



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 90 del 12/07/2005**

Bollettino regionale

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 giugno 2005, n. 819

Peschici (Fg) - Piano di intervento di recupero territoriale (P.I.R.T.) "Baia di Mannaccora" in var. al P.d.F. Delibere di C.C, n. 9 del 27/02/2002 e n. 11 del 15/04/2003.

L'Assessore all'Urbanistica Prof. Arch. Angela BARBANENTE, sulla base dell'istruttoria espletata dal responsabile del procedimento e confermata dal Dirigente dell'Ufficio 2° e dal Dirigente del Settore Urbanistico riferisce quanto segue.

"Si premette che con delibera del 15 dicembre 2000 n. 1748, pubblicata sul B.U.R.P. n° 6 del 11/1/2001 la Giunta Regionale ha approvato il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio.

- L'art. 7.08 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. dispone che il Comune motivando ed attestando la compatibilità degli interventi di recupero territoriale proposti con le finalità di tutela e valorizzazione delle risorse paesaggistico-ambientali del sito, può formare anche su proposta dei privati, il Piano di Interventi di Recupero Territoriale (P.I.R.T.) al fine di qualificare l'area di intervento e di verificare la sanabilità di edificato abusivo non sanabile ai sensi delle leggi regionali 56/80 e 30/90. Le attività e le costruzioni abusive eventualmente sanabili devono rientrare nei limiti temporali della L. 47/85 e sue successive integrazioni.

Per edificato abusivo deve intendersi quello costituito da una pluralità di costruzioni abusive comportante una continuità edificata ed una rilevante modificazione dell'assetto del territorio.

Il P.I.R.T. disciplina con apposita normativa e con elaborazioni progettuali di livello esecutivo (ai sensi degli artt. 19 e 20 della L.R. 56/80) oltre che la eventuale sanatoria anche la infrastrutturazione del sito la destinazione ed eventuale edificazione delle aree interstiziali le opere di mitigazione e di compensazione paesaggistico-ambientale.

Esso costituisce comparto ai sensi dell'art. 15 della L.R. 6/79 e successive modificazioni e segue le procedure della variante urbanistica ai sensi dell'art.16 della L.R. 56/80; ha i contenuti gli elaborati e le procedure descritti nell'allegato "A2" delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

Gli oneri derivanti dalla formazione e dall'attuazione del P.I.R.T. definiti specificando quanto prescritto dalla lettera i) dell'art. 20 della L.R. 56/80 sono trasferiti globalmente nelle onerosità delle concessioni edilizie in sanatoria e sulle concessioni edilizie dell'eventuale nuovo edificato.

- L'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. prevede che i piani urbanistici territoriali tematici, i piani urbanistici intermedi, i piani settoriali di enti e soggetti pubblici e quelli proposti da privati, i piani regolatori generali, gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa sia pubblica sia privata, quando

prevedono modifiche dello stato fisico o dell'aspetto esteriore dei territori e degli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi del Titolo II del D.Lgs n° 490/99, o compresi tra quelli sottoposti a tutela dal P.U.T.T./P non possono essere approvati senza il preliminare rilascio del parere paesaggistico.

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

Il competente Ufficio dell'Assessorato all'Urbanistica ha proceduto all'istruttoria tecnica della domanda pervenuta e degli atti relativi che, muniti del parere di merito saranno sottoposti al parere del C.U.R. ai sensi dell'art. 16 co. 8 della L.R. 56/80 (atteso che il P.I.R.T. di cui all'oggetto costituisce variante allo strumento urbanistico generale vigente) nonché all'esame della Giunta Regionale per le determinazioni di competenza.

