. *Nel caso di piani e programmi di cui ai commi 4, 5 e 9 dell'articolo 3, l'autorità procedente formalizza con atto amministrativo, monocratico o collegiale, la proposta di piano o programma comprendente il rapporto preliminare di verifica e presenta all'autorità competente un'istanza corredata della seguente documentazione, su supporto informatico, ovvero, nei casi di particolare difficoltà di ordine tecnico, anche su supporto cartaceo:*
 - a. *il rapporto preliminare di verifica, comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del piano o programma, secondo i criteri dell'allegato I alla Parte Seconda del d.lgs. 152/2006;*
 - b. *copia dell'atto amministrativo di formalizzazione della proposta di piano o programma comprensiva del rapporto preliminare di verifica di cui alla lettera a);*
 - c. *elaborati del piano o programma utili alla valutazione dei possibili impatti significativi sull'ambiente;*
 - d. *proposta di elenco dei soggetti competenti in materia ambientale e degli enti territoriali interessati da consultare;*
 - e. *i contributi, i pareri e le osservazioni pertinenti al piano o programma, eventualmente già espressi dai soggetti competenti in materia ambientale e dagli enti territoriali interessati, nonché gli esiti di qualsiasi altra forma di consultazione e partecipazione pubblica già effettuata.*
2. *L'autorità competente individua i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territoriali interessati, tenendo conto dell'elenco proposto dall'autorità procedente, verifica la completezza della documentazione e, entro quindici giorni dalla data di presentazione dell'istanza di cui al comma 1, avvia la consultazione, pubblica la documentazione relativa al piano o programma sul proprio sito web e comunica agli stessi soggetti, nonché all'autorità procedente, l'avvenuta pubblicazione e le modalità di trasmissione dei contributi richiesti. Il contributo dei soggetti competenti in materia ambientale e degli enti territoriali interessati è inviato entro trenta giorni all'autorità competente e all'autorità procedente. Qualora gli enti consultati non si siano espressi nei termini previsti, l'autorità competente procede comunque a norma del comma 4.*
3. *L'autorità procedente può trasmettere all'autorità competente, entro i trenta giorni successivi al termine di cui al comma 2, le proprie osservazioni o controdeduzioni relativamente a quanto rappresentato dai soggetti competenti in materia ambientale e dagli enti territoriali interessati nell'ambito della consultazione, in modo da fornire ulteriori elementi conoscitivi e valutativi.*
4. *Salvo quanto diversamente concordato con l'autorità procedente, l'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato I alla Parte Seconda del d.lgs. 152/2006 e tenuto conto dei contributi pervenuti dai soggetti competenti in materia ambientale e dagli enti territoriali interessati, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente e, entro novanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza di cui al comma 1, sentita l'autorità procedente, adotta il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il piano o programma dalla VAS di cui agli articoli da 9 a 15 e, nel caso, definendo le necessarie prescrizioni. La tutela avverso il silenzio dell'Amministrazione è disciplinata dalle disposizioni generali del processo amministrativo.*

5. *Il provvedimento di verifica è pubblicato, in estratto, sul Bollettino ufficiale della Regione Puglia, a cura dell'autorità competente, e integralmente sui siti web istituzionali dell'autorità procedente e dell'autorità competente.*
6. *Il rapporto preliminare di verifica costituisce parte integrante del piano o programma e i relativi provvedimenti di adozione e approvazione danno evidenza dell'iter procedurale e del risultato della verifica, comprese le motivazioni dell'eventuale esclusione dalla VAS e le modalità di ottemperanza da parte dell'autorità procedente, anche in collaborazione con il proponente, alle prescrizioni impartite dall'autorità competente con il provvedimento di verifica.*
7. *La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero le VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 8 o alla VAS di cui agli articoli da 9 a 15, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti sovraordinati e si svolge secondo modalità semplificate disciplinate con successivi atti della Giunta regionale, su proposta dell'Assessorato con compiti di tutela, protezione e valorizzazione ambientale.*

2.3 Scopo del documento

Scopo della Verifica di Assoggettabilità è di fornire, le indicazioni necessarie a comprendere se il piano di Lottizzazione in epigrafe debba essere assoggettato a VAS. Il *D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.* specifica all'art. 6 i piani da sottoporre a VAS (oggetto della disciplina), e all'art. 12 norma la Verifica di Assoggettabilità a VAS di piani, individuando nell'autorità competente il soggetto che esprime il provvedimento di verifica.

Art. 12. Verifica di assoggettabilità, D.Lgs 152/2006

1. *Nel caso di piani e programmi di cui all'articolo 6, commi 3 e 3-bis, l'autorità procedente trasmette all'autorità competente, su supporto informatico un rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del presente decreto.*
(comma così modificato dall'art. 28, comma 1, lettera a), della legge n. 108 del 2021)
2. *L'autorità competente in collaborazione con l'autorità procedente individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmette loro il rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS per acquisirne il parere. Il parere è inviato entro trenta giorni all'autorità competente ed all'autorità procedente.*
(comma così modificato dall'art. 28, comma 1, lettera a), della legge n. 108 del 2021)
3. *Salvo quanto diversamente concordato dall'autorità competente con l'autorità procedente, l'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato I del presente decreto e tenuto conto delle osservazioni pervenute, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente.*
3-bis . Qualora l'autorità competente stabilisca di non assoggettare il piano o programma al procedimento di VAS, specifica i motivi principali di tale decisione in relazione ai criteri pertinenti elencati nell'allegato I alla presente parte e, tenendo conto delle eventuali osservazioni dei soggetti competenti in materia ambientale pervenute ai sensi dei commi 2 e 3, specifica le eventuali raccomandazioni per evitare o prevenire effetti significativi e negativi sull'ambiente.(comma introdotto dall'art. 18, comma 1, lettera 0a), della legge n. 233 del 2021)
4. *L'autorità competente, sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei contributi pervenuti, entro novanta giorni dalla trasmissione di cui al comma 1, emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il piano o il programma dalla valutazione di cui agli articoli da 13 a 18. (comma così modificato dall'art. 28, comma 1, lettera a), della legge n. 108 del 2021)*
5. *Il risultato della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni, è pubblicato integralmente nel sito web dell'autorità competente.*
6. *La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12*

o alla VAS di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.

3. CONTESTO TERRITORIALE

3.1 Inquadramento territoriale

Il complesso esistente destinato a Sala Ricevimenti e Ristorazione, nonché a Locale di Pubblico Spettacolo, denominato “VILLA MENELAO” si articola su di un nucleo storico comprendente la vera e propria “Villa Menelao” e di un più recente insediamento, denominato “Alle Cummerse”, realizzati entrambi sul mappale 33 del Fg.6.

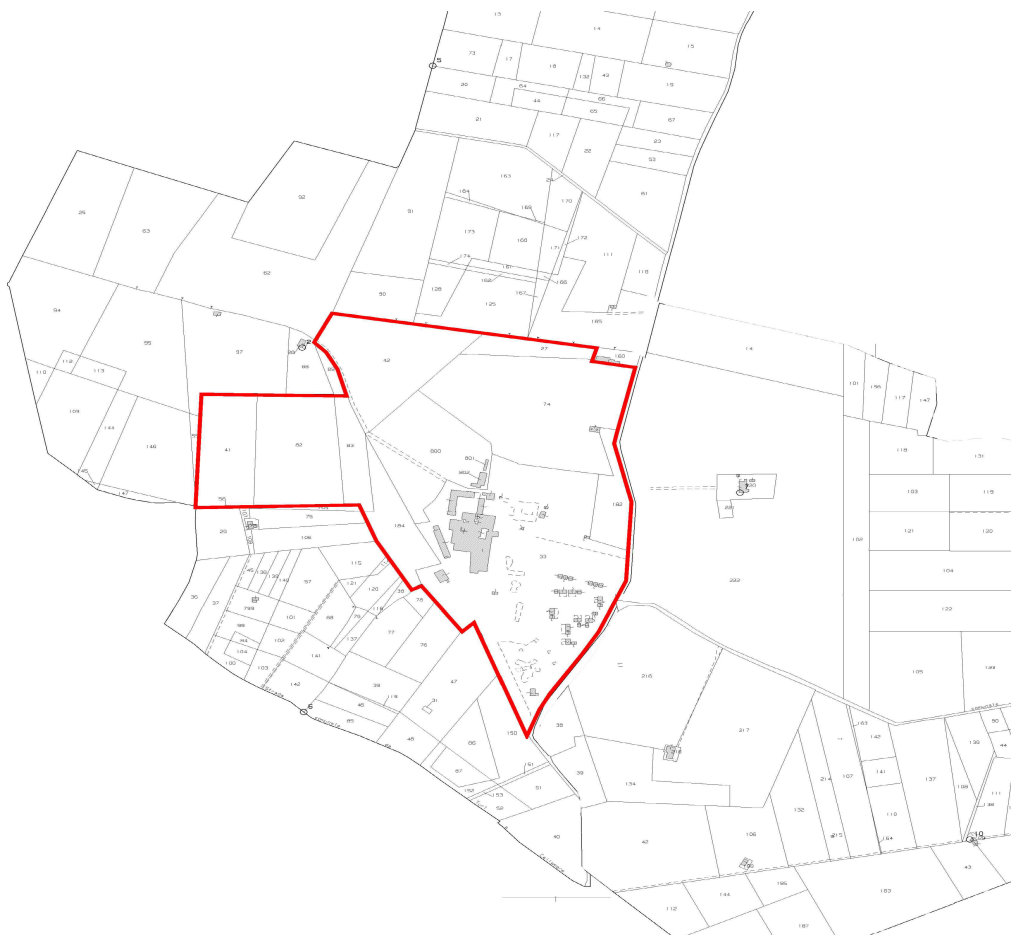


Figura 1 estratto di mappa catastale - N.C.E.U. del Comune di Turi Foglio 6

La struttura nel suo complesso ha oggi una superficie coperta di circa 4635 mq, realizzata con successivi ampliamenti della masseria originaria, tutti legittimamente autorizzati con i seguenti titoli edilizi:

- ♦ C.E. n. 06 del 22/1/1997 e n. 68 del 7/7/1997 (Pratica Edilizia 09/1998);
- ♦ C.E. n.06/2000 e n.04/2001 (Pratica Edilizia 14/01);
- ♦ Autorizzazioni connesse alle sistemazioni esterne: n. 17/1999 del 29/01/1999 (Zona esterna a parcheggio e Gazebo) e la n. 73/03 del 22/05/2003 (Zona piscina e cascata a Sud);
- ♦ C.E. n. 37/01 e n. 35/03 e successiva Autorizzazione Edilizia n. 113/02 (Pratica Edilizia n. 43/02);
- ♦ Pratica Edilizia n. 65/2007;
- ♦ DIA n. 54/2008 del 28.03.2008 per la realizzazione delle Celle Frigorifere a Ovest;
- ♦ PDC n. 14 del 01.04.2008 relativo all'ampliamento della zona Mensa Personale e alla sanatoria per la Cucina Satellite ed il Magazzino Sedie e Tavoli posti a Sud;
- ♦ PdC n. 48 del 30 settembre 2009 (pratica edilizia n.66/09) per ampliamento laboratorio pasticceria;
- ♦ PdC n. 67 del 02 novembre 2009 (pratica edilizia n.74/09) per realizzazione di porticato e spostamento garage;
- ♦ Autorizzazione Paesaggistica n. 383 del 16/09/2014 e n. 260 del 17/06/2015;
- ♦ Permessi di Costruire n° 11/2014 del 07.10.2014, n° 03/2015 del 10/07/2015 e n° 02 del 06.08.2019.

3.2 Inquadramento urbanistico

L'area ricade nella "Zona E – Contesto Agricolo" del PUG (Piano Urbanistico Generale) di cui è dotato il comune di Turi.

Il contesto agricolo è destinato prevalentemente all'agricoltura e alla forestazione. La campagna di Turi è intensamente coltivata, non ancora aggredita da insediamenti in forte contrasto ambientale e caratterizzata dalla presenza di secolari masserie.

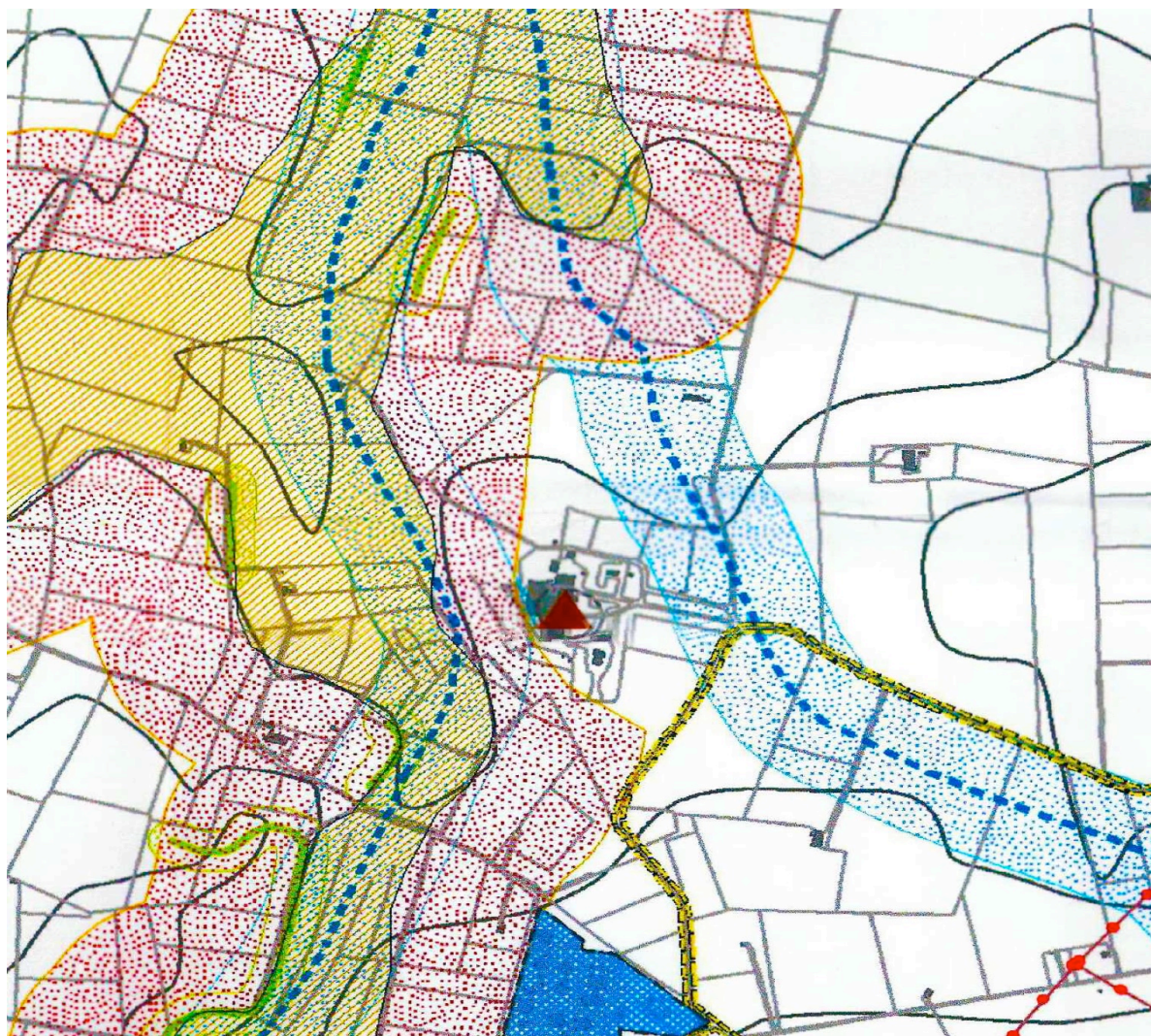


Figura 2: Stralcio del P.U.G. del Comune di Turi.

Il PUG, nella sua impostazione strutturale prevede la massima salvaguardia del paesaggio rurale, in tutte le sue componenti, comprese quelle storiche e culturali connesse con la tutela, la conservazione e il recupero delle antiche masserie, attraverso un equilibrato sistema di norme con congrue prescrizioni di tutela. La normativa prevede infatti che gli interventi relativi alla filiera agro-alimentare e/o turistica-ricettiva, per le quali il PUG non individua zone specifiche, possano essere approvati direttamente, purché rispettino tutte le condizioni di tutela ambientale indicate, quando risultino permissibili, anche in variante agli strumenti urbanistici ed alle relative Norme Tecniche di Attuazione, con la procedura di cui all'art. 8 del D.P.R. 160/2010 – Sportello Unico Attività Produttiva.

Con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del PUG, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 36 del 19 luglio 2013, il contesto agricolo è normato dall'art. 38.1.

Le NTA del PRG riportano quanto segue.

ART.38.1 CONTESTO AGRICOLO - ZONA E (PUG/S)

La zona per attività primarie "E" è destinata in prevalenza all'agricoltura ed alla forestazione; in essa sono ammesse attività industriali connesse con la conservazione e/o trasformazione dei prodotti agricoli, con l'allevamento del bestiame, con le industrie estrattive, con i depositi di carburanti, con le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature.

Nella zona agricola qualsiasi intervento di trasformazione o di ristrutturazione agricola dovrà prevedere il miglioramento delle condizioni idrogeologiche del terreno e l'incremento del patrimonio arboreo. In assenza di specifici strumenti (piano zonale o simili), le necessità della produzione agricola devono risultare da piani di utilizzazione o di sviluppo aziendale che, sulla base dei risultati culturali, esplicitino sia l'utilizzazione di costruzioni esistenti, sia la necessità delle nuove.

Il titolo abilitativo è subordinato alla conservazione delle strutture tipiche della zona agricola, preservando muri a secco, alberature di pregio e altri segni delle tecniche tradizionali.

Il titolo abilitativo è altresì subordinato all'obbligo di eseguire le opere per il trattamento e smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti.

Il PdC in zona agricola, in mancanza dei requisiti previsti dall'art. 9 della L.R. 6/79 e successive modificazioni ed integrazioni, sarà a titolo oneroso.

In queste aree si procede mediante titolo abilitativo diretto (Permesso di Costruire o SCIA). Il rilascio di titoli abitativi è subordinato alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari, del vincolo dell'inedificabilità dei fondi o appezzamenti, computati ai fini dell'applicazione degli indici e dell'impegno di rispettare la destinazione d'uso stabilita dal titolo abilitativo.

Nell'ambito del territorio comunale esistono realtà produttive (ricettive, turistiche, sportive, assistenziali...) non strettamente connesse con la zona omogenea di appartenenza. Per tali insediamenti, esistenti alla data di adozione del presente piano, si prevede la possibilità di interventi diretti di:

- ♦ Manutenzione ordinaria e straordinaria;*
- ♦ Ristrutturazione/restauro;*
- ♦ Ampliamenti e sopraelevazioni, nei limiti del 20 % della S.U. (in assoluto rispetto degli obblighi di tutela sopra indicati).*

In questa zona occorre rispettare le prescrizioni seguenti:

MUO – superficie fondiaria minima di intervento: m² 10.000 costituito da particelle catastali contigue.

Parametri urbanistici:

- ♦ Indice di Fabbricabilità Fondiaria (Iff): <0.05 m³/m² di cui destinati alla residenza max 0.3 m³/m²*
- ♦ Altezza massima (Hmax): ml 7,50 salvo costruzioni speciali*
- ♦ Distanza dai confini (Dc): min. ml 5,00*
- ♦ Distanza dai fabbricati (Df) 10,00m*
- ♦ Distanza dal ciglio delle strade (Ds): Come previsto dal D.Lgs. n.285 del 30.04.1992 e smi*

Per usufruire della gratuità del PdC la superficie utile abitabile dei fabbricati residenziali dovrà essere non superiore a m² 95,00, in caso di superficie maggiore il PdC avrà carattere oneroso.

Ai fini del calcolo degli indici prescritti per gli interventi nelle zone agricole devono essere computati i volumi dei fabbricati esistenti. Qualora gli edifici esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiarie (Sf) inferiori ai minimi prescritti, può essere consentito, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, l'ampliamento una-tantum della superficie utile (Su) nella misura del 20% della superficie utile preesistente.

Nella zona E sono altresì consentiti gli interventi finalizzati al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente anche mediante ristrutturazione e/o ampliamento con la modifica della destinazione d'uso degli edifici che può essere residenziale (permanente o stagionale), servizio per le attività produttive o pubblico servizio. Detti interventi sono

soggetti a PdC oneroso e ad atto d'obbligo attestante sia la nuova destinazione d'uso dell'edificio sia l'asservimento delle aree di pertinenza.

Quando trattasi di destinazione d'uso residenziale è comunque concesso un ampliamento "funzionale" corrispondente ai limiti dell'edilizia economico e popolare.

In zona agricola è consentito realizzare opere riconducibili all'ambito delle filiere agroalimentari (comprensivo di ogni attività di produzione e/o commercializzazione di prodotti connessi con la filiera) e turistico - ricettiva (per le quali il PUG non prevede zone specifiche), purché esse siano insediate in manufatti esistenti di epoca precedente al 1945 e siano rispettate le seguenti condizioni di salvaguardia del territorio:

- ♦ che il progetto sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro;
- ♦ che siano previsti la salvaguardia e il recupero funzionale delle masserie che dovessero insistere nell'area di progetto;
- ♦ la messa a dimora di essenze arboree della flora locale perimetralmente all'area di intervento per mitigare l'impatto visivo ed eventuali impatti rinvenienti dalla propagazione del rumore;
- ♦ che siano preservati muri a secco e altri segni delle tecniche agricole - storiche;
- ♦ il mantenimento (eventualmente con estirpazione e reimpianto) delle alberature di pregio esistenti come gli ulivi;
- ♦ la limitazione dei movimenti di terra (sbancamenti, sterri...);
- ♦ che si realizzino manufatti architettonicamente confacenti alle tipologie edilizie del paesaggio agrario, privilegiando l'uso dei materiali naturali, tipici del posto, con ciclo di vita a basso impatto ambientale;
- ♦ che si minimizzi l'impermeabilizzazione dei suoli, favorendo il naturale deflusso delle acque meteoriche;
- ♦ che si preveda la sistemazione di aree a verde in continuità con l'ambiente circostante;
- ♦ che vengano individuate tutte le criticità con relative soluzioni di loro riduzione;
- ♦ che venga effettuato uno studio di impatto ambientale.

Per quanto concerne la previsione per strutture turistiche nel territorio di Turi, si fa riferimento essenzialmente al sistema del l'agriturismo.

Per gli interventi connessi con le attività agrituristiche, il progetto deve fare specifico riferimento anche ai contenuti della L.R. n. 34 del 22.05.1985, correlando gli stessi con le prescrizioni di tutela che il PUG individua.

Nella zona devono essere, laddove non insorgano motivate necessità, mantenute e ripristinate le recinzioni tipiche costituite da pareti in pietrame a secco. Comunque, recinzioni non conformi a quanto previsto nel Regolamento Edilizio vanno distanziate dal ciglio stradale. Per le recinzioni deve essere comunque rispettato quanto disposto dal DM n. 285 del 30.04.1992 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel caso di trulli tali strutture devono essere salvaguardate e recuperate. Pertanto, il PUG stabilisce che la cubatura dei trulli non venga conteggiata ai fini del calcolo del volume ammissibile edificabile a condizione che il trullo sia ristrutturato.

Nel caso di superfici da cedere per ampliamenti stradali si stabilisce che le superfici cedute gratuitamente al Comune implicino una premialità volumetrica nella misura di $0,1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ceduto.

4. VINCOLI, TUTELE E INDIRIZZI SPECIFICI

4.1 Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR)

Il Decreto Legislativo n. 42 del 22 Gennaio 2004 (Codice dei Beni culturali e del Paesaggio) - successivamente modificato con i DD. Lgs. nn. 156, 157 del 2006 e n. 63 del 2008 - all'art. 135 prevede che "le Regioni, anche in collaborazione con lo Stato, nelle forme previste dall'articolo 143, sottopongono a specifica normativa d'uso il territorio, approvando piani paesaggistici, ovvero piani urbanistico-territoriali con specifica considerazione dei valori paesaggistici, concernenti l'intero territorio regionale, entrambi denominati piani paesaggistici".

Con Delibera n. 1435 del 02 agosto 2013, pubblicata sul BURP n. 108 del 06 agosto 2013, la Giunta Regionale ha adottato il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) della Puglia, ai sensi del Codice dei Beni culturali e del paesaggio. Successivamente, con delibera n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015, la Giunta Regionale ha approvato il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale della Puglia.

Il sistema delle tutele del PPTR fa riferimento a tre sistemi così costituiti:

1. Struttura idrogeomorfologica:

Componenti geomorfologiche;

Componenti idrologiche.

2. Struttura ecosistemica e ambientale:

Componenti botanico vegetazionali;

Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici.

3. Struttura antropica e storico culturale:

Componenti culturali e insediative;

Componenti dei valori percettivi.

Il PPTR, inoltre, d'intesa con il Ministero, ha individuato (Vd. NTA del PPTR approvato, Art. 38) e delimitato i Beni Paesaggistici (BP), costituiti da immobili e aree di cui all'art. 134 comma 1, lettera a), all'art. 136 e all'art. 142, comma 1 del Codice, sottoposti a specifiche prescrizioni d'uso dettate dal Piano, e gli Ulteriori Contesti Paesaggistici (UCP), costituiti dagli immobili e dalle aree sottoposti a specifica disciplina di salvaguardia e utilizzazione necessarie per assicurarne la conservazione, la riqualificazione e la valorizzazione, individuati ai sensi dell'art. 143, comma 1, lett. e) del Codice. Dall'adozione del PPTR, a norma dell'art. 143 comma 9 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., non sono consentiti, sugli immobili e nelle aree di cui all'art. 134 del Codice, interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela del Piano. Non sono altresì consentiti interventi in contrasto con le specifiche misure di salvaguardia ed utilizzazione previste per gli Ulteriori Contesti Paesaggistici (UCP) come individuati nell'art. 38 comma 3.1 delle NTA del Piano, ad eccezione dei "Piani urbanistici esecutivi/attuativi approvati o dotati del parere obbligatorio e vincolante di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P" e degli "interventi dagli stessi previsti", per i quali "gli eventuali ulteriori provvedimenti rimangono disciplinati dalle norme del PUTT/P" (cfr. N.T.A. del PPTR, art. 106, punto 1). Il PPTR persegue le finalità di tutela e valorizzazione, nonché di recupero e riqualificazione dei paesaggi di Puglia e inquadra l'area oggetto di intervento nell'Ambito di Paesaggio della Puglia Centrale, ovvero nella Figura Territoriale denominata "La Conca di Bari e il sistema radiale delle lame"; nell'area oggetto di intervento, individuata nell'immagine 2, non ricadono vincoli e tutele del PPTR.



Figura 3: Inquadramento dell'area di intervento rispetto al PPTR Puglia. Fonte: webgis pptr, regione puglia

L'intervento proposto ricade in un'area non sottoposta a vincolo paesaggistico ex art.134 o 142 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. Inoltre, lo stesso, non interessa direttamente alcuna delle componenti paesaggistico-ambientali oggetto di specifica tutela individuate dalle NTA e dalla relativa cartografia tematica del PPTR e non risulta direttamente gravato da vincolo paesaggistici (BP e UCP).

Inoltre, rispetto all'idrografia superficiale l'area è attraversata da un corso d'acqua episodico, rappresentato nella successiva figura.



Figura 4: Inquadramento dell'area di intervento rispetto al reticolo idrografico superficiale, stralcio della carta idrologica della Regione Puglia. Fonte: Geo-portale regionale

4.2 Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)

Il Piano di Bacino, di cui alla L. 183/89, si configura quale documento di carattere conoscitivo, normativo e tecnico operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso finalizzate alla conservazione, difesa e valorizzazione del suolo ed alla corretta utilizzazione delle acque, sulla base delle caratteristiche fisiche ed ambientali del territorio.

Stante le difficoltà da parte delle Autorità di Bacino e delle Regioni di elaborare un Piano di Bacino con la varietà e complessità dei contenuti ivi previsti, la normativa nazionale (L. 493/93 – 180/98 – 267/98 – 279/2000 – 365/2000) ha dato impulso alla pianificazione stralcio ovvero ai cosiddetti Piani Straordinari finalizzati all'individuazione e perimetrazione delle aree a rischio idrogeologico "molto elevato" (R4) per l'incolumità delle persone e per la sicurezza delle infrastrutture e del patrimonio ambientale e culturale.

Con deliberazione n°25 del 15/12/2004 il Comitato Istituzionale per l'Autorità di Bacino della Puglia ha adottato il Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) ai sensi di quanto disposto dall'art. 19 della L n° 183/89 dell'art. 1 del d.l. n° 180/98, convertito con modificazioni nella L. 267/98; dell'art. 1 bis del d.l. n°279/2000, convertito con modificazioni nella L. n°365/2000; nonché dell'art. 9 della L.R. n° 19/2002.

Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) della Regione Puglia ha le seguenti finalità:

- la sistemazione, la conservazione ed il recupero del suolo nei bacini idrografici, con interventi idrogeologici, idraulici, idraulico-forestali, idraulico agrari compatibili con i criteri di recupero naturalistico;
- la difesa ed il consolidamento dei versanti e delle aree instabili, nonché la difesa degli abitanti e delle infrastrutture contro i movimenti franosi e gli altri fenomeni di dissesto;
- il riordino del vincolo idrogeologico;
- la difesa, la sistemazione e la regolazione dei corsi d'acqua;
- lo svolgimento funzionale dei servizi di polizia idraulica, di piena e di pronto intervento idraulico, nonché della gestione degli impianti.
- Le finalità richiamate sono perseguite mediante:
- la definizione del quadro del rischio idraulico ed idrogeologico in relazione ai fenomeni di dissesto evidenziati;
- l'adeguamento degli strumenti urbanistico-territoriali;
- l'apposizione di vincoli, l'indicazione di prescrizioni, l'erogazione di incentivi e l'individuazione delle destinazioni d'uso del suolo più idonee in relazione al diverso grado di rischio;
- l'individuazione di interventi finalizzati al recupero naturalistico ed ambientale, nonché alla tutela ed al recupero dei valori monumentali ed ambientali presenti;
- l'individuazione di interventi su infrastrutture e manufatti di ogni tipo, anche edilizi, che determinino rischi idrogeologici, anche con finalità di rilocalizzazione;
- la sistemazione dei versanti e delle aree instabili a protezione degli abitanti e delle infrastrutture con modalità d'intervento che privilegiano la conservazione ed il recupero delle caratteristiche naturali del terreno;
- la difesa e al regolazione dei corsi d'acqua, con specifica attenzione alla valorizzazione della naturalità dei bacini idrografici;
- il monitoraggio dello stato dei dissesti.

Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni più restrittive di quelle previste nelle Norme del Piano, contenute nella legislazione statale in materia di beni culturali e ambientali e di aree naturali protette, negli strumenti

di pianificazione territoriale di livello regionale, provinciale e comunale ovvero in altri piani di tutela del territorio ivi compresi i Piani Paesistici.

Si specifica altresì che le previsioni e le prescrizioni del Piano hanno valore a tempo indeterminato. Esse sono verificate in relazione allo stato di realizzazione delle opere programmate ed al variare della situazione morfologica, ecologica e territoriale dei luoghi ed all'approfondimento degli studi conoscitivi.

L'aggiornamento degli elaborati del Piano è operato con deliberazione del Comitato Istituzionale, sentiti i soggetti interessati.

Il P.A.I della Regione Puglia, che risulta approvato definitivamente con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.39 del 30/11/2005, si compone della Relazione Generale, della Relazione illustrativa, delle norme d'attuazione nonché della Carte delle aree soggette a rischio idrogeologico.

In particolare, sono state individuate e perimetrate sulla cartografia scala 1: 25.000 le seguenti tipologie d'aree a cui corrisponde una specifica classificazione del rischio e la relativa normativa di riferimento.

AREE A PERICOLOSITÀ DA FRANA

- ♦ PG3: aree a pericolosità da frana molto elevata
- ♦ PG2: aree a pericolosità da frana elevata
- ♦ PG1: aree a pericolosità da frana media e moderata

AREE A PERICOLOSITA' IDRAULICA

- ♦ A.P.: aree ad elevata probabilità di inondazione
- ♦ M.P.: aree a moderata probabilità di inondazione
- ♦ B.P.: aree a bassa probabilità di inondazione

AREE A RISCHIO

- ♦ R4: aree a rischio molto elevato
- ♦ R3: aree a rischio elevato
- ♦ R2: aree a rischio medio
- ♦ R1: aree a rischio moderato

Relativamente al caso in esame e, quindi, all'area oggetto di intervento posta a Nord-Ovest del Comune di Turi, BA, attraverso la consultazione delle carte sul Web-Gis Turi, l'area non risulta interessata da alcun vincolo di pericolosità.

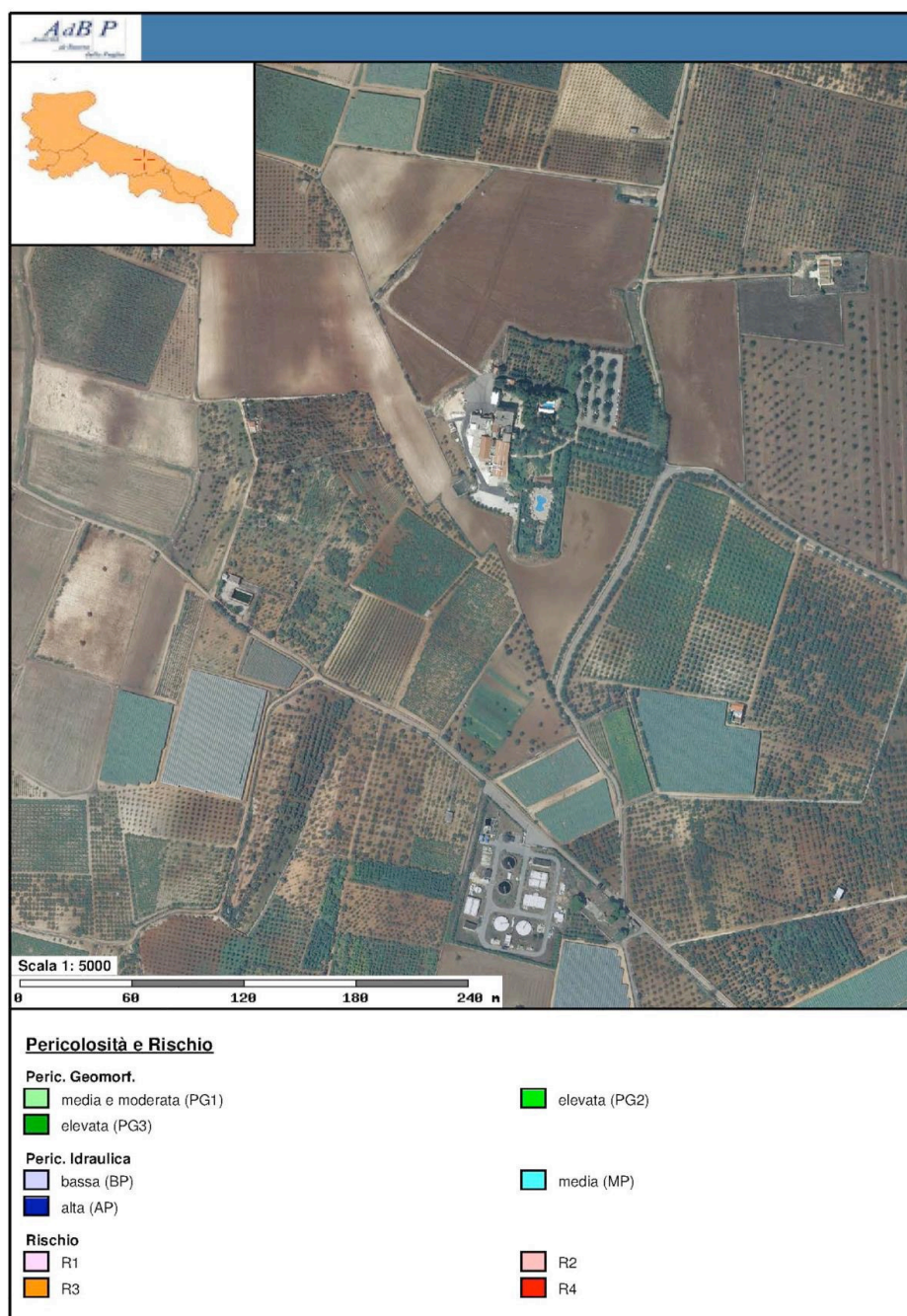


Figura 5: Individuazione dei perimetri delle aree soggette a pericolosità idraulica individuate dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico della Regione Puglia. Fonte: Autorità di Bacino Regione Puglia

Rapporti dell'intervento con la Carta Idrogeomorfologica della Regione Puglia

La Giunta Regionale della Puglia, con delibera n. 1792 del 2007, ha affidato all'Autorità di Bacino della Puglia il compito di redigere una nuova Carta Idrogeomorfologica del territorio pugliese, quale parte integrante del quadro conoscitivo del nuovo Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR), adeguato al Decreto Legislativo 42/2004.

La nuova Carta Idrogeomorfologica della Puglia, in scala 1:25.000, ha come principale obiettivo quello di costituire un quadro di conoscenze, coerente e aggiornato, dei diversi elementi fisici che concorrono all'attuale configurazione del rilievo terrestre, con particolare riferimento a quelli relativi agli assetti morfologici ed idrografici dello stesso territorio, delineandone i caratteri morfografici e morfometrici ed interpretandone l'origine in funzione dei processi geomorfici, naturali o indotti dall'uomo.

La nuova Carta Idrogeomorfologica della Puglia è stata realizzata utilizzando come base di riferimento i dati topografici, il modello digitale del terreno (DTM) e le ortofoto (relative al periodo 2006-2007), realizzate dalla Regione Puglia nell'ambito del progetto della nuova Carta Tecnica. Il lavoro è stato organizzato per progetti corrispondenti ai singoli "fogli", conformi alla suddivisione delle "sezioni" della cartografia IGMI alla scala 1:50.000, che vede l'intero territorio pugliese ricompreso in n. 54 delle suddette sezioni regionali (CTR).

In questo tema sono compresi una serie di elementi fisici legati all'idrografia superficiale del territorio. L'elemento più rappresentato in carta è quello dei "corsi d'acqua", intendendo con tale terminologia l'insieme dei percorsi lineari dei deflussi concentrati delle acque, che costituiscono il reticolo idrografico di un territorio.

L'elemento corso d'acqua è stato a sua volta suddiviso in diverse tipologie, in accordo agli indirizzi previsti dal D.M. 131/2008 ("Regolamento recante i criteri tecnici per la caratterizzazione dei corpi idrici"), che definisce le tipologie dei corsi d'acqua in relazione al regime idrologico caratteristico degli stessi. Nello specifico, in rapporto alle predette categorie definite dalla legge e sulla base dei dati idrologici ufficiali a disposizione, sono state individuate nel territorio pugliese due categorie tra quelle possibili, i "corsi d'acqua" e i "corsi d'acqua episodici", intendendo con questi ultimi tutti quelli temporanei, con acqua in alveo solo in seguito ad eventi di precipitazione particolarmente intensi, anche meno di una volta ogni 5 anni. I corsi d'acqua a carattere episodico (di cui le "lame" e le "gravine" pugliesi possono considerarsi un classico esempio), sono da considerarsi ambienti al limite della naturalità, in cui i popolamenti acquatici sono assenti o scarsamente rappresentati, anche nei periodi di presenza d'acqua. Tra i corsi d'acqua non episodici, oltre quelli più importanti della Puglia (Ofanto, Caldelaro, Cervaro, Carapelle, ecc.), sono stati inclusi anche quelli a valle di sorgenti perenni aventi portate significative, come quelle del Tara, del Chidro e del Galeso. Sempre a causa dell'assenza di dati idrologici di maggiore dettaglio, è stato assunto che un "corso d'acqua" classificabile come tale alla foce mantiene detto attributo per l'intero reticolo idrografico che lo caratterizza a monte.

Alla luce di quanto innanzi ripreso dalla relazione dell'AdB sulla Carta Idrogeomorfologica emerge che la zona è interessata da un corso d'acqua episodico.

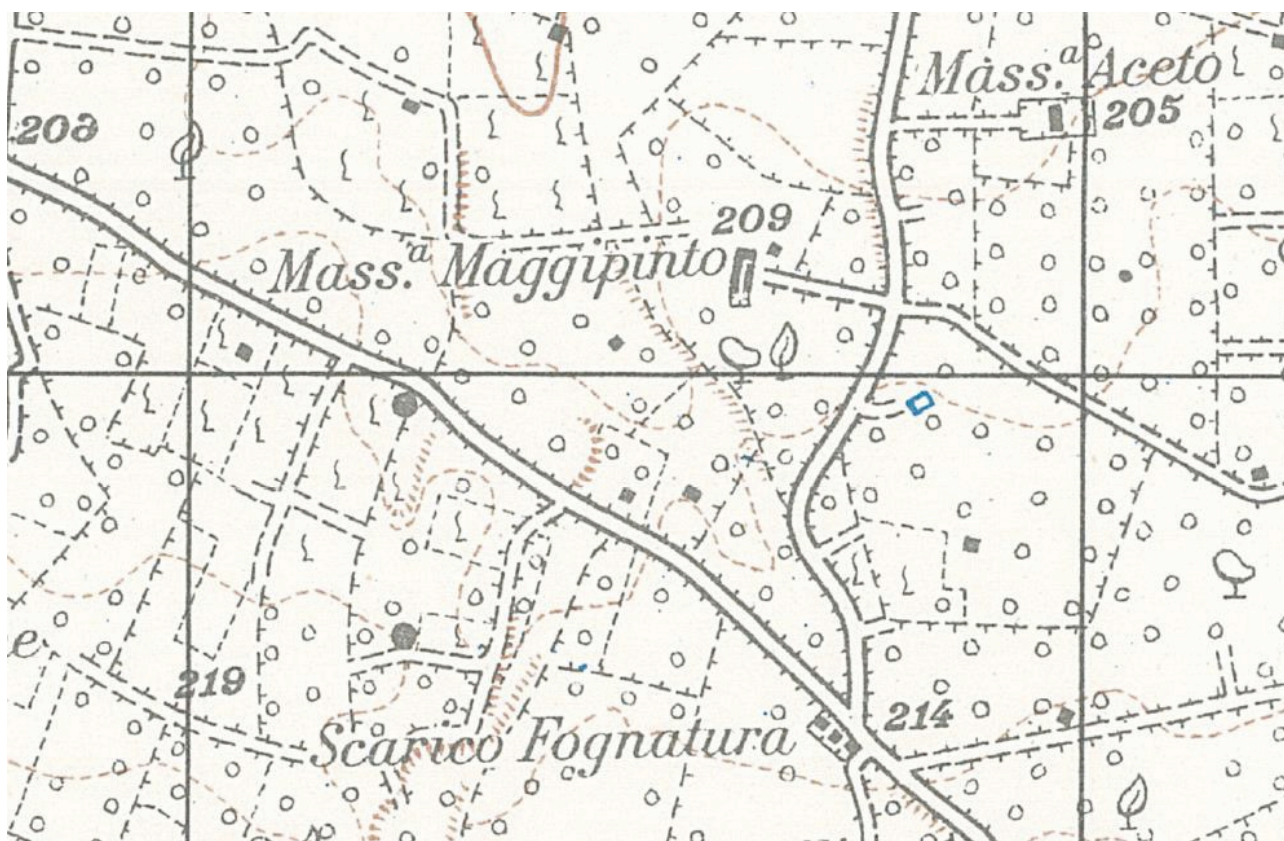


Figura 6: Stralcio I.G.M. del F° 190 Tav. "Mass. Purgatorio" IV N.O. ove è possibile vedere l'originaria ripa fluviale ben marcata dai "baffettini" che indicano il cambio brusco di pendenza e il verso della zona ribassata/pendenza.

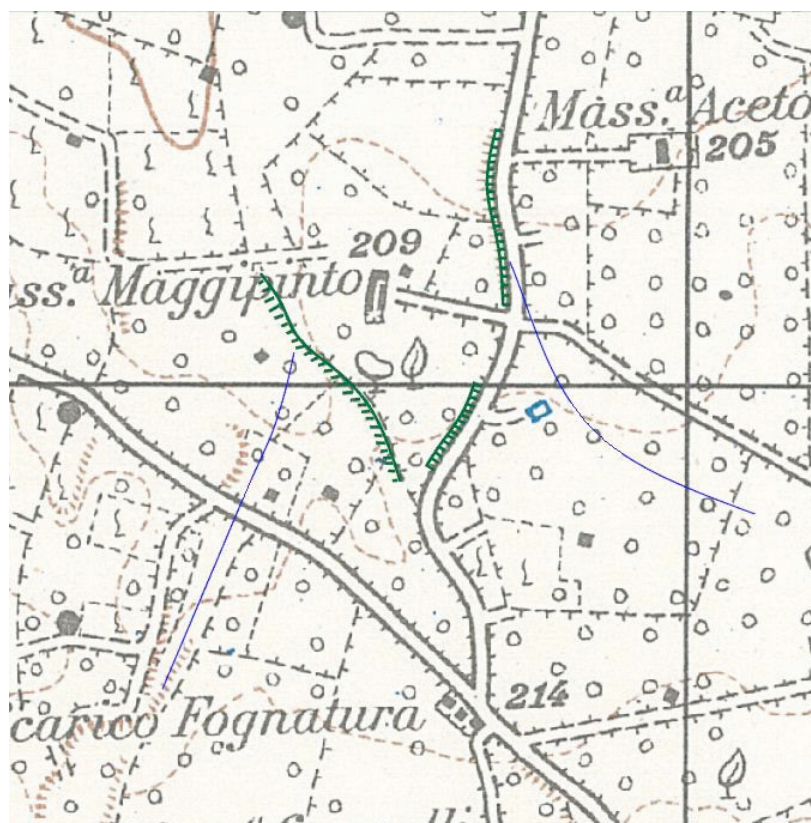


Figura 7: Stralcio I.G.M. del F° 190 Tav. "Mass. Purgatorio" IV N.O. con ubicazione della ripa fluviale e dell'asta fluviale.

La presenza del corso d'acqua comporta il rispetto solo dell'art. 6 comma 8 delle N.T.A. dell'AdB: "Quando il reticolo idrografico e l'alveo in modellamento attivo e le aree golenali non sono arealmente individuate nella cartografia in allegato e le condizioni morfologiche non ne consentano la loro individuazione, le norme si applicano alla porzione di terreno a distanza planimetrica, sia in destra che in sinistra, dall'asse del corso d'acqua, non inferiore a 75 m".

La presenza della ripa fluviale evita l'applicazione dell'art. 10 comma 3 delle N.T.A. dell'AdB e per cui ogni intervento edilizio deve stare ad una distanza superiore ai 75 m e non necessita lo studio idraulico.

La proposta di progetto rispetta tale condizione e non prevede opere edili all'interno dei 75m. dal corso d'acqua episodico, ad eccezione di alcuni parcheggi permeabili e campi da tennis permeabili.

4.3 Piano Urbano Territoriale Tematico della Regione Puglia (P.U.T.T./P)

Per quanto attiene al rapporto tra il programma costruttivo in parola e gli strumenti di pianificazione territoriale, va evidenziato che per il Comune di Turi si è dotato recentemente del P.U.G. recependo il Piano Urbanistico Territoriale per il Paesaggio (PUTT/P), definitivamente approvato con delibera di G.R. n. 1748 del 15/12/2000. Il PUTT è stato sostituito e abrogato dal punto di vista paesaggistico dal PPTR definitivamente approvato nel 2015 e pertanto, non esplica più alcuna funzione di tutela paesaggistica, ma rimane valido, nel solo caso del Comune di Turi, dal punto di vista urbanistico perché le norme sono state integrate in quelle del PUG fino all'adeguamento al PPTR.

Con riferimento all'aspetto normativo il P.U.T.T./Paesaggio si configura come Piano Urbanistico Territoriale con specifica considerazione dei valori paesistici ed ambientali, come previsto dall'art. 149 del D. lgs n. 490/99 e risponde ai contenuti di cui alle lettere c) -d) dell'art. 4 della L.R. n. 56/80 nonché alle procedure di cui all'art. 8 della stessa legge regionale.

Con riferimento poi al l'aspetto metodologico-redazionale il P.U.T.T./Paesaggio ha proceduto innanzitutto alla individuazione degli elementi strutturanti il territorio che si articolano nei sottosistemi e relative componenti paesistico-ambientali cui è stato riconosciuto un ben determinato valore che identificano peculiarità meritevoli di tutela.

A seguito di detta individuazione il P.U.T.T./Paesaggio ha suddiviso e perimetrato il territorio regionale nei sistemi delle aree omogenee per i caratteri costitutivi fondamentali delle strutture paesistiche quali:

- ♦ il sistema delle aree omogenee per l'assetto geologico, geomorfologico ed idrogeologico;
- ♦ il sistema delle aree omogenee per la copertura botanico-vegetazionale e colturale e del contesto faunistico attuale e potenziale che queste determinano;
- ♦ il sistema delle aree omogenee per i caratteri della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa.

Il P.U.T.T./Paesaggio, con riferimento al livello dei valori paesaggistici individuati a seguito della fase di analisi, ha proceduto alla perimetrazione per aree omogenee dei cosiddetti "ambiti territoriali estesi" assoggettati, dall'apparato normativo del Piano, a tutela diretta dei valori paesistici ivi identificati.

Stabilisce altresì, in funzione del diverso valore paesistico-ambientale attribuito agli ambiti territoriali identificati, un maggiore e/o minore grado di trasformabilità dell'attuale assetto paesaggistico fino all'introduzione del divieto assoluto di ogni trasformazione per quei casi in cui risultano direttamente coinvolti specifici beni di riconosciuto interesse identificati come "ambiti territoriali distinti" ovvero

emergenze e/o componenti ed insiemi che costituiscono gli elementi caratterizzanti e strutturanti il territorio dal punto di vista paesaggistico (titolo III delle N.T.A. del P.U.T.T./Paesaggio).

Il P.U.T.T./Paesaggio inoltre sulla scorta del quadro conoscitivo delle realtà paesaggistiche territoriali, ha definito i “tipi di paesaggio pugliesi” articolati anche nei relativi sottotipi.

Con specifico riferimento poi ai contenuti normativi del Piano si evidenzia che l’area d’intervento, in quanto non ricadente nei cosiddetti «territori costruiti» come definiti dall’art 1.03 punto 5 delle N.T.A. del P.U.T.T./Paesaggio, risulta assoggettato al regime di tutela paesaggistica dal citato Piano Urbanistico Territoriale Tematico (indirizzi di tutela) che ne disciplina la trasformazione dell’attuale assetto territoriale, constatato che la stessa area ricade nel perimetro classificato come “ambito di valore distinguibile C” (cfr tav. PUTT). Inoltre, il Comune di Turi risulta attualmente dotato di PUG-Piano Urbanistico Generale, adeguato al PUTT/P, ed approvato in via definitiva, ai sensi e per gli effetti dell’art 12 della LR. 27.07.2001 n°20, con delibera di CC n.36 del 19.07.2013 a seguito del controllo di compatibilità regionale, con esito positivo, di cui alla DGR n°1943 del 02.10.2012.

Il PUTT/Paesaggio, sulla base della distinzione operata, ha individuato ambiti di differente valore paesaggistico così classificati:

- ♦ ambito di valore eccezionale “A”
- ♦ ambito di valore rilevante “B”
- ♦ ambito di valore distinguibile “C”
- ♦ ambito di valore relativo “D”
- ♦ ambito di valore normale “E”

In tali ambiti ad esclusione di quello di valore normale “E” laddove non è direttamente dichiarabile un significativo valore paesaggistico, la salvaguardia e la valorizzazione paesaggistica viene normativamente perseguita attraverso l’applicazione degli indirizzi di tutela art.2.02.

Il P.U.T.T./P classifica l’area interessata dall’intervento proposto quale Ambito Territoriale Esteso di tipo “B” di valore rilevante (art.2.01 punto 1.2 delle N.T.A. del P.U.T.T./P) In particolare la classificazione “B” individua secondo il P.U.T.T./P. un valore rilevante laddove, sussistano condizioni con presenza di più beni costitutivi con o senza prescrizioni vincolistiche preesistenti. Stante tale classificazione, le aree interessate dall’intervento risultano pertanto sottoposte a tutela paesaggistica diretta dal P.U.T.T./P (art.2.01 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) e quindi la legittimità dell’iter procedurale prescriverà la richiesta di Autorizzazione Paesaggistica, inoltrata ai sensi delle disposizioni di cui all’art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

Nei confronti degli ATD va detto che l’area d’intervento non risulta interessare beni paesaggistici specifici, individuati come: Ambiti Territoriali Distinti, per i quali trovano applicazione le direttive di tutela di cui all’impianto normativo del piano ad eccezione del Bene “Costa ed aree litoranee” nei confronti del quale si applicano le specifiche direttive di tutela di cui all’art. 3.07 del PUTT.

La sola presenza del “noceto” sul versante est verso l’esterno del complesso, il cui pregio rappresenta la qualità dei cosiddetti “beni diffusi nel paesaggio agrario”, sarà da preservare nella consistenza ed estensione attuali, avendo cura di evitare l’alterazione della integrità visuale.

PUTT/p: Ambiti Territoriali Estesi (ATE)

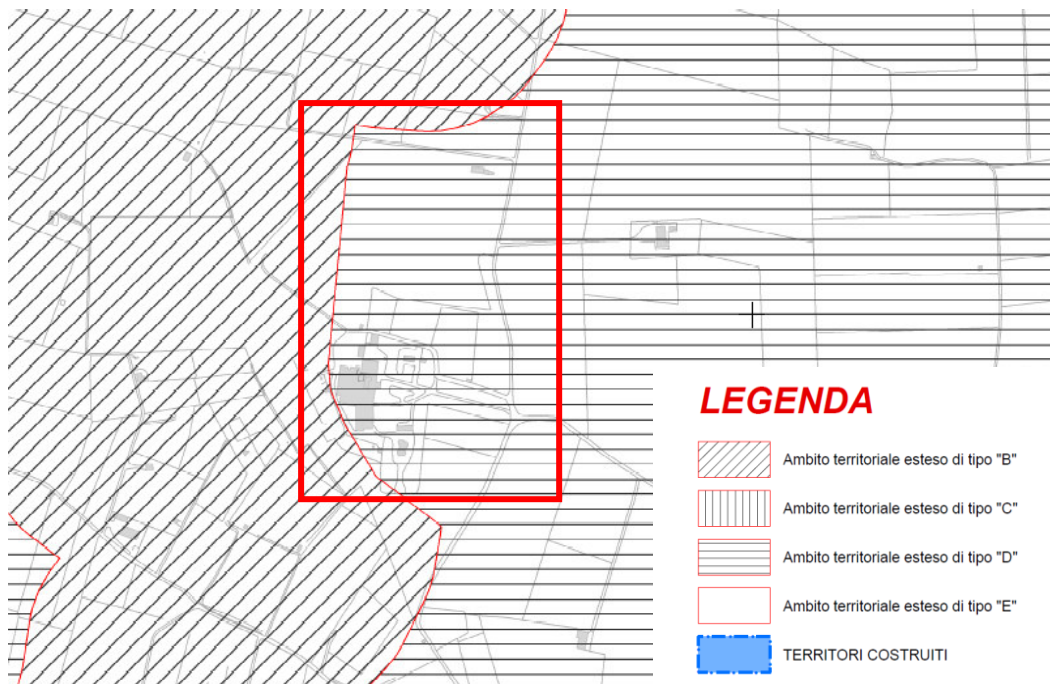


Figura 8: Stralcio PUG/S-18a - Ambiti Territoriali Estesi – Zona A

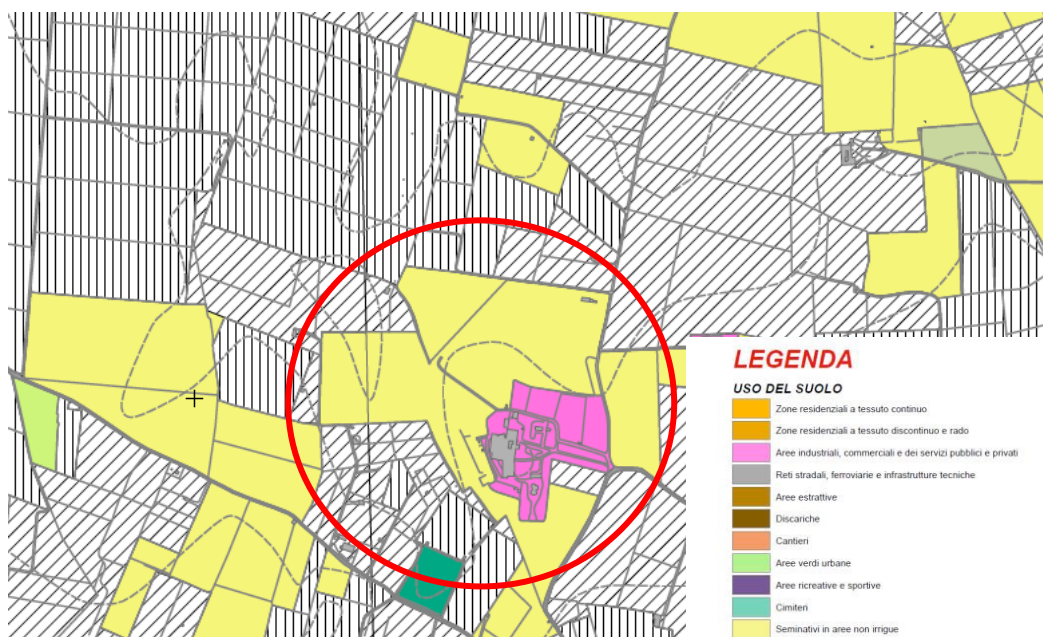


Figura 9: Stralcio PUG/S-04a – Carta dell'uso del suolo – Zona A

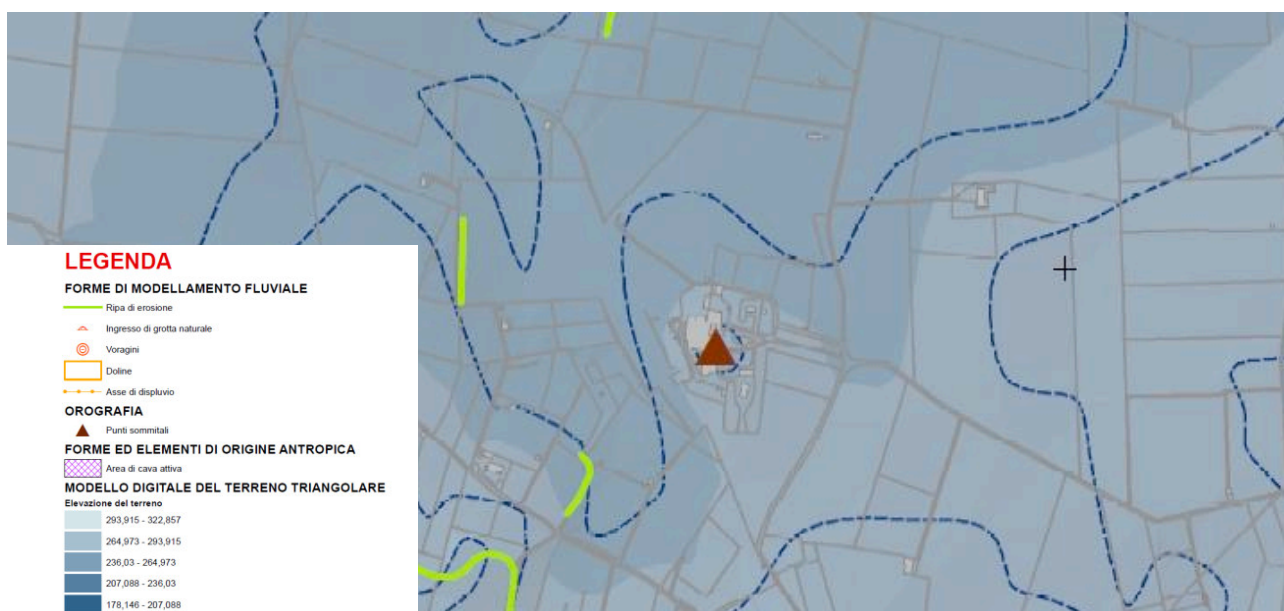


Figura 10: Stralcio PUG/S-06a – Carta geomorfologica – Zona A

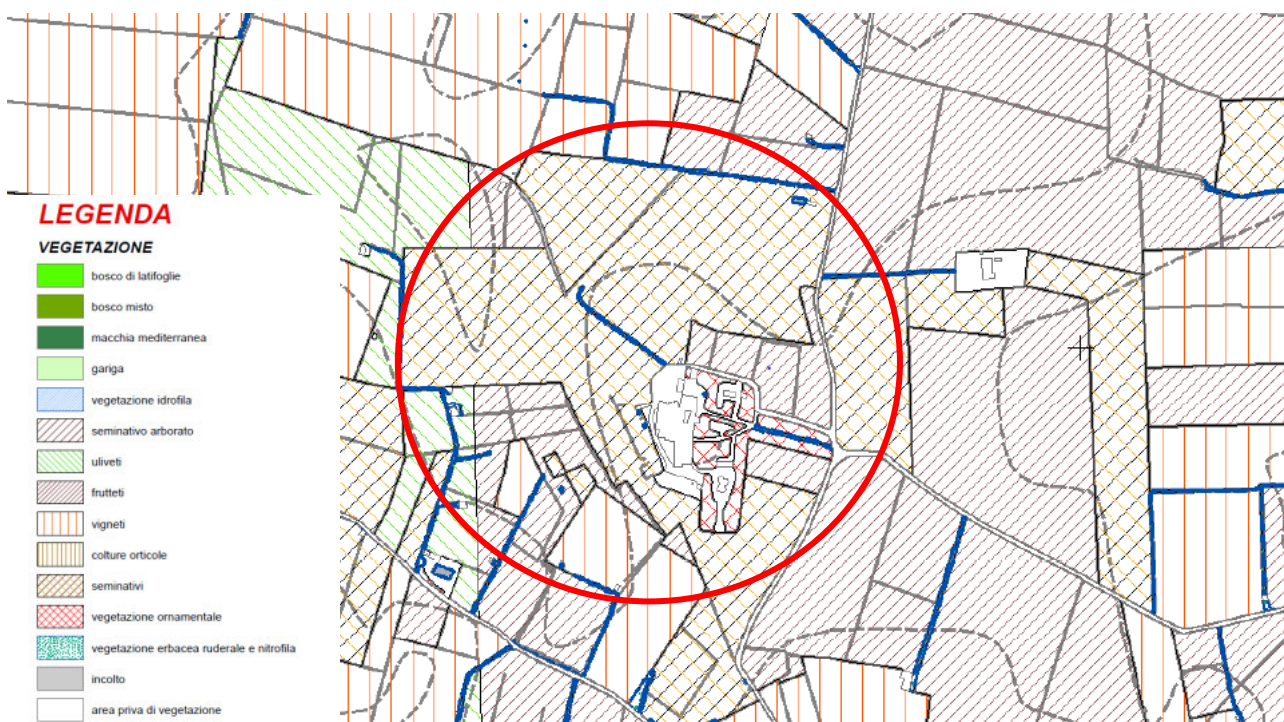


Figura 11: Stralcio PUG/S-13a – Carta del sistema botanico-vegetazionale – Zona A



Figura 12: Stralcio PUG/S-14a – Carta della stratificazione storica – Zona A

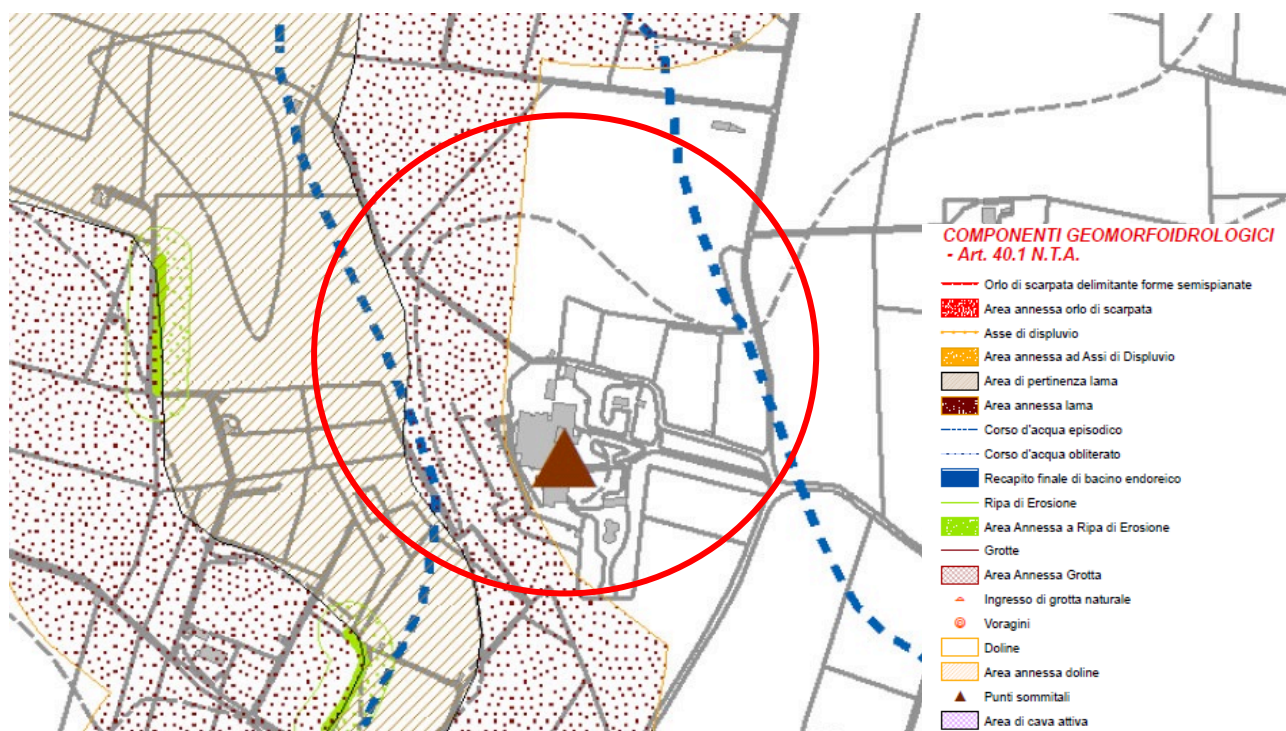


Figura 13: Stralcio PUG/S-15a – Carta delle emergenze del sistema geomorfologico – Zona A



Figura 14: Stralcio PUG/S-16a – Carta delle emergenze del sistema botanico vegetazionale – Zona A

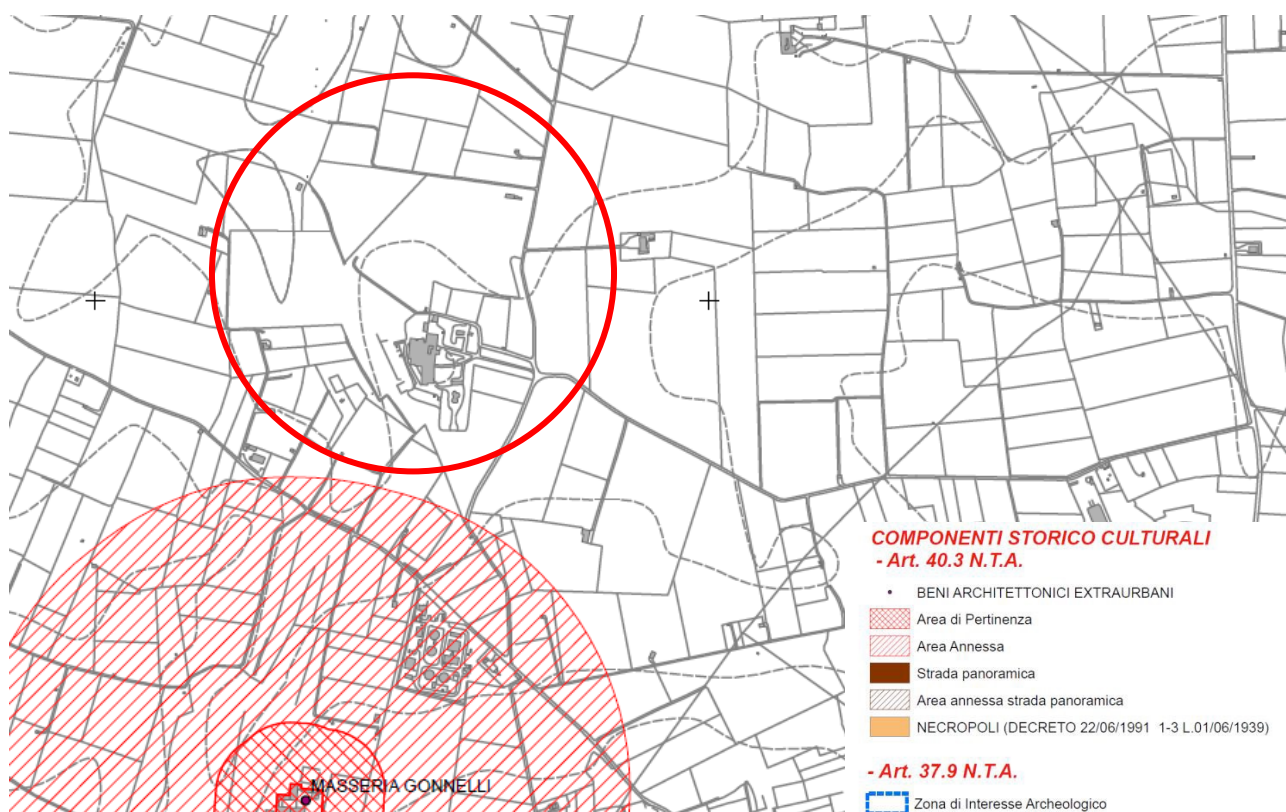


Figura 15: Stralcio PUG/S-16a – Carta delle emergenze del sistema storico culturale – Zona A

4.4 Siti di interesse naturalistico di importanza comunitaria e con le aree naturali protette della pianificazione statale e regionale

Nell'area interessata dall'intervento, nonché nelle immediate prossimità, non sono presenti siti appartenenti alla Rete Natura 2000 (Siti di importanza comunitaria – SIC e Zone di protezione speciale – ZPS, ai sensi delle direttive (CEE).

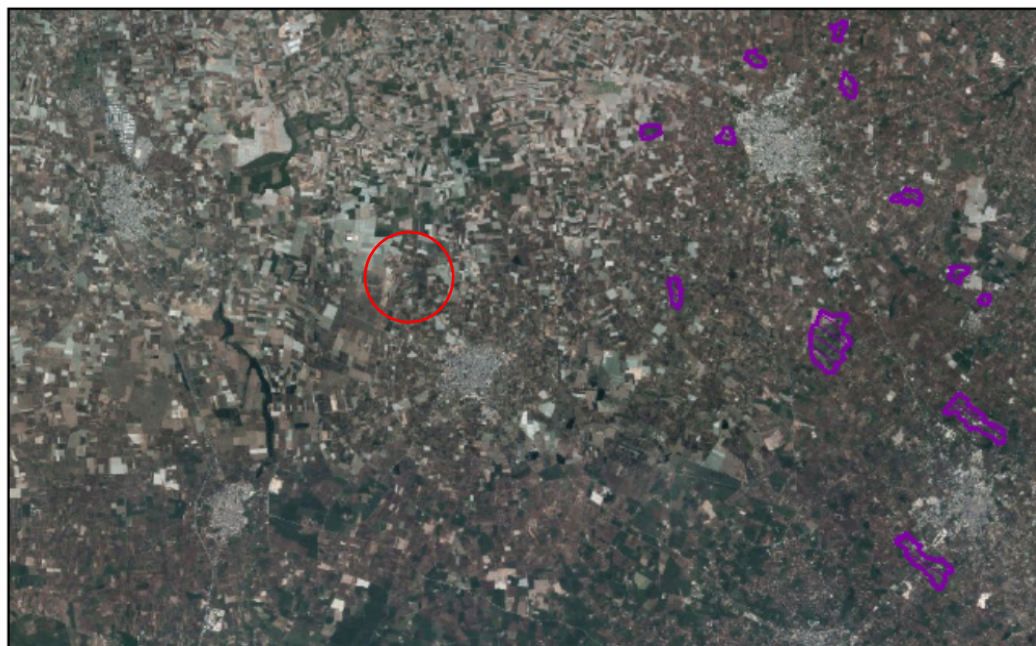


Figura 16: Geoportale Nazionale, Rete Natura 2000

5. CARATTERISTICHE DELLA PROPOSTA DI AMPLIAMENTO DEL COMPENDIO DI VILLA MENELAO

Il compendio di Villa Menelao insiste su un'area situata nel comune di Turi, censita in Catasto al Foglio di Mappa 6, Particella 33 di Ha 5.33.72, oltre che su altre aree contigue di proprietà componenti l'intera superficie aziendale in "Contrada Parco Ospedale", per una superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di Ha 15.88.66 (158.866 mq), come risulta dal titolo di proprietà delle aree e dei fabbricati interessati dall'intervento, con l'elenco delle particelle catastali e dei relativi Certificati di Destinazione Urbanistica, allegato alla presente relazione. Fanno parte della proprietà "Villa Menelao" anche le P.lle 106 e 108 dello stesso Fg.6, collocate a margine ovest del compendio. Le stesse sono state acquisite però in epoca successiva e comunque dopo l'adozione del PUG del comune di Turi e, pertanto, sono state escluse dal presente intervento.



L'area oggetto di intervento è ubicata nel quadrante nord-ovest del Comune di Turi, sulla direttrice verso il Comune di Casamassima.

Le bellezze naturali, architettoniche e paesaggistiche di questa porzione della Murgia dei Trulli, con le antiche Masserie e le aree naturali e boschive (Bosco Musacco, Bosco di Procida e Bosco di Monte Ferraro), insieme alla enogastronomia nella spettacolare esplosione dei colori e dei profumi di questa terra, ne fanno una delle mete più richieste dal turismo internazionale.

Geograficamente è collocata in una strategica posizione baricentrica fra i principali luoghi di interesse turistico sotto il profilo paesaggistico e storico-culturale della nota "Valle d'Itria", (Putignano, patria del Carnevale più antico d'Europa a 15 km, Alberobello, patrimonio dell'UNESCO a 30 km, Grotte di Castellana a 18 km, Locorotondo a 44 km, Martina Franca a 50 km, Fasano a 45 km, Ostuni a 70 km) e le note località

balneari collocate sulla costiera Adriatica di Polignano a Mare, Monopoli e Savelletri, agevolmente raggiungibili.

Dal punto di vista infrastrutturale, l'area è collocata in fregio alla strada statale SS172 dei "Trulli", il cui svincolo di accesso dista appena 1,5 km e per il tramite della quale ci si immette nella S.S. 100, grande arteria viaria che collega il capoluogo regionale alla città di Taranto, ovvero nella parallela Autostrada Adriatica A14 Taranto-Bologna. L'aeroporto internazionale Karol Wojtyla di Bari, uno dei principali aeroporti italiani, nonché il principale aeroporto pugliese e il Terminal turistico del Porto di Bari sono situati a circa 40 Km a nord-ovest. L'aeroporto internazionale di Brindisi, cosiddetto Aeroporto del Salento, e il porto di Brindisi sono situati a circa 90 km, in direzione Sud-Est.

La sostenibilità del progetto di ampliamento a scopo turistico-ricettivo di "Villa Menelao" è supportata da:

- ♦ fortissimo incremento della domanda turistica nazionale ed internazionale nella Regione ed in particolare nella Valle d'Itria;
- ♦ mancanza di offerta adeguata soprattutto nel target ad alto reddito;
- ♦ la riconoscibilità e il valore aggiunto costituito dal nome e dal prestigio già acquisito da "Villa Menelao";
- ♦ la forte premialità a livello urbanistico (fattibilità, procedure e volumi realizzabili) derivante dal configurare l'operazione come ampliamento di struttura esistente e non già nuovo impianto.

Conseguentemente la soluzione progettuale preliminare prevede di realizzare l'intervento nell'immediata contiguità con la Masseria, anche per creare sinergie logistiche con gli spazi già esistenti e funzionanti, su suoli di proprietà benché già parzialmente asserviti urbanisticamente ai fini della suscettività edificatoria.

Nello specifico l'intervento sarà realizzato su parti delle Particelle 27 – 42 – 74 – 800 e specificatamente sulla porzione a forma di cuneo compresa fra le "Aree annesse della Lama" ad ovest (PUG/S Sistema Idrogeomorfologico _ LAMA - Area Annessa art. 40.1 delle NTA) e le "Aree annesse del reticolo idrografico" ad est, per una superficie complessiva di circa 20.000 mq.



Figura 17: Simulazione di progetto

Ipotesi progettuale

Il fabbricato principale della cd Villa Menelao, realizzato nella sua originaria consistenza prima del 1° settembre 1967 e caratterizzato nella sua originaria funzione rurale da una forte connotazione di “masseria fortificata”, è stato oggetto di successivi interventi di manutenzione, adeguamenti tecnologici ed ampliamenti.

Il dato dimensionale che caratterizza la sua presenza sul territorio deve necessariamente assumersi in termini di mq di superficie delle fabbriche e non in termini volumetrici, in quanto la variabilità delle altezze in gioco e la loro dimensione, resta sicuramente congrua in relazione alle destinazioni d’uso originarie della masseria, ma altrettanto sicuramente eccezionale in relazione all’attuale uso.

In linea con questa interpretazione, l’art. 38.1 Contesto Agricolo – zona E delle NTA del PUG vigente, dispone che gli ampliamenti e sopraelevazioni consentiti per le realtà produttive (ricettive, turistiche...) esistenti nell’ambito del territorio comunale alla data di adozione del PUG, siano possibili nei limiti del 20% della S.U. (superficie utile), senza cioè prevederne una quantificazione in termini di volume.

Dispone dunque la norma che la possibilità operativa di eseguire l’ampliamento o la sopraelevazione resta in capo agli “insediamenti” esistenti alla data di adozione del PUG (avvenuta con del. CC n.35 del 21 luglio 2011), attraverso il rilascio diretto del PdC, ferma la procedura della conferenza di servizi.

Dai dati relativi ai titoli edilizi citati, si evince che, alla data del 21.07.2011 di adozione del PUG, la Superficie Coperta Sc e la Superficie Utile S.U. totale dell’intero compendio immobiliare, così come esistente:

SUPERFICIE COPERTA = mq 4.070

SUPERFICIE UTILE = mq 2.900

con un volume complessivo pari a mc 15.500 c.a.

Il successivo intervento di ampliamento nel 2015-2016, denominato “Le Cummerse”, è consistito nella realizzazione di nuovi corpi di fabbrica di tipo rurale, meglio noti come “cummerse”, adibiti a cucine e depositi annessi, oltre ai servizi relativi per il pubblico e per il personale che prevedono la ulteriore realizzazione di:

SUPERFICIE COPERTA = mq 565

VOLUME = mc 1.700

Complessivamente la situazione che è quella esattamente esistente allo stato attuale, riporta i seguenti dati:

Sup. totale di intervento 158.866 m2

Sup. coperta totale 4.635 m2

Volume totale 17.200 m3

Aree a parcheggio mq 7.600 m2

nella misura di mq 4.600 a est del corpo di fabbrica “Villa Menelao” e di 3.000 mq a ovest delle Cummerse.

Il progetto prevede la realizzazione di una struttura ricettiva diffusa alla stregua di un piccolo borgo inibito alla percorrenza carrabile.

Sono previste n. 14 residenze turistiche (Ville - Suite) da circa 70 mq ciascuna di superficie utile, ad un solo piano fuori terra dotate di giardino, piscina e logge ad uso esclusivo. Ciascuna suite sarà inoltre dotata al

piano interrato di una SPA privata con sauna, idromassaggio, bagno turco, percorso kneipp, attrezzatura fitness a spazio massaggi.

L'hotel vero e proprio sarà costituito da cinque corpi di fabbrica separati ed immersi nel verde, di altezza pari a 7,50 ml con due piani fuori terra per la parte propriamente ricettiva e complessive 8 Junior suites per ciascun corpo. Ciascuna junior suite di piano terra sarà dotata, al piano interrato, di una SPA privata e ad uso esclusivo con idromassaggio, sauna, bagno turco e zona massaggi. Ciascuna Junior Suite del primo piano, sarà dotata, sul piano copertura, di una zona solarium privata e ad uso esclusivo con idromassaggio e zona relax.

I corpi di fabbrica ospiteranno complessivamente n. 40 Junior suites da 50 mq circa.

È prevista inoltre la realizzazione di un ulteriore corpo di fabbrica che ospiterà al piano terra una foresteria, per complessive 7 stanze, al primo piano una palestra attrezzata di circa 500 mq e al piano interrato servizi per il personale, magazzini e depositi per la struttura.

Nel merito dimensionale, la soluzione prospettata porta alla individuazione delle seguenti quantità, così come analiticamente descritte nell'allegato schema di dettaglio.

	Superficie coperta m2	Volume m3
Ville – Suite n. 14 da 70 mq circa	1.568	10.505
Junior Suites n. 40 da 50 mq circa	2.556	14.778
Centro Polifunzionale	564	6.200
Reception	240	1.032
Uffici amm.vi e logistici	107	461
Piscina, pergolo, solarium, bar e servizi	169	722

che comportano i seguenti ingombri totali:

NUOVO ALBERGO RELAIS

Superficie coperta (Sc)	5.204 m ²
Volume (V) (compresi i volumi interrati)	33.698 m ³
Altezza Massima (H max)	7,15 m

Ai fini della verifica urbanistica, risulta necessario integrare questi dati con quelli relativi agli ingombri della preesistente struttura, addivenendo infine agli ingombri finali all'esito dell'intervento programmato:

Superficie totale disponibile	158.866 m²
Superficie di sedime ampliamento	19.180 m²
Superficie disponibile misura compensativa	24.450 m²
Superficie coperta totale	9.839 m²
Altezza Massima albergo/relais	7,15 ml
Altezza massima preesistenze – Masseria	10,00 ml
Volume totale	50.898 m³

Indice di fabbricabilità Iff = 50.898 / 158.866 = 0,32 m³/m²

In conclusione, **l'intervento proposto è in variante rispetto alle NTA del PRG perché l'Iff supera quello previsto dall'art. 38.1 Contesto Agricolo – zona E delle NTA del PUG vigente.**

Pertanto, si ribadisce che è soggetto, a verifica di assoggettabilità a VAS semplificata ai sensi del R.R. 18/2013 ai sensi dell'art. 6.1 lettera f):

“Piani urbanistici comunali direttamente ed esclusivamente funzionali alla realizzazione di progetti di opere, i cui procedimenti di approvazione prevedano il ricorso alla conferenza di servizi - prevista agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) e s.m.i., o alle pertinenti normative di settore -, ad esclusione dei casi di procedure coordinate o comuni di VIA dei progetti e di VAS dei piani e programmi, disciplinate al comma 5, articolo 17 della legge VAS.”;

in quanto trattasi di procedimento che prevede il ricorso alla conferenza di servizi per l'Accordo di Programma.

Sono stati esclusi gli altri casi:

Piani urbanistici comunali da sottoporre a verifica di assoggettabilità a VAS (art. 5)	Verifica della sussistenza dei requisiti di assoggettabilità
<i>a) piani urbanistici comunali di riqualificazione che interessano superfici inferiori o uguali a 40 ettari, oppure inferiori o uguali a 20 ettari (nelle zone ad elevata sensibilità ambientale);</i>	<i>Non pertinente in quanto intervento progettuale</i>
<i>b) piani urbanistici comunali di nuova costruzione che interessano superfici inferiori o uguali a 20 ettari, oppure inferiori o uguali a 10 ettari (nelle zone ad elevata sensibilità ambientale);</i>	<i>Non pertinente in quanto intervento progettuale</i>
<i>c) modifiche minori ai piani urbanistici comunali, ivi incluse: I. modifiche ai piani urbanistici comunali che riguardano piccole aree ad uso locale, come definite alla lettera 2.1.e; II. modifiche ai piani urbanistici comunali che non trasformano in edificabili aree a destinazione agricola (comunque definite negli strumenti urbanistici comunali), e non determinano una diminuzione delle dotazioni di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi;</i>	<i>Non pertinente in quanto intervento progettuale</i>
<i>d) piani urbanistici comunali non esplicitamente menzionati nel presente regolamento.</i>	<i>Non pertinente in quanto intervento progettuale</i>
Piani urbanistici comunali da sottoporre a verifica di assoggettabilità a VAS semplificata (art.6)	
<i>a) strumenti attuativi di piani urbanistici comunali generali già sottoposti a VAS, qualora non comportino variante ma lo strumento sovraordinato in sede di VAS non abbia dettato tutti i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste, così come definiti alla lettera 7.2.f;</i>	<i>Non pertinente in quanto intervento progettuale</i>
<i>b) le disposizioni della lettera 6.1.a si applicano anche agli strumenti attuativi che interessano aree oggetto di modifiche ai piani urbanistici comunali generali già sottoposte a VAS o a verifica, anche semplificata;</i>	<i>Non pertinente in quanto non sottoposto a VAS</i>
<i>c) modifiche minori, come definite alla lettera 5.1.c, di piani urbanistici comunali che siano già stati sottoposti a VAS oppure a verifica di assoggettabilità a VAS;</i>	<i>Non pertinente in quanto intervento progettuale</i>

<i>d) fatto salvo quanto previsto alla lettera 7.2.b, modifiche obbligatorie ai piani urbanistici comunali volte all'adeguamento a disposizioni normative o a piani e programmi sovraordinati, finalizzati alla tutela dell'ambiente e del patrimonio culturale;</i>	<i>Non pertinente in quanto intervento progettuale</i>
<i>e) strumenti attuativi di Piani Regolatori Generali e Programmi di Fabbricazione vigenti, le cui caratteristiche coincidano con quelle dei piani urbanistici comunali definiti alla lettera 5.1.a, a condizione che siano elaborati coerentemente con i criteri per la formazione e la localizzazione dei Piani Urbanistici Esecutivi (limitatamente alla Parte II - Criteri per perseguire la qualità dell'assetto urbano), emanati con deliberazione della Giunta regionale 14 dicembre 2010, n. 2753;</i>	<i>Non pertinente in quanto intervento progettuale</i>

STANDARD URBANISTICI

La superficie da rendere disponibile per gli standards urbanistici assomma a $80 / 100 \times \text{SLU}$

dove SLU rappresenta la superficie lorda di pavimento ed è pari a mq 9.839 così come in precedenza determinato; per cui

$$\mathbf{S\ standards = mq (80 / 100 \times 9.839) = mq 7.871,20}$$

Di tale quantità almeno il 50% deve essere destinato al parcheggio e la restante parte ad attività collettive e/o al verde.

$$P1 = S\ standards > 50\% \times 7.871,20 > \text{mq } 3.935,60$$

L'ulteriore dotazione di parcheggio in funzione della legge 122/89 deve risultare almeno pari al 10% del volume totale, per cui

$$P2 = 50.898 / 10 = \text{mq } 5.089,80$$

Ne consegue che la superficie minima a parcheggio che si rende necessaria, ammonta almeno a mq $(3.935,60 + 5.098,80) = \mathbf{mq\ 9.025,40}$.

In progetto sono previste aree a parcheggio per mq 6.050,00 nella zona ad est dell'area per n° 168 posti auto e per mq 3.000,00 nella zona ad ovest delle "Cummerse" per n° 82 posti auto, con un totale quindi di **250 posti auto** su una superficie complessiva di **9.050 mq**.

La superficie per il verde e le attività collettive di uso pubblico dovrà risultare almeno pari a **mq 3.745,00**.

In progetto è stata prevista l'individuazione di tale area, nella misura di mq 4.275, nella parte lungo il confine ad est del lotto. Lungo l'intero confine corre infatti la strada comunale, esistente e di uso pubblico, che consente quindi l'accesso diretto a tali aree in qualsiasi punto. Le stesse sono collocate esattamente in corrispondenza ed in prosecuzione delle aree già destinate al parcheggio e saranno fornite di una viabilità dedicata e separata dal circuito dell'intero compendio.

Tali aree, che saranno sistemate a verde e cedute al comune, potranno eventualmente accogliere la realizzazione di strutture sportive all'aperto, con disciplina prevista da convenzione a stipularsi con il Comune.

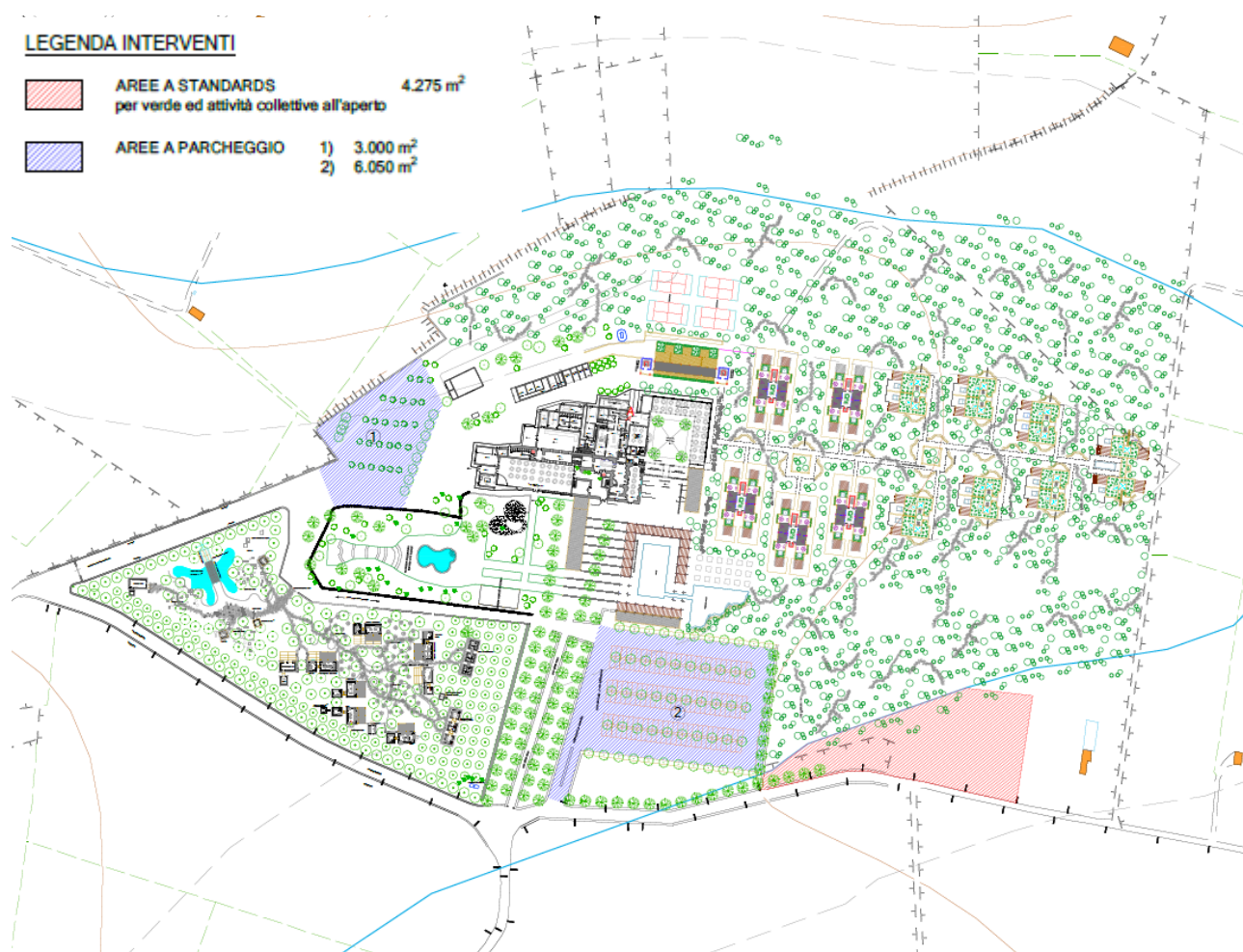


Figura 18: Stralcio Tav.03 - Progetto delle aree a standard

5.1 Caratteristiche del piano o del programma (Allegato I parte seconda di cui all'art. 12. D.Lgs. 152/2006)

5.1.1 In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività

Il Piano non influenza altri progetti o altre pianificazioni locali o sovraordinate perché i suoi effetti si esplicano all'interno dell'area oggetto di intervento e tale area non risulta all'interno di altre pianificazioni locali o sovraordinate (non sono presenti Beni Paesaggistici, Ulteriori Contesti Paesaggistici o altri elementi significativi del sistema ambientale). Rafforza il sistema insediativo ed economico commerciale esistente a Turi, ma non ha conseguenze su altri piani e progetti; pertanto, non stabilisce un quadro di riferimento per ulteriori pianificazioni.

5.1.2 In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi

La proposta di Piano di Lottizzazione non influenza altri Piani o Programmi.

5.1.3 Pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali

Lo sviluppo sostenibile è stato definito in molteplici modi. Tra questi quello utilizzato nel cosiddetto "Rapporto Bruntland" appare il più significativo.

In questo rapporto il concetto di sviluppo sostenibile, già introdotto precedentemente nella Conferenza delle Nazioni Unite sull'ambiente svoltasi a Stoccolma, nel 1972, viene definito in maniera coerente come

"uno sviluppo che soddisfi i bisogni del presente senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri".

In maniera ancora più chiara uno sviluppo può essere considerato sostenibile alle condizioni che:

- *"soddisfi i bisogni primari di tutti i popoli contemporaneamente, ovvero, che sia estesa a tutti la possibilità di dare realtà alle proprie aspirazioni ad una vita migliore;*
- *il ritmo di diminuzione delle risorse non rinnovabili precluda il meno possibile ogni possibilità futura (WCED, 1987).*

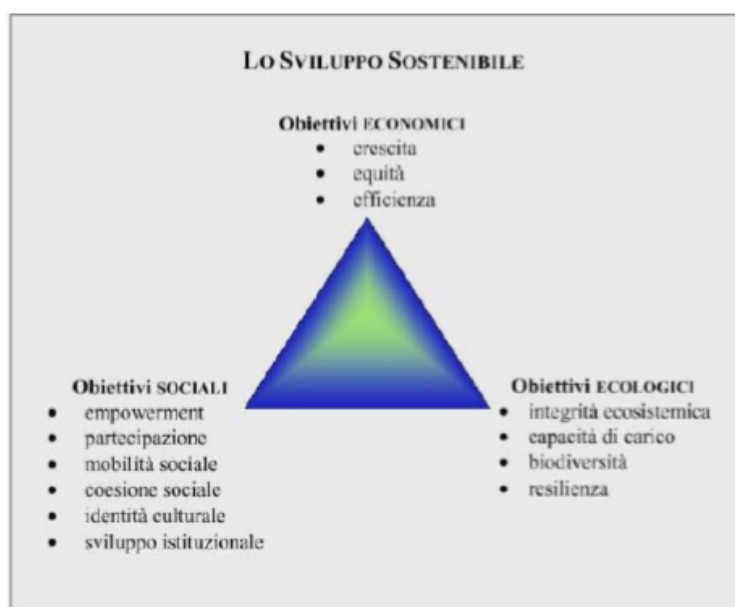


Figura 19: Le tre dimensioni dello sviluppo sostenibile. Rielaborazione del triangolo della sostenibilità pubblicato in EC (1999)

Emerge la dimensione sociale dello sviluppo, con un'attenzione alle soglie di reddito più marginali; si inizia a parlare di dimensione etica dello sviluppo sostenibile (Fusco Girard L., Nijkamp P., 1997, "Le valutazioni per lo sviluppo sostenibile della città e del territorio", FrancoAngeli, Milano).

Inoltre, appare chiaro che il legame tra risorse ambientali (considerate nel loro significato più ampio) e il valore che le comunità gli attribuiscono rappresenta realmente la base conoscitiva sulla quale fondare le azioni di piano.

Le previsioni di trasformazione urbanistica di un piano comunale partecipato possono considerarsi, in parte, anche l'esito di un valore condiviso che la comunità gli attribuisce in considerazione dei valori ambientali, sociali ed economici di cui essa è portatrice.

All'interno di questa definizione di sviluppo sostenibile è più semplice comprendere con quali modalità il piano di lottizzazione oggetto della presente relazione può favorire l'integrazione delle considerazioni ambientali al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.

Infatti, dal punto di vista ambientale, la proposta di progetto che modifica il Piano, progetta le trasformazioni di un'area periferica a Nord-Ovest del Comune di Turi.

In questo contesto ambientale e paesaggistico il progetto prevede la realizzazione di edilizia residenziale a carattere turistico ricettivo, servizi alla residenza, verde pubblico, verde privato, parcheggi pubblici e privati viabilità permeabile nelle quantità già descritte nel paragrafo relativo alla descrizione degli interventi.

Rispetto alle risorse ambientali fondamentali, aria, acqua e suolo, l'unica criticità appare quella riferibile all'incremento dell'occupazione del suolo (il cui progetto tenderà comunque a naturalizzare l'area apportando ulteriori benefici) i cui parametri dimensionali sono comunque in linea con le previsioni del piano regolatore generale vigente. Tale criticità viene mitigata dagli effetti positivi sia rispetto all'inquinamento atmosferico dell'aria sia rispetto alla tutela della risorsa acqua per l'insediamento da realizzare ma anche e soprattutto per l'insediamento esistente. Infatti, il mancato completamento lo rende, allo stato attuale, un insediamento privo di particolari servizi turistici attrattivi e quindi carente nella sua capacità di soddisfare le esigenze sociali.

L'impostazione progettuale adottata ha tenuto in considerazione del tema dei potenziali impatti derivanti dalle acque meteoriche, rispettando il limite dei 75 dall'asse del corso d'acqua e quindi in sicurezza.

Tutto il sistema di captazione e collettamento delle acque meteoriche è stato pensato per contenere all'interno del sito tutti i volumi di pioggia. Il massiccio ricorso a pavimentazioni drenanti (prato armato filtrante per tutte le superfici di parcheggi pertinenziali), l'utilizzo di sistemi di captazione in grado di massimizzare le capacità filtranti e disperdenti delle aree a verde (con l'utilizzo di tetti verde i picchi di deflusso delle acque si stima siano ridotti dal 60 all'80%) e la previsione di sistemi di dispersione delle portate eccedenti basati su adeguati volumi di laminazione, ha consentito di azzerare completamente il contributo negativo delle poche aree impermeabili, rendendo la lottizzazione completamente sostenibile rispetto ai temi dell'invarianza idraulica, che ormai costituisce un criterio guida a livello internazionale per infrastrutture di questa tipologia.

- *Riutilizzo delle acque meteoriche a scopo irriguo*

Tutti i complessi abitativi sono dotati di sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque meteoriche. E non è da meno il sistema di captazione e collettamento della viabilità pubblica, per il quale sono previste ampie vasche di accumulo asservite al sistema di irrigazione del verde.

Dal punto di vista dell'inquinamento atmosferico, il nuovo insediamento privilegia lo spostamento nell'area attraverso percorsi pedonali, favorendo così, sia per i nuovi residenti che per gli attuali, la mobilità dolce, limitando perciò l'inquinamento dell'atmosfera con i gas di scarico delle automobili. Allo stesso modo il progetto perseguirà la realizzazione di edifici Classe A4 NZEB con utilizzo di impianti fotovoltaici e pompe di calore che ridurranno quasi a 0 il fabbisogno energetico per il riscaldamento attraverso l'utilizzo di energie rinnovabili.

Per quanto riguarda gli aspetti economici della trasformazione prevista dal progetto appaiono evidenti i benefici occupazionali che i lavori previsti comportano.

5.1.4 Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma

I problemi ambientali pertinenti al progetto sono legati principalmente alla conseguente trasformazione urbanistica che verrà attuata e che determinerà aumento del carico urbanistico e delle pressioni ambientali quali: prevalentemente il consumo di suolo, un potenziale possibile aumento di inquinamento atmosferico (mitigato dalla promozione della mobilità dolce e dall'uso dell'energia solare per produrre calore e acqua calda sanitaria), aumento dei consumi idrici, aumento della produzione di rifiuti. Questi incrementi di carico per le motivazioni già evidenziate si presentano limitate e probabilmente meno rilevanti rispetto al miglioramento della qualità della vita sociale e della qualità ambientale degli insediamenti esistenti, che con la realizzazione del completamento in oggetto saranno contrassegnati dal potenziamento di servizi.

5.1.5 Rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente

La proposta di ampliamento del complesso, come già esplicitato precedentemente, non influenza altri piano o programmi; pertanto, non incide sull'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

5.2 Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate

Gli impatti sull'ambiente circostante dovuti all'insediamento previsto dalla proposta di progetto sono quelli tipici degli edifici turistici. Si tratta di produzione di rifiuti, reflui e possibili emissioni di gas serra in atmosfera dovuti all'uso del riscaldamento e alle automobili che portano gli ospiti in struttura. Tutti questi impatti potenziali, tranne quello sul suolo, sono fortemente mitigati attraverso le modalità di intervento già descritte, in particolare per rifiuti (riciclo e uso della raccolta differenziata gestita dalla Teknoservice Italia, all'interno dell'ARO BA5, con una percentuale di differenziata pari al 79,5% secondo i dati dell'Osservatorio Regionale sui rifiuti aggiornati a maggio 2022. Fonte: <https://pugliacon.regione.puglia.it/orp/public/servizi/rsu-per-aro/mese/2022/BA5/5>) e reflui (con significative percentuali di riuso delle acque grigie per irrigazione dopo apposito trattamento).

I modesti impatti, precedentemente elencati e derivanti dall'ampliamento, si cumulano con gli altri rivenienti dalle ulteriori strutture turistiche già esistenti e sono privi di alcuna natura transfrontaliera o di rilevanti rischi per la salute umana o per l'ambiente.

Per quanto riguarda le possibili emissioni di gas serra in atmosfera dovuti all'uso del riscaldamento e degli autoveicoli per il trasporto degli ospiti, si evidenzia che: con riferimento alla prima causa di emissione, nella proposta progettuale si è contemplato l'utilizzo di pompe di calore e impianti fotovoltaici al fine di ridurre quasi a zero le emissioni di gas serra.

Per quanto riguarda la seconda causa di emissione, occorre fare una premessa sui dati che descrivono il fenomeno.

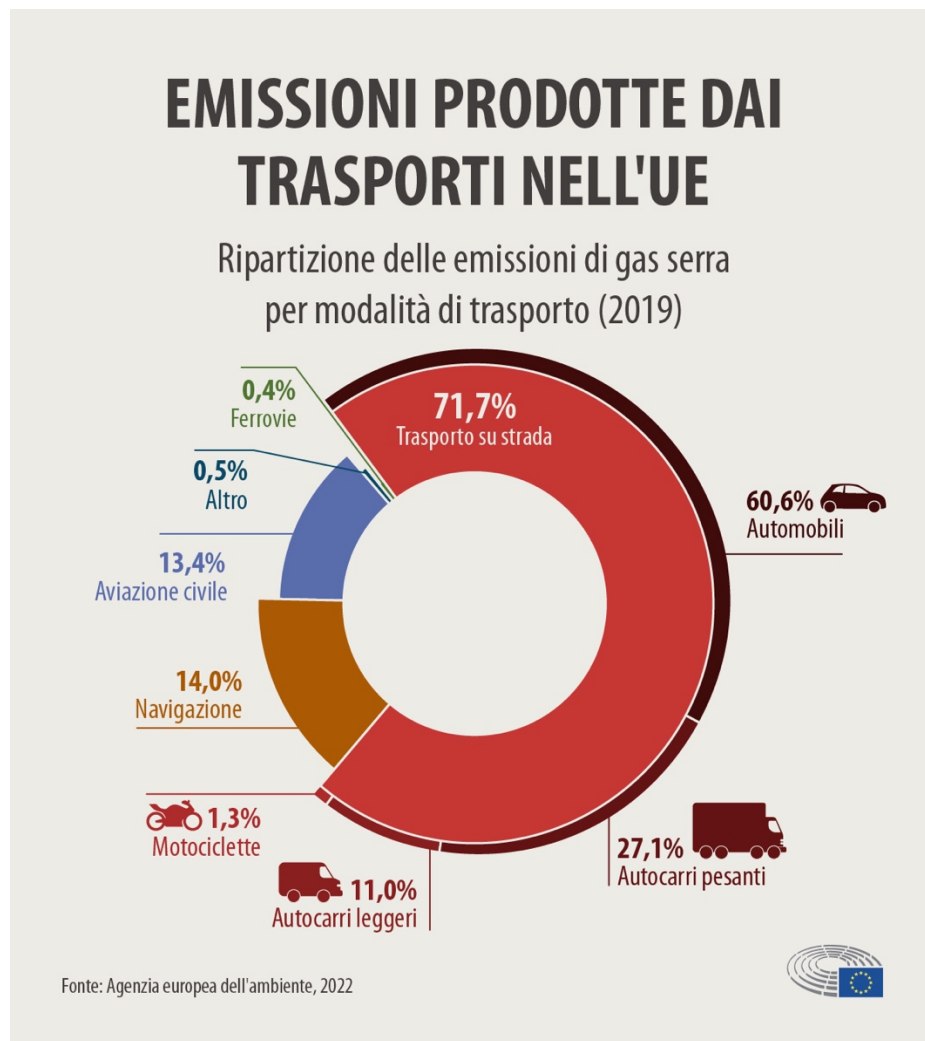


Figura 20. Ripartizione delle emissioni di gas serra per modalità di trasporto (2019). Fonte: https://www.europarl.europa.eu/news/it/headlines/society/20190313STO31218/emissioni-di-co2-delle-auto-i-numeri-e-i-dati-infografica?at_campaign=20234-Green&at_medium=Google_Ads&at_platform=Search&at_creation=DSA&at_goal=TR_G&at_audience=&at_topic=Emissions&qclid=Cj0KCQjwqNakBhDIARIsAFaxvwxdqFwtvqf6n-Df1RHj-JHLncZeYeRcerFzD-kh-yql0o1VFh3zYaAuWuEALw_wcB. Sito web visitato il 01.06.2023.

Il settore dei trasporti è responsabile di circa un quarto delle emissioni totali di CO₂ in Europa, il 71,7% delle quali viene prodotto dal trasporto stradale, secondo l'Agenzia Europea dell'Ambiente (<https://www.eea.europa.eu/it>).

Come si evince dalla precedente Figura 20, le emissioni di CO₂ nel settore del trasporto passeggeri differiscono in base alla modalità di trasporto (stradale, ferroviario, aereo e marittimo). Per quanto riguarda il trasporto su strada in Europa, le autovetture sono fra i mezzi più inquinanti, considerato che generano il 60,7% del totale delle emissioni di CO₂. D'altro canto le auto potrebbero rientrare fra le modalità di trasporto più green se, anziché viaggiare da soli, ci fossero più passeggeri per singolo veicolo. La media, però, di soli 1,7 passeggeri per auto in Europa permette ad altre modalità di trasporto, come gli autobus, di conquistare il titolo di alternative più green. Per tale motivo l'ampliamento sviluppando un turismo dedicato prevalentemente alle famiglie con n. 14 Ville – Suite da 70 mq circa e n. 40 Junior Suites da 50 mq circa, ha un target di nuovi clienti, prevalentemente stranieri, che si muoverà con bus navetta o al più con auto a noleggio nell'itinerario aeroporto – struttura turistica. Pertanto, l'incremento di traffico può essere stimato pari ad un numero di autoveicoli al massimo pari al numero di nuovi alloggi ossia 54, di cui almeno il 40% (dati Agenzia regionale Puglia Promozione 2019), si muove in bus navetta e in modo organizzato. Pertanto,

l'incremento di traffico risulta alquanto modesto potendolo valutare in media pari a circa 32 autoveicoli (60% di 54).

Numeri maggiori si potranno avere in occasione di eventi singoli destinati prevalentemente ad utenti regionali come nel caso dei matrimoni. Utilizzando i dati della struttura esistente comunicati dal Committente si possono stimare in un matrimonio al mese circa, con un picco di quattro nei mesi di maggio, giugno e luglio. Solo in questo tipo di eventi il numero di autoveicoli potrà riempire i 250 posti auto previsti in progetto. I probabili picchi di emissione di gas serra in questi eventi potranno essere parzialmente compensati e assorbiti dalla valorizzazione degli spazi a verde (come si può notare dalla Figura 18 circa il 65% della Superficie territoriale dell'area di ampliamento della struttura turistica esistente è destinata a verde), nonché l'utilizzo di tecniche costruttive come il tetto verde.

Le forme degli edifici ed i materiali sono stati rapportati al contesto esistente. Il piano di lottizzazione si caratterizza per la volontà di utilizzare al meglio le aree destinate a verde, sia pubbliche che private, e ridurre all'indispensabile le superfici impermeabili. La presenza degli spazi a verde, infatti, consente di ridurre al minimo le superfici pavimentate e di conservare le caratteristiche di permeabilità del suolo consentendo alle acque piovane di penetrare nel sottosuolo. Inoltre, gli edifici di progetto sono volumi bianchi puri. Il tetto verde è anche una soluzione per ridurre l'effetto isola di calore, in quanto svolge un'azione di mitigazione microclimatica restituendo all'aria, sotto forma di vapore, l'acqua trattenuta. In questo modo aumenta l'umidità dell'aria, che si rinfresca.

Infine, il progetto ha il valore del restituire importanti spazi verdi mitigando gli effetti del costruito e riducendo l'impatto visivo dei corpi di fabbrica.

Si evince anche come siano state utilizzate tecnologie per la produzione di energia da fonti rinnovabili (il sole) per la gestione degli impianti ed il recupero delle risorse (es. produzione di energia in loco, fonti rinnovabili, recupero delle acque, allacci facilitati alle reti pubbliche).

5.2.1 Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti

I modesti impatti sull'ambiente urbano, descritti nel paragrafo precedente, avranno la medesima durata degli insediamenti. Il grado di reversibilità si presenta differente per ciascuno di essi. Infatti, per quanto concerne la produzione di rifiuti, l'impatto si presenta con un grado di reversibilità pari al livello di raccolta differenziata raggiunto. Infatti, se, come si spera e come l'Unione Europea ci spinge a fare, si arrivasse a riciclare tutti i rifiuti solidi urbani prodotti, l'impatto sul ciclo dei rifiuti tenderà a divenire nullo.

5.2.2 Carattere cumulativo degli impatti

L'incremento del carico urbanistico indotto dalle previsioni di progetto, che si aggiunge alla zona oggetto di intervento deve essere valutato nel contesto territoriale più ampio di cui l'intera area fa parte. L'intervento completa e rende funzionale il complesso, già presente, integrando l'esistente attraverso l'attivazione di servizi e interventi di connessione e dotandolo di ulteriori urbanizzazioni secondarie. Pertanto, l'aumento del carico urbanistico è assorbito e mitigato dalla realizzazione delle dotazioni necessarie non soltanto al nuovo insediamento ma anche a rendere funzionale quello già esistente. Inoltre, con riferimento alle urbanizzazioni secondarie vengono realizzate le aree di verde e di parcheggio di dimensione adeguata all'utilizzo sia degli abitanti già presenti che di quelli nuovi da insediare. Infine, va sottolineato che il complesso turistico si inserisce in un'ampia zona agricola, in grado di assorbire l'impronta ecologica che deriva dal nuovo insediamento e che non vi sono ulteriori significativi insediamenti nelle vicinanze con i quali si possano cumulare tali impatti potenziali.

5.2.3 Natura transfrontaliera degli impatti

Non ci sono impatti di natura transfrontaliera.

5.2.4 Rischi per la salute umane o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)

Le previsioni di trasformazione urbanistica contenute nel progetto non fanno prospettare rischi per la salute umana o per l'ambiente derivanti da esse.

5.2.5 Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)

Gli impatti relativi alla proposta in oggetto potenzialmente riguarderanno la sola area interessata dal progetto.

5.2.6 Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata

L'area interessata dalle previsioni di progetto non presenta particolari caratteri di vulnerabilità ambientale o paesaggistica; si tratta di una zona periferica all'interno di un ambito che già rispecchia le caratteristiche sub urbane tipiche della città-campagna, a nord ovest del centro abitato circondato da aree coltivate.

Valutato l'indice di fabbricabilità fondiario di progetto rispetto a quello massimo ammissibile dalle NTA del PUG vigente, pari a circa il 107% di quello massimo di PUG, si può affermare che gli effetti delle trasformazioni previste dal Piano, nonostante l'aumento del carico urbanistico, non provocheranno significativi superamenti dei livelli di qualità ambientale né tantomeno dei valori limite dell'uso di suolo previsto dal PUG vigente.

In merito alla matrice ambientale aria, non risultano particolari situazioni di inquinamento dovuto all'attuazione del progetto in oggetto, ad eccezione del solo inquinamento provocato dal traffico veicolare in fase di esercizio e di cantiere e quello provocato dalla movimentazione di terra in fase di cantiere. Per ovviare a questi, è necessario provvedere all'umidificazione della zona interessata dalla movimentazione terra, al fine di ridurre al minimo il sollevamento di polveri. L'inquinamento potenziale derivante da eventuali impianti di riscaldamento tradizionali, non è da considerare in quanto il progetto prevede che tutti gli impianti siano alimentati elettricamente attraverso energia solare (fotovoltaico).

Il traffico generato dal nuovo insediamento sarà limitato alla parte esterna del complesso (per circa 250 posti auto) e potrà essere smaltito senza dover attraversare il centro urbano di Turi ed avendo accesso dalla Strada Statale 172 e, sempre attraverso la SP 122 in direzione Rutigliano.

Inoltre, come descritto nei precedenti paragrafi, lo studio effettuato e ancor più le future opere di mitigazione, contribuiranno alla riduzione del rischio non soltanto per le popolazioni future ma anche per quelle già attualmente insediate.

5.2.7 Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale

Le previsioni di trasformazione urbanistica contenute nel progetto non interessano aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

5.3 Verifica Legge Regionale n. 26 del 2022

La Regione Puglia, in attuazione della Direttiva 2014/52/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 16 Aprile 2014, relativa alla modifica della Direttiva 2011/92/UE concernente la valutazione dell'impatto ambientale di determinati progetti pubblici e privati e della parte seconda del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), stabilisce prima con la Legge Regionale n. 11 del 2001 (oggi abrogata) e successivamente con la Legge Regionale n. 26 del 2022, le disposizioni in materia di valutazione d'impatto ambientale (VIA).

La VIA ha lo scopo di assicurare che nei processi decisionali relativi a Piani, Programmi di intervento e Progetti di opere o di interventi, di iniziativa pubblica o privata, siano perseguiti la protezione e il miglioramento della qualità della vita umana, il mantenimento della capacità riproduttiva degli ecosistemi e delle risorse, la salvaguardia della molteplicità delle specie, l'impiego di risorse rinnovabili, l'uso razionale delle risorse.

L'allegato A della suddetta Legge Regionale 26/2022 esplica gli interventi soggetti a VIA obbligatoria. Nelle more di un complessivo adeguamento della normativa regionale in materia di valutazione d'impatto ambientale alla normativa statale, l'Allegato A e l'Allegato B con i relativi sotto elenchi della Legge Regionale 7 novembre 2022, n. 26 (Organizzazione e modalità di esercizio delle funzioni amministrative in materia di valutazioni e autorizzazioni ambientali).

Per cui:

Altri progetti	B2.zz)	Villaggi turistici di superficie superiore a 5 ettari, centri residenziali turistici ed esercizi alberghieri con oltre 300 posti letto o volume edificato superiore a 25.000 metri cubi, o che occupano una superficie superiore ai 20 ettari, esclusi quelli ricadenti all'interno dei centri abitati.
-----------------------	---------------	--

Poiché l'intervento oggetto di studio è un progetto di sviluppo di un'area nuova, la cui volumetria complessiva supera i 25.000 m³, risulta da sottoporre a verifica di assoggettabilità a VIA.

6. VALUTAZIONE DELLE POSSIBILI ALTERNATIVE DI INTERVENTO

Le alternative di intervento, allo stato attuale, appaiono le seguenti:

0. Non realizzare le previsioni della proposta di progetto;
1. Attuare la proposta di progetto;
2. Effettuare l'ampliamento con un indice inferiore o pari a quello previsto dal PUG 0,05 mc/mq.

L'alternativa "0" evita ulteriore consumo di suolo e l'incremento del carico urbanistico derivante dai futuri residenti. Tale alternativa lascia, inalterato lo stato prettamente agricolo e incolto dell'area adiacente il complesso e una ridotta dotazione di standard a disposizione dei turisti e dei fruitori della campagna turese (anche all'interno dei circuiti cicloturistici che la città metropolitana sta realizzando con i finanziamenti PNRR e in particolare, della CICLOVIA DELLE LAME, come riportata nel Biciplan metropolitano sul tratto lungo la sp.65 Casamassima - Turi), l'assenza del riciclo delle acque reflue e delle acque di prima pioggia, non favorisce l'incremento del verde e dei servizi ecosistemici previsti nel futuro insediamento.

L'alternativa "1", pur introducendo un aumento del carico urbanistico (aumentando l'iff) e urbanizzando suolo attualmente prettamente agricolo, attraverso la realizzazione delle urbanizzazioni secondarie (le grandi aree a verde attrezzato) e l'attivazione delle aree a servizio necessarie sia per i nuovi che per i vecchi fruitori turistici (l'interesse turistico verso la campagna turese e i suoi principali prodotti agricoli come la ciliegia e i percochi ha elevato il valore dei suoli agricoli e favorito la loro valorizzazione con l'innalzamento del valore di cura e la diminuzione del tasso di abbandono), migliora l'impronta ecologica delle aree limitrofe esistenti e le qualifica sia migliorando la qualità della vita sociale con l'introduzione dei nuovi standard sia innalzando la qualità dell'ambiente urbano di Turi, dotando la città di una migliore ospitalità turistica e favorendo in questo modo, il suo inserimento in più ampi circuiti di fruizione e con target più elevati.

La proposta di progetto appare l'unica in grado di consentire l'ampliamento dell'attività turistica esistente (la necessità per una attività turistica, per un verso, i profitti degli operatori e consentendo così, per altro verso, la cessione delle aree per servizi pubblici e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria).

L'alternativa 1 si prefigge l'obiettivo di realizzare un complesso turistico vivo e sostenibile fondato sulla qualità dell'abitare e sul rispetto dell'ambiente promuovendo la riduzione dell'uso dell'automobile e attraverso l'implementazione di mobilità dolce.

Infine, dal punto di vista prettamente ambientale l'alternativa 1 eleva il gradiente ecologico del sistema insediativo mediante:

- la riduzione dei processi di frammentazione del territorio, aumentando i livelli di biodiversità del mosaico paesistico esistente (ponendo le regole della natura come regole strutturanti il sistema di spazi aperti, e riconoscendo negli habitat l'elemento identitario).
- La regolazione del costruito, inserendo strutture NZEB che si integrano con il contesto favorendone il suo naturale sviluppo.

Si descrivono sinteticamente di seguito i servizi ecosistemici forniti:

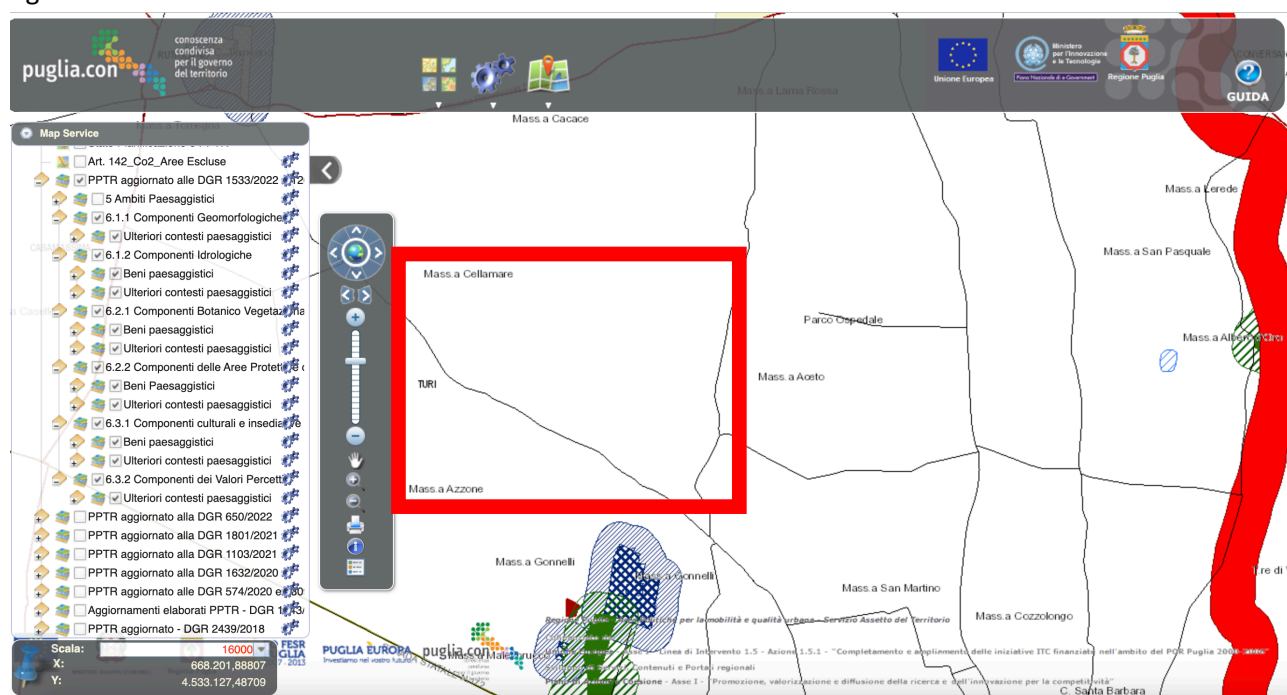
- qualità dell'acqua: rallentare il ruscellamento delle acque superficiali ed aumentare l'infiltrazione; rimuovere gli inquinanti dalle acque superficiali e dal vento; rimuovere gli inquinanti dai flussi sotterranei.
- riduzione dell'effetto isola di calore e miglioramento del microclima locale e del confort termico.
- riduzione dei rumori: svolgere funzione fonoassorbente e di protezione dal contesto infrastrutturale.

- riduzione delle attività manutentive: il naturale sviluppo delle piante, l'adozione di sesti di impianto larghi riducono il numero di potature e cimature di contenimento; l'adozione di piante adatte allo xerescaping e la semina di prati naturali/ fioriti in luogo a "green" riduce le attività manutentive. Le specie selezionate presentano un alto grado di attecchimento su substrati locali, evitando apporti di grosse quantità di terriccio ed irrigazione costante.

L'alternativa 2, se pure possibile e, dal punto di vista ambientale, una via di mezzo tra l'alternativa 0 e la 1, in quanto consumerebbe meno suolo e attrarrebbe meno traffico, dal punto di vista socio-economico appare incapace di soddisfare la necessità dell'operatore economico di rendere efficiente la struttura turistica dotandola di almeno 50 alloggi, minimo necessario a rendere conveniente un insediamento turistico dedicato all'ospitalità¹ piuttosto che agli eventi, alla cucina e al wedding, come invece è allo stato attuale la struttura esistente di "Villa Menelao" e delle Cummerse. Né tantomeno, avrebbe senso un intervento con una tipologia edilizia più compatta (ad esempio in linea) e vicina a quelle dell'albergo tradizionale tipicamente collocato in città, che in questo contesto ambientale e paesaggistico sarebbe del tutto fuori luogo. Pertanto, questa alternativa appare del tutto incapace di soddisfare gli obiettivi per cui è stata elaborata la proposta in esame.

7. CONCLUSIONI

La proposta di Ampliamento a scopo turistico-ricettivo dell'esistente attività di sala ricevimenti e ristorazione di "Villa Menelao", nel Comune di Turi (BA), non interessa zone particolarmente sensibili dal punto di vista ambientale di cui all'allegato I del *Regolamento Regionale n. 18/2013* ad eccezione di un ATE B, determinato in sede di formazione del PUG e adeguamento al PUTT in quanto lo strumento urbanistico comunale di Turi è stato approvato prima del PPTR. Con il nuovo strumento paesaggistico, come già ampiamente evidenziato nelle pagine precedenti, l'area in esame non risulta tutelata da alcun punto di vista, come si ribadisce nella figura successiva.



¹ Si leggano, ad esempio, le considerazioni su gestione e marketing negli alberghi in Droli M., Dall'Ara G. (2012). *Ripartire dalla Bellezza. Gestione e marketing delle opportunità d'innovazione nell'Albergo Diffuso, nei Centri storici e nei Borghi*. CLEUP, Padova.

Figura 21. Stralcio PPTR da web gis regionale (www.sit.puglia.it), con tutte le componenti "accese". Si evidenzia l'assenza di BP o UCP nell'area in esame.

In ogni caso l'estensione delle superfici interessate dall'ampliamento rispetto a quelle esistenti, non supera i limiti previsti dal RR 18/2013 per richiedere di sottoporre direttamente a VAS l'intervento, infatti, come già evidenziato in precedenza e come si può verificare nella Tavola 01 – Inquadramento Territoriale, la superficie territoriale interessata dall'area di sedime dell'ampliamento è pari a 19.180 mq (1,9 Ha) nettamente inferiore ai 10 Ha richiesti dall'art.4.1 lett.c) del Regolamento Regionale. Naturalmente, se in seguito alla contestuale verifica di assoggettabilità a VIA, per l'intervento risulterà necessaria la Valutazione d'Impatto Ambientale, in tal caso ai sensi dell'art.4.3 sarà necessaria anche la procedura di VAS.

Pertanto, per quanto dimostrato al paragrafo *"Verifica Regolamento Regionale n. 18/2013"* la proposta deve essere sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS, poiché non rispetta i limiti degli indici del PUG comunale. Inoltre, per quanto dimostrato al paragrafo *"Verifica Legge Regionale n. 26 del 2022"* è assoggettabile a VIA ai sensi dell'allegato B (punto B2.zz) della L.R. n. 26/2022.

L'attuazione del Piano potrà comportare dei potenziali impatti legati principalmente al consumo di suolo, in considerazione al fatto che vi è un aumento dell'indice di fabbricabilità fondiaria da 0,05 m³/m² a 0,12 m³/m², all'aumento della produzione di rifiuti e di possibile inquinamento atmosferico per incremento del traffico causato dall'umento dei potenziali ospiti turistici.

Con riferimento al grado di vulnerabilità del territorio interessato, questo non presenta al suo interno significativi fenomeni di dissesto in atto e/o potenziali e la trasformazione dell'attuale assetto dell'area d'intervento, riveniente dalla realizzazione del muro a secco, non andrà verosimilmente a produrre alcuna interferenza significativa con gli attuali equilibri in atto.

Tuttavia, l'attuazione dell'intervento prevede misure legate all'abitare sostenibile, con riferimento al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, alla riduzione del consumo di acqua (attraverso il riuso delle acque meteoriche per l'irrigazione), all'introduzione di ampie ed adeguate aree di verde e percorsi di mobilità sostenibile, potenziando, anche e soprattutto, l'insediamento esistente degli standard e delle aree a verde.

Infine, l'intervento edilizio non va ad incidere in alcuna maniera sul contesto paesaggistico di riferimento ed in particolare sull'attuale assetto del "sistema geologico, geomorfologico ed idrogeologico".

Nel complesso, si può affermare che, per quanto sopra evidenziato, gli elementi di potenziale impatto ambientale risultano adeguatamente mitigati e privi di effetti complessivamente significativi sull'ambiente.

8. Soggetti Competenti in Materia Ambientale (SCMA)

- Regione Puglia - Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana - Sezione Autorizzazioni Ambientali - Via Gentile n.52 - 70100 BARI
Pec: dipartimento.ambiente.territorio@pec.rupar.puglia.it
- Regione Puglia - Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana - Struttura di Supporto VAS. Via Gentile n.52 - 70100 BARI
Pec: dipartimento.ambiente.territorio@pec.rupar.puglia.it
- Regione Puglia - Dipartimento Mobilità, Qualità urbana, Opere pubbliche, Ecologia e Paesaggio Via Gentile n.52 - 70100 BARI
PEC: dipartimento.mobilitaqualurboppubbpaesaggio@pec.rupar.puglia.it
- ARPA Puglia – Agenzia Regionale per la Prevenzione e la Protezione dell’Ambiente Corso Trieste, 27 - 70100 BARI
Pec: dir.generale.arpapuglia@pec.rupar.puglia.it
- Agenzia regionale Strategica per lo Sviluppo Ecosostenibile del Territorio - A.S.S.E.T. Via G. Gentile n.52 - 70100 BARI
Pec: asset@pec.rupar.puglia.it
- Agenzia Regionale Sanitaria della Puglia - A.Re.S.S. Lungomare N. Sauro, 33 -70121 Bari
Email: direzionegenerale@aress.regione.puglia.it
- Città Metropolitana di Bari Lungomare Nazario Sauro, 29 - 70121 Bari
Pec: protocollo.provincia.bari@pec.rupar.puglia.it

ARPA Puglia – Agenzia Regionale per la Prevenzione e la Protezione dell’Ambiente
Corso Trieste, 27
70100 BARI BA
info@arpa.puglia.it
info.arpapuglia@pec.rupar.puglia.it

Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Direzione Regionale per i Beni culturali e paesaggistici della Puglia
Strada dei Dottula, Isolato 49
70122 BARI BA
sr-pug@cultura.gov.it
sr-pug@pec.cultura.gov.it

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale - Sede centrale: V.le Lincoln – Ex Area Saint Gobain, 81100 Caserta
Struttura Operativa Territoriale - Sede Puglia c/o Tecnopolis

SP Valenzano-Casamassima, Km. 3
70010 VALENZANO BA
protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it

Autorità d'Ambito Territoriale Ottimale di Gestione Rifiuti BA/5
Via San Nicola, 2
70017 PUTIGNANO BA

Autorità d'Ambito Territoriale Ottimale della Puglia - Servizio Idrico Integrato
Via Borsellino e Falcone, 2
70125 BARI BA
segreteria@autoritaidrica.puglia.it
protocollo@pec.autoritaidrica.puglia.it

Acquedotto Pugliese
Via Cognetti, 36
70121 BARI BA
clienti@pec.aqp.it

Protezione Civile - Puglia
Ex Aerostazione Civile di Bari Palese
70057 BARI-Palese BA
servizio.protezionecivile@pec.rupar.puglia.it

Prefettura di Bari – Ufficio Territoriale del Governo
Piazza Libertà, 1
70122 BARI BA
protocollo.prefba@pec.interno.it

Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco
Via Tupputi, 52
70100 BARI BA
com.bari@cert.vigilfuoco.it

- Comune di Turi
Via XX Settembre, 5 - 70010 Turi (BA)
Pec: protocollo.comuneturi@pec.rupar.puglia.it

Comune di Rutigliano
Piazza Kennedy –
70018 Rutigliano (BA)
segreteria@comune.rutigliano.ba.it

Comune di Sammichele di Bari
Piazza della vittoria, 2 –
70010 Sammichele di Bari (BA)

segretario@comune.sammicheledibari.ba.it

Comune di Casamassima
Piazza Aldo Moro, 2
70010 Casamassima (Ba)
comune.casamassima@pec.it

Comune di Conversano
Piazza XX Settembre, 25
70014 Conversano (BA)
protocollogenerale.comune.conversano.ba@pec.rupar.puglia.it

Comune di Putignano
Via Roma, 8
70017 PUTIGNANO (BA)
protocollo@cert.comune.putignano.ba.it