



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 146 del 07/12/2004

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 19 novembre 2004, n. 1735

Mattinata (Fg) - Progetto complesso turistico-ricettivo zona CT2A. Variante a progetto approvato in sede di Accordo di Programma. Rilascio Parere Paesaggistico ex art. 5.03 del P.U.T.T./P. Ditta Il Porto s.r.l.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio Dott. Enrico Santaniello sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile del Procedimento e confermata dal Dirigente dell'Ufficio 20 e dal Dirigente del Settore Urbanistico riferisce quanto segue.

"La Giunta Regionale con delibera di G.R. n° 441 del 12 Aprile 2001 ha autorizzato il Presidente della Regione a sottoscrivere con il Sindaco di Mattinata, un Accordo di Programma per la realizzazione di un Complesso Turistico e Ricettivo da localizzarsi nel Comune di Mattinata in Contrada Principe da parte della Società "Il Porto s.r.l."

Con la citata delibera n. 441/2001 la Giunta Regionale rilasciava, in ordine al predetto complesso turistico - ricettivo il parere paesaggistico di cui all'art. 5.03 delle N.T.A. del PUTT/P.

L'Accordo di Programma sottoscritto in data 10.05.2001 è stato ratificato con delibera di C.C. n° 24 del 6 giugno 2001.

In data 31.07.2001 il Presidente della Regione Puglia, a seguito della determina n. 145 del 14.06.2001 a firma del Dirigente del Settore Ecologia della Regione in ordine alla procedura di VIA, ha emanato il Decreto ri.416 di approvazione dell'Accordo di Programma in questione.

Successivamente, il responsabile del 3° Settore Tecnico del Comune di Mattinata (FG), con provvedimento n° 563 del 03/01/2002 - ai sensi del Decreto Legislativo n° 490/99 - autorizzava la Società "IL PORTO s.r.l." - Foggia alla "Realizzazione di un complesso turistico ricettivo alla località "Principe" (Zona CT2A) in agro di Mattinata.

Tale provvedimento veniva annullato da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Puglia, con decreto prot. n° 27863/02 dell'8.1.2003.

A seguito delle considerazioni e dei rilievi contenuti nel predetto decreto la Società il Porto s.r.l. ha predisposto modifiche e correttivi sostanziali all'intervento proposto, e a suo tempo approvato, per quanto riguarda la volumetria, la viabilità, la dislocazione dei manufatti edilizi sull'area, al fine di meglio salvaguardare lo spettacolo offerto dall'anfiteatro collinare che cinge, esalta e valorizza l'abitato e la "piana" di Mattinata.

In relazione a quanto innanzi con nota n° 546 del 13.01.04, il Comune di Mattinata ha trasmesso la documentazione scritto-grafica relativa al Progetto del complesso turistico e ricettivo alla località "Principe" (Zona CT2A) in questione presentato dalla ditta di cui all'oggetto.

La documentazione trasmessa risulta costituita dai seguenti elaborati:

ELABORATO n° 01: Servizio fotografico del sito e ricostruzione digitale del progetto;

ELABORATO n° 0: Relazione tecnica in variante quater;

ELABORATO n° 4: Pianimetria generale scala 1:500;

ELABORATO n° 81: Centro servizi - pianta copertura e prospetti - scala 1:100;

ELABORATO n° 82: Centro servizi - piante e sezioni - scala 1:100;

ELABORATO n° 9A: Tipologie edilizie: unità edilizie singole, Prospetti e sezioni - Tipo A - scala 1:100;

ELABORATO n° 9A1: Tipologie edilizie: unità edilizie singole, Prospetti e sezioni - Tipo A1 - scala 1:100;

ELABORATO n° 9B: Tipologie edilizie: unità edilizie singole, Prospetti e sezioni - Tipo C - scala 1:100;

ELABORATO n° 9B1: Tipologie edilizie: unità edilizie singole, Prospetti e sezioni - Tipo C1 - scala 1:100;

ELABORATO n° 9C: Tipologie edilizie: unità edilizie singole, Prospetti e sezioni - Tipo D - scala 1:100;

ELABORATO n° 9C1: - Tipologie edilizie: unità edilizie singole, Prospetti e sezioni - Tipo D1 - scala 1:100;

ELABORATO n° 9D: Tipologie edilizie: unità edilizie singole, Prospetti e sezioni - Tipo E - scala 1:100;

ELABORATO n° 9D1: Tipologie edilizie: unità edilizie singole, Prospetti e sezioni - Tipo E1 - scala 1:100.

In data 19/02/2004 veniva convocata presso la sede del comune di Mattinata, apposita conferenza dei servizi per esaminare il progetto costituito dagli elaborati di cui sopra.

Nel corso della riunione i rappresentanti degli Enti e/o Uffici intervenuti hanno espresso le proprie valutazioni in merito, che di seguito si riportano:

Infatti, dopo l'apertura dei lavori da parte dell'arch. Giannetta, del comune di Mattinata - responsabile del procedimento - e la relazione dell'arch. Di Carlo, progettista:

- l'arch. Di Trani, dell'Ufficio Urbanistico della Regione Puglia sosteneva che doveva essere preventivamente acquisito il parer paesaggistico della Regione Puglia.

- L'ing. Trotta del Parco del Gargano chiedeva chiarimenti in riferimento all'Accordo di Programma, approvato dalla Regione Puglia con delibera di G.R n° 441 del 12.04.2004 e alla validità del suddetto accordo in relazione al progetto di variante, nonché nel merito elaborati integrativi al progettista.

- Il geom. Esposto dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste, si riservava di fare una verifica più puntuale sul posto, prima di esprimere il parere.

- L'arch. Tomaiuoli, della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Puglia, proponeva di sospendere la conferenza dei servizi e richiedere chiarimenti alla Regione Puglia in merito alla validità dell'Accordo di Programma o se per il nuovo progetto presentato occorresse un nuovo Accordo di Programma.

- L'ing. Stocola, del Genio Civile di Foggia, ricevuta in sede di conferenza dei servizi la relazione geologica da parte del progettista, si riservava in sede di ufficio di esaminarla per il parere di competenza.

Tale seduta, interlocutoria, si concluse con la decisione di sospendere la conferenza dei servizi e richiedere chiarimenti alla Regione Puglia in merito alla validità dell'Accordo di Programma o se per il nuovo progetto presentato occorresse un nuovo Accordo di Programma.

Il responsabile del procedimento, in relazione all'impegno della soc. "Il Porto s.r.l.", di voler adeguare il progetto alle richieste degli Enti preposti, nelle more della presentazione dei chiarimenti alla Regione Puglia, sospendeva la seduta della conferenza dei Servizi, riservandosi di riconvocare la stessa in data da concordarsi.

Con nota n° 6479 dell'1.6.04 il Comune di Mattinata trasmetteva la documentazione integrativa scritta richiesta in sede di Conferenza dei servizi. La documentazione trasmessa risulta costituita dai seguenti elaborati:

La documentazione trasmessa risulta costituita dai seguenti elaborati:

ELABORATO n° 0/bis: Relazione tecnica in variante quater;

ELABORATO n° 4/bis: Planimetria generale scala 1:500;

ELABORATO n° 82/bis: Centro servizi - piante e sezioni - scala 1:100;

Detti elaborati e grafici sostituiscono quelli a suo tempo inoltrati in data 30/10/2003 ed esaminati nella conferenza dei servizi del 19.02.2004 aventi uguale denominazione.

In definitiva, gli elaborati della variante all'Accordo di Programma, a seguito delle integrazioni e sostituzioni di cui si è detto in precedenza, risultano i seguenti:

ELABORATO n° 01: Servizio fotografico del sito e ricostruzione digitale del progetto;

ELABORATO n° 0/bis: Relazione tecnica in variante quater;

ELABORATO n° 4/bis: Planimetria generale scala 1:500;

ELABORATO n° 81: Centro servizi - pianta copertura e prospetti - scala 1:100;

ELABORATO n° 82/bis: Centro servizi - piante e sezioni - scala 1:100;

ELABORATO n° 9A: Tipologie edilizie: unità edilizie singole, Prospetti e sezioni - Tipo A - scala 1:100;

ELABORATO n° 9B: Tipologie edilizie: unità edilizie singole, Prospetti e sezioni - Tipo C - scala 1:100;

ELABORATO n° 9C: Tipologie edilizie: unità edilizie singole, Prospetti e sezioni - Tipo D - scala 1:100;

ELABORATO n° 9D: Tipologie edilizie: unità edilizie singole, Prospetti e sezioni - Tipo E - scala 1:100.

In data 25 maggio 2004 l'Ufficio Urbanistico Regionale con nota protocollo n° 5562 dichiarava che la nuova soluzione planimetrica ricade nell'ambito di aree per le quali è stata sancita con D.P.G.R. n° 416 del 31.07.2001, l'efficacia della variante urbanistica, che esplica ancora tutti i suoi effetti atteso che quanto previsto nella nuova soluzione pianovolumetrica non modifica la perimetrazione delle aree interessate né i connessi impegni (occupazionali e di destinazione d'uso degli immobili da realizzarsi) che la società con esso ha assunto, ma che, nel contempo, una nuova e diversa distribuzione nell'ambito delle aree oggetto di Accordo di Programma, delle previsioni pianovolumetriche e di viabilità e di ubicazione delle aree per standards, deve essere oggetto di rilascio di parere paesaggistico da parte della Giunta Regionale.

In data 25/06/2004 veniva convocata presso la sede del comune di Mattinata, una nuova conferenza dei servizi per esaminare il progetto così come rielaborato.

Nel corso della riunione i rappresentanti degli Enti e/o Uffici intervenuti hanno espresso i pareri di seguito riportati:

- il Sindaco di Mattinata ripercorre l'iter dell'Accordo di Programma ed esplicita che la nuova soluzione planimetrica proposta per l'esame della Conferenza dei Servizi ricade nell'ambito delle aree per le quali con D.P.G.R. n° 416 del 31.07.2001 è stata sancita l'efficacia della variante urbanistica, ad oggi ancora valida alla luce di quanto prospettato dalla nota regionale del 25.05.2004 n° 5562;

- l'arch. Di Carlo, progettista, ha illustrato il progetto adeguato ai rilievi mossi della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Puglia, che si sostanzia in:

una volumetria pari a mc 12.391 ben inferiore a quella assentita in sede di accordo di programma di mc 22.680; tale volumetria, a causa dell'entrata in vigore del PUTT PBA, non è più concentrata a monte del declivio collinare, ma molto più a valle si da salvaguardare il belvedere naturale da cui si può fruire il menzionato panorama dell'anfiteatro collinare che cinge l'abitato e la piana di Mattinata;

l'eliminazione di strade di accesso, con utilizzo solo di quella esistente (oggi sterrata ed utilizzata dai mezzi agricoli) che, come detto sopra andrà opportunamente adeguata per supportare il traffico carrabile;

manufatti edilizi (unità ricettive singole e centro servizi) dislocati su preesistenti giaciture terrazzate (lettiere), contenute da muretti a secco, (cfr. planimetria generale elaborato n° 4, e foto dello stato di

fatto) sino ad oggi utilizzate a fine agricolo; per questa ragione sono stati limitati al minimo i movimenti di terra e l'altezza dei muri di contenimento;

movimenti di terra e di altezze dei muri di contenimento;

un'altezza massima degli edifici pari a mt 7.00, localizzati in ambiti defilati e discreti ed occultati da una vegetazione arborea in parte già esistente in parte da piantare. Tale piantumazione di alberature di essenze autoctone è parte integrante del progetto.

la dislocazione della volumetria ai di sotto della quota di mt. 50 s.l.m. poiché non si sarebbe ottemperato alle prescrizioni di cui al PU7T PBA Puglia che prevede al di sotto del mt 50 s.l.m. l'ambito distinto B.

L'intervento, così come proposto, riesce a salvaguardare le visuali panoramiche, poiché ha una massa poco consistente localizzata in terrazzamenti già presenti in loco, in ambiti defilati e discreti, occultati da una vegetazione arborea in parte già esistente in parte da piantumare.

- il dott. A. Forcina, dell'Ausl FG/2, esprime parere favorevole.

- il geom. Esposto dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste, avendo fatto ulteriore sopralluogo, esprime parere favorevole.

- l'ing. Stocola del Genio Civile, avendo visionato la relazione geologica e geotecnica preliminare esprime parere favorevole ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74, precisando che, prima dell'inizio dei lavori, dovranno eseguirsi puntuali indagini geotecniche per il corretto dimensionamento delle strutture fondali e di contenimento, nonché uno studio delle regimentazione delle acque e la verifica globale del pendio, in relazione al futuro assetto urbanistico.

- l'Ing. Giordano, dirigente dell'Ufficio Urbanistico Regionale rileva che la proposta progettuale è ricompresa nelle aree già oggetto di Accordo di Programma e prospetta un ridimensionamento sostanziale delle volumetrie assentite, con conseguente rilocalizzazione secondo un impianto urbanistico che tiene conto della morfologia dei luoghi interessati. Lo stesso intervento appare di minor impatto paesaggistico ed a tal proposito nel merito specifico, l'ufficio si riserva di produrre la sua istruttoria alla Giunta regionale per i provvedimenti relativi al piano paesaggistico regionale (art. 5.03).

- L'arch. Tomaiuoli, rilevato che la nuova proposta progettuale appare decisamente migliorativa ai fini paesaggistici, sia per la drastica riduzione volumetrica e sia per la nuova localizzazione dei corpi di fabbrica (a mezza costa della collina) ritiene in linea di larga massima, di non sollevare, al momento perplessità o osservazioni sostanziali in merito alla citata variante.

La Soprintendenza si riserverà di vagliare caso per caso le autorizzazioni paesaggistiche emesse dal Comune, alla luce del parere paesaggistico che sarà rilasciato dalla Giunta regionale e delle vigenti norme del PUTT/p; al riguardo l'Ufficio Tecnico Comunale, dovrà farsi carico di una puntuale verifica delle eventuali emergenze naturalistiche o storiche dell'area, nonché delle distanze previste a livello PUTT/p.

Il Comune di Mattinata con nota n. 4494 del 9.7.2004 ha trasmesso all'Ente Parco Nazionale del Gargano, il progetto esaminato in sede di Conferenza di Servizi unitamente al relativo verbale, per le valutazioni di competenza in ordine al complesso turistico - ricettivo in questione.

Il Parco del Gargano con nota n° 5030 del 2 agosto 2004 (inoltrata al responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mattinata, alla ditta 1l Porto s.r.l.". alla Soprintendenza ai BB.AA.AA.AA.SS., all'Assessorato Regionale all'Urbanistica) ha espresso, sulla base delle risultanze emerse nella seduta del Comitato Tecnico, del 20 Luglio 2004 verbale n° 68, il parere di seguito riportato: ... omissis ...

In aggiunta a quanto sopra:

- ritenuto, comunque, necessario acquisire il prescritto parere paesaggistico della Giunta Regionale e della relativa relazione istruttoria del competente Assessorato;

- riservata ogni valutazione a seguito dell'acquisizione del richiamato parere paesaggistico della Giunta Regionale;

si ritiene che l'intervento così come nuovamente formulato non sia del tutto incompatibile con le esigenze di tutela dell'Area Naturale Protetta, incidendo su un'area già destinata, dalla vigente strumentazione urbanistica, ad ospitare insediamenti turistico - alberghieri.

Tenuto conto del rilevante pregio paesaggistico dell'area in questione, e considerato che la volumetria proposta risulta la massima compatibile sull'area in questione, è necessario che tutte le aree non interessate dall'edificazione vengano adeguatamente preservate e lasciate anche in futuro, come misura di compensazione, esenti da qualsiasi ulteriore intervento, così da evitare un'irreversibile trasformazione dell'area in questione.

In ordine alla proposta progettuale esaminata in data 25.06.2004, si rilevano le seguenti necessità:

Che vengano diversamente dislocati i corpi di fabbrica, individuati con le lettere C) e D) della planimetria (progetto Aprile 2004). Tali manufatti è necessario che siano dislocati ai limiti della linea dei 200 mt e seguendo le curve di livello.

Che sia prevista una diversa tipologia architettonica del prospetto posteriore del previsto centro servizi, prevedendo una tipologia del tutto analoga a quella del fronte principale.

... omissis...".

Il Comune di Mattinata con nota n. 9822 del 31.8.2004, acquisita al prot. Reg.le n. 9930 del 23.9.2004 ha trasmesso l'atto n. 45 del 30.07.2004 con il quale il Consiglio Comunale ha deliberato, tra l'altro, quanto segue:

di prendere atto del verbale della Conferenza di Servizi del 25.6.2004, il cui testo viene allegato ai presente deliberato e forma parte integrante e sostanziale;

di demandare al Responsabile del 3° Settore la trasmissione della presente delibera alla Regione Puglia, Assessorato Urbanistico ed Assetto del Territorio per il rilascio del parere paesaggistico da parte della Giunta Regionale.

Lo stesso Comune con nota n. 10135 del 16.9.2004 ha trasmesso gli elaborati di seguito specificati

- Variante quater - relazione tecnica;

- Elab. 4bis - variante quater - Planimetria generale (con delimitazione dell'area interessata);

predisposti dalla Società "Il Porto s.r.l." in adeguamento alle condizioni contenute nel parere dell'Ente Parco in precedenza riportate.

Nello specifico, si è proceduto:

alla traslazione dei corpi di fabbrica C) e D) ai limiti della linea dei 200 mt, seguendo le curve di livello (cfr. nuova planimetria allegata in scala 1:500).

a precisare che il centro servizi è costituito da tre corpi di fabbricati distinti tra loro e comunicanti tramite un connettivo, trasparente a monte - mediante ampie specchiature, e trasparente a valle dove si presenta sotto la forma di un portico. Tale soluzione evita che sia abbia un massiccio e continuo fronte di costruzione, ma un più gradevole alternarsi di pieni e vuoti, dove questi ultimi sono spesso ingentiliti dalla presenza di piccoli giardini con piante ornamentali e alberi.

Tanto premesso, entrando nel merito degli atti trasmessi, va preliminarmente precisato che il predetto parere è espresso in funzione della verifica dell'ottemperanza delle opere in progetto alle N.T.A. del P.U.T.T./P. ed in particolare

agli indirizzi di tutela (art.2.02) previsti per gli/l'ambiti/o estesi/o interessati/o;

al rispetto delle direttive di tutela (art.3.05) e delle prescrizioni di base (prescritte dal P.U.T.T./P o, se presente, dal sottopiano) per gli elementi strutturanti i siti interessati (Titolo III) oppure, sulle motivazioni delle integrazioni-modificazioni apportate (art. 5.07);

alla legittimità delle procedure;

all'idoneità paesaggistico - ambientale e culturale motivata (sia in senso positivo che negativo) delle previsioni progettuali.

A tal fine il competente Ufficio dell'Assessorato all'Urbanistica ha proceduto all'istruttoria tecnica della domanda pervenuta e degli atti relativi che viene sottoposta alla Giunta Regionale per l'esame e le determinazioni di competenza, munita del parere di merito.

INTERVENTO: Progetto di un complesso turistico ricettivo alla località "Principe" (Zona CT2A) nel comune di Mattinata (Fg) - Variante al progetto approvato, in sede di Accordo di Programma. Soggetto proponente: Società il Porto s.r.l. (Foggia)

L'intervento

L'intervento insiste su di una zona tipizzata dal P.R.G. vigente come zona CT2A (zona Turistica alberghiera).

La Società "Il Porto s.r.l." con sede in Foggia, via Valentini Vista Franco n° 6 - P. I.V.A. 01359330717, è proprietaria di un suolo contraddistinto al catasto terreni alla partita n° 5595 - foglio n° 19,

particelle: n° 110 - ha 1.25.30

n° 113 - ha 6.44.07

n° 115 - ha 97.71

per una superficie totale di ha 8.97.08

Tale suolo rientra nella tipizzazione di zona CT2A per mq 50.400. L'intervento prevede:

A) IL CENTRO SERVIZI E RESIDENCES:

In esso sono previste: la reception, il ristorante, la cucina e servizi generali, le sale, il bar, la piscina ed un teatrino per spettacoli, oltre residences (al piano terra - quota strada), come si evince dagli elaborati allegati.

TOTALE SUPERFICIE LORDA COSTRUITA

mq 1.290 (esclusi i portici)

TOTALE VOLUMETRIA

mc 4.890 (esclusi i portici)

B) LE UNITA' RICETTIVE SINGOLE

Le unità ricettive servite da piccole stradine pedonali e organizzate su due piani, di cui il primo al di sopra del piano della stradina a monte fino ad un massimo di m. 1,08 ed il secondo, seminterrato a quota m. -2,98 fino ad un minimo di m. - 2,08 dal livello stradina, si dividono in tipologia A, B, C, D.

Tipologia A:

Presenta un alloggio a piano;

La tipologia A è prevista in n° 2 esemplari.

Tipologia C:

Presenta due alloggi a piano (simmetrici tra loro);

La tipologia C è prevista in n° 2 esemplari.

Tipologia D:

Presenta due alloggi a piano:

La tipologia D è prevista in n° 2 esemplari.

Tipologia E:

Presenta due alloggi a piano(simmetrici tra loro):

La tipologia E è prevista in n° 3 esemplari.

mq 2.500,27

mc 7.500,81

C) RISPETTO DEGLI INDICI EDILIZI E DEI PARAMETRI URBANISTICI DI PIANO

CENTRO SERVIZI TOTALE

mq 1.290 (esclusi i portici)

mc 4.890 (esclusi i portici)

UNITA'RICETTIVE SINGOLE

mq 2.500,27

mc 7.500,81

mq 3.790,27

mc 12.390,81 (mc 12.391)

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Secondo l'Accordo di Programma Secondo la presente Variante

Superficie totale area intervento: mq 68.072; mq 68.072;

Superficie coperta: mq 7.063; mq 3.790,27;

Rapporto di copertura: 10.37%; 2.79%;

Volume di progetto: mc 22.610; mc 12.391;

Altezza max fabbricati: ml. 7.00; ml. 7.00;

Densità edilizia territoriale: 0,33 mc/mq; 0,1820 mc/mq;

Parcheggi privati (legge n° 122189): mq 2.269; mq 1.240;

Aree per STANDARDS PUBBLICI

(art. 5 punto 2 D.M. 2.04.68 n° 144);

parcheggi pubblici: mq 2.845; mq 1.520;

Verde pubblico: mq 4.800; mq 2.885;

In particolare il progetto in questione ricade per quanto attiene la quasi totalità delle volumetrie, in

ambito territoriale D, e parte in ambito territoriale C con i manufatti C e D dislocati ai limiti della linea dei 200 mt, seguendo le curve di livello come da rilievo del Parco del Gargano, mentre le urbanizzazioni sono anche individuate nell'ambito territoriale C, con una modesta sfioratura nell'ambito territoriale B, dove è allocato il verde pubblico.

A tal proposito viene precisato nel progetto che le opere previste (verde attrezzato) che rientrano pur se in quantità modeste in tale ambito saranno accompagnate da opere di reintegrazione vegetale (con essenze autoctone) così come descritto nella prima relazione tecnica.

Rimangono, infine rispettati gli indirizzi di tutela di cui al punto 3.07.4 del PUTT/P.

Si dà atto, come già avvenuto in sede di accordo di Programma, sulla scorta degli atti di ufficio (PUTT/PBA) che le aree interessate dall'intervento non sono gravate da vincoli di uso civico e pertanto sono applicabili le disposizioni della legge 7/98.

Gli ambiti territoriali sono interessati dalle seguenti previsioni:

- Ambito esteso "B": è previsto l'adeguamento al traffico carrabile, della strada sterrata esistente che consente l'accesso alle parti più alte e remote della proprietà; è prevista la parziale realizzazione di un'area destinata a verde attrezzato e parte di un parcheggio, (su di una spianata naturale, nonché di un'altra piccola area anch'essa destinata a verde attrezzato, immediatamente a ridosso della strada di accesso;

- Ambito esteso "C": è previsto l'adeguamento al traffico carrabile, della strada sterrata esistente che consente l'accesso alle parti più alte e remote della proprietà; sono previsti un'area di verde pubblico attrezzato, una piscina a forma di laghetto naturale ed un'area con preesistenze dove è localizzato un vecchio pozzo. Sono previsti n° 2 manufatti (unità edilizie singole C e D) dislocate in tale zona su suggerimento del Parco del Gargano, nonché piccole aree di parcheggio individuati in ambiti defilati e discreti, opportunamente mascherati da opere di integrazione vegetale;

- Ambito esteso "D": è previsto l'adeguamento al traffico carrabile, della strada sterrata esistente che consente l'accesso alle parti più alte e remote della proprietà, è previsto in tale ambito, la parte più consistente della volumetria di progetto piccole stradine di accesso e modeste aree di parcheggio individuati in ambiti defilati e discreti, opportunamente mascherati da opere di integrazione vegetale. Come già evidenziato nella relazione di Progetto (ter) in atti, l'area non presenta peculiarità specifiche che possono interferire con i sottosistemi che caratterizzano il territorio; nello specifico:

- Sotto l'aspetto geologico, geomorfologico e idrogeologico, l'area non presenta peculiarità specifiche, fermo restando le previsioni di progetto, dove con la più dettagliata analisi dei preesistenti muretti a secco e giaciture terrazzate già utilizzati a fine agricolo vengono contenuti molto i movimenti di terra.

- Si fa presente comunque che in progetto viene indicata la presenza di un ingresso di grotta senza ulteriori specificazioni ed a tal proposito si rileva che nel PUTT non è presente alcun riferimento a detta situazione. Ad ogni buon fine si ritiene che ove se ne rilevi la esistenza vanno adottate le conseguenti misure di tutela del PUTT.

- Sotto l'assetto "copertura botanico-vegetazionale". non si rilevano nell'area specie fioristiche rare o in via di estinzione, né di particolare interesse biologico-vegetazionale: Lo stesso intervento andrà a preservare le specie arboree esistenti, provvederà a che:

1. L'eventuale espianto di alberature esistenti, risultato necessario per la localizzazione dei manufatti edilizi di progetto, debba comportare l'automatico reimpianto delle stesse in località limitrofa.

2. La distribuzione delle integrazioni arboree costituiscano parte integrante del progetto, inteso come "struttura", nel senso che i manufatti edilizi non possono esistere senza gli alberi specie quelli previsti nei pressi dell'edificio.

3. Le integrazioni arboree siano costituite da essenze autoctone: olivo (predominante), leccio, pino d'Aleppo, querce, etc. e reintegrazioni vegetali (pittosforo, ginepro etc.).

- Sotto l'aspetto della "stratificazione storica della organizzazione insediativa", l'area non risulta interessata da particolari beni storico-culturali, né l'intervento interferisce con beni posizionati all'esterno

della stessa area.

In questa fase, le complessive previsioni di progetto prospettano il seguente quadro di riferimento:

per la parte edilizia: altezza massima degli edifici mt. 7, localizzati in ambiti defilati e discreti ed occultati da una vegetazione arborea in parte già esistente in parte da piantare, minore volumetria (mc 12.391), ben inferiore a quella assentita in sede di Accordo di Programma (mc 22.680), non più concentrata a monte del declivio collinare ma molto più a valle si da salvaguardare il belvedere naturale da cui si può fruire il menzionato panorama dell'anfiteatro collinare che cinge l'abitato e la piana di Mattinata;

l'utilizzo di materiali e colori tipici dei luoghi, validi a creare minor impatto visivo;

l'utilizzo di preesistenti giaciture terrazzate (lettiere) contenute da muretti a secco dove sono stati dislocati in massima parte i manufatti edilizi, valide a limitare al minimo i movimenti di terra e le altezze dei muri di contenimento;

per la viabilità: la eliminazione della grande quantità di strade di accesso prevista nel progetto originario e l'utilizzo di quella esistente (oggi sterrata ed utilizzata dai mezzi agricoli) che, come detto sopra andrà opportunamente adeguata per supportare il traffico carrabile e una modesta rete minore di collegamento ai manufatti edilizi;

la localizzazione delle urbanizzazioni secondarie.

Il tutto coerente con gli indirizzi e le direttive di tutela degli Ambiti territoriali estesi interessati nonché con le prescrizioni di base dell'Ambito distinto - Costa - (interessato da edificazione nella fascia compresa tra mt.200 - 250 dal perimetro interno del demanio marittimo).

Con riferimento poi alla specifica soluzione progettuale adottata si rappresenta che la stessa, per la sua articolazione planovolumetrica, stante i correttivi sostanziali introdotti, a seguito dei pareri espressi dagli Enti e/o Uffici competenti sui vincoli gravanti sulle aree interessate, risulta idonea dal punto di vista paesaggistico - ambientale e culturale in quanto andrà ad operare una trasformazione non significativa e discreta dell'attuale assetto paesaggistico dei luoghi.

A quanto sopra va altresì aggiunto che l'intervento in progetto per le sue caratteristiche tipologiche (edificazione estensiva) e per le misure di mitigazione adottate opera una trasformazione dell'assetto paesaggistico attuale compatibile ovvero non pregiudizievole alla successiva qualificazione paesaggistica dell'ambito esteso di riferimento da operarsi mediante la pianificazione subordinata.

Premesso quanto innanzi, in relazione al parere paesaggistico previsto dall'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P, per il progetto proposto, sulla scorta di quanto nel merito evidenziato si ritiene pertanto di poter esprimere parere favorevole fermo restando la successiva fase degli adempimenti comunali in sede di rilascio di autorizzazione paesaggistica secondo le procedure di cui all'art. 5.01 delle NTA del PUTT/P.

Il presente provvedimento attiene all'aspetto meramente paesaggistico degli interventi previsti ovvero esplica effetti esclusivamente in applicazione dell'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. fermo restando nelle competenze dell'Amministrazione Comunale, l'accertamento della rispondenza dell'intervento in progetto alle norme urbanistico -edilizie vigenti e la verifica della conformità dell'intervento alla strumentazione urbanistica generale vigente.

Vengono fatti salvi dal presente parere paesaggistico l'acquisizione di tutte le ulteriori autorizzazioni e/o assensi, qualora necessari, rinvenienti dalle vigenti disposizioni normative in materia sanitaria e/o di tutela ambientale.

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

ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. 28/01

"Il presente provvedimento non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrata o di spesa né a carico del Bilancio Regionale né a carico degli Enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione".

L'Assessore, sulla base delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale

LA GIUNTA

Udita la Relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;

Vista la sottoscrizione posta in calce al presente provvedimento dal Responsabile del procedimento dal Dirigente dell'Ufficio 2° e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

DI RILASCIARE alla ditta "Il Porto s.r.l.", relativamente al Progetto di un Complesso Turistico e Ricettivo nella zona MA del P.R.G. ricadente nel territorio del Comune di Mattinata, il parere paesaggistico, fermo restando, per gli interventi esecutivi delle opere previste, l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica di cui al titolo V art. 5.01 delle NTA del PUTT/paesaggio e ciò prima del rilascio della C.E. stante il regime di tutela diretta gravante sull'area interessata dall'intervento in questione ai sensi di quanto disposto dal titolo II art.2.01 punto 2 delle NTA del PUTT/paesaggio.

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul B.U.R.P.

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