Il predetto parere di merito è espresso, oltre che per gli aspetti urbanistici, anche per quelli paesaggistici ovvero in funzione della verifica dell'ottemperanza delle opere in progetto alle disposizioni di cui all'art. 7.08 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

Premesso quanto sopra si rappresenta che con nota no 4037 del 6/6/2002, acquisita al prot. N° 910/P del Settore Urbanistico Regionale in data 3/7/2002, il Comune di Peschici ha trasmesso la documentazione scritto-grafica relativa al P.I.R.T. di Baia di Manaccora adottato con delibera di C.C. n° 9 del 27/2/2002 al fine di acquisire il parere di merito secondo le procedure di cui all'art. 16 della L.R. n° 56/80 e dell'art. 7.0.8 delle N.T.A. del PUTT/P.

La documentazione trasmessa risulta costituita dai seguenti elaborati scritto-grafici:

- Delibera di Giunta Comunale n. 14 del 19/2/2002;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 27/2/2002;
- Avviso di pubblicazione con relativi stralci dei quotidiani
- Atto comunale che attesta l'assenza di osservazioni nel periodo previsto;

Tav. 1 Relazione illustrativa

Tav. 2 Individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. - A.T.E. Rapp: 1:25.000

Tav. 3 Individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. - L.s. 1497/39 Rapp: 1:25.000

Tav. 4 Individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. - Galasso Rapp: 1:25.000

Tav. 5 Individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. Vincolo idrogeologico Rapp: 1:25.000

Tav. 6 Individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. Geomorfologia Rapp: 1:25.000

Tav. 7 Individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. - Grotte Rapp: 1:25.000

Tav. 8 Individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. - Idrog. Superficiale Rapp: 1:25.000

Tav. 9 Individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. - Boschi-Macchie - Ecc Rapp: 1:25.000

Tav. 10 Individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. - Vincoli Faunistici Rapp: 1:25.000

Tav. 11 Individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. - Vincoli Archit. e Archeo.Rapp: 1:25.000

Tav. 12 Individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. - Usi Civici Rapp: 1:25.000

Tav. 13 Individuazione PIRT su Zonizzazione dello Strumento Urb. Gen.le Vigente (P.F.) Rapp: 1:2.000

Tav. 14 Inquadramento territoriale Rapp: 1:10.000

- Tav. 15 Inquadramento Baia di Manaccora - Stato di Fatto Rapp: 1:2.000
- Tav. 16 Riporto ATE su Rilievo Aereofotogrammetrico Rapp: 1:2.000
- Tav. 17 Riporto ATD su Rilievo Aereofotogrammetrico Rapp: 1:2.000
- Tav. 18 Screening Configurazione Paesaggistica reale - Componenti Geo - Morfologiche Rapp: 1:2.000
- Tav. 19 Screening Configurazione Paesaggistica reale - Componenti Storico - Culturali Rapp: 1:2.000
- Tav. 20 Screening Configurazione Paesaggistica reale - Componenti Botanico - Vegetazionali Rapp: 1:2.000
- Tav. 21 Screening Lettura complessiva delle Componenti Ambientali Rapp.: 1:2.000
- Tav. 22 Carta dei Valori Paesistico Ambientali Rapp: 1:2.000
- Tav. 23 Uso del suolo Rapp: 1:2.000
- Tav. 24 Carta interferenze localizzative Rapp: 1:2.000
- Tav. 25 Carta interferenze visive Rapp: 1:2.000
- Tav. 26 Perimetrazione area oggetto di PIRT su Catastale Rapp: 1:2.000
- Tav. 26bis Tabulato Stato di consistenza
- Tav. 27 Stato di consistenza ambito oggetto di PIRT..Rapp: 1:500
- Tav. 28 Elenco e copie pratiche di condono (copie di esemplare unico depositate presso il Comune)
- Tav. 29 Previsione degli interventi Rapp: 1:500
- Tav. 30 Stato di fatto ad interventi effettuati Rapp: 1:500
- Tav. 31 Schema opere urbanizzazioni Rapp: 1:500
- Tav. 32 Profili - Studi compositivi e tipologici Rapp: vari
- Tav. 33 Viabilità - Parcheggi - Particolari costruttivi
- Tav. 34 Particolari costruttivi Parcheggio Privato Rapp: vari
- Tav. 35 Norme tecniche di Attuazione (con Schema di Convenzione)
- Tav. 36 Studio di Impatto Paesaggistico

#### Documentazione Fotografica

In merito alla soluzione progettuale del P.I.R.T., proposto per iniziativa privata dalla Taia di Mannaccora s.r.l." ed adottata dall'Amministrazione Comunale di Peschici con delibera di C.C.n09 del 27/2/2002, sono stati espressi i seguenti pareri da parte delle Amministrazioni territorialmente competenti:

- Parere favorevole espresso dall'Ufficio del Genio Civile di Foggia in data 21/6/2002 prot. n° 13064 ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 L. 64/74;

- Nulla-osta dell'ispettorato Dipartimentale delle Foreste prot. n° 7220 del 10/7/2002 con allegata determinazione dirigenziale n° 253 del 3/7/2002 a mezzo della quale veniva espresso parere favorevole all'intervento proposto ai soli fini del vincolo idrogeologico R.D.L. n. 3267/1923;

- Con nota prot. n° 17237 del 11/12/2002 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza per i Beni architettonici e per il Paesaggio della Puglia in merito al PIRT di che trattasi ha ritenuto di "dover esprimere parere contrario alla realizzazione dei nuovi interventi con specifico riguardo ai volumi individuati dai nn. 1-2-3-4-5 alla viabilità di accesso e alle zone di parcheggio atteso che i medesimi comporterebbero qualora realizzati, una completa trasformazione paesaggistica a causa delle opere di sbancamento e di spianamento dei muri di sostegno, ecc. Si ritengono invece ammissibili gli interventi di recupero nonché l'installazione del previsto campeggio"

- Con nota n° 2818 del 28/4/2003 l'Ente Parco Nazionale del Gargano in fase di rilascio della prescritta autorizzazione ex D.P.R. 516/95 e D.P.R. 18/5/2001, in ordine al PIRT di che trattasi sollevava qualche perplessità relativamente alla soluzione progettuale adottata nonché nel contempo rilevava la necessità di acquisire, "prima di esprimere il definitivo parere" le risultanze relative alla procedura di verifica di impatto ambientale (L.R. 11/2001 Allegato B. punto B2az e punto B2ax.) nonché quelle relative alla

procedura di Valutazione di Incidenza Ambientale (art. 5 del D.P.R. 357/97).

La società proponente "Mannaccora s.r.l.", a seguito delle risultanze rivenienti dai pareri sopra citati e con particolare riferimento a quello espresso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, ha trasmesso alla predetta Soprintendenza una propria nota di chiarimenti e specificazioni in ordine alla soluzione progettuale adottata con il P.I.R.T. di che trattasi.

Successivamente la società "Mannaccora s.r.l.", alla luce delle indicazioni fornite dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, ha rielaborato la soluzione progettuale originaria del PIRT in precedenza proposto variando la distribuzione planimetrica dei lotti distinti dai numeri 1-2-3-4-5 e proponendo una diversa tipologia "isolata" in sostituzione della soluzione originaria del tipo "a schiera".

La predetta variazione tipologica ha comportato, in sintesi, unicamente la sostituzione delle originarie tavole del P.I.R.T. identificate con i nn. 29-30-31-32 rispettivamente sostituite con le tavole n. 29/bis - n. 30/bis - n. 31/bis - n. 32/bis mentre, i restanti elaborati scritto-grafici sono risultati invariati nella loro configurazione originaria.

La nuova soluzione progettuale di P.I.R.T., così come rielaborata dalla "Mannaccora s.r.l.", è stata quindi adottata, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/80, dal Consiglio Comunale di Peschici con deliberazione di C.C. n° 11 del 15/4/2003 ed a seguito delle pubblicazioni di rito per la definizione del procedimento di cui all'art.16 della L.R. n° 56/80, trasmessa con nota comunale n°07388 del 14/11/2003, unitamente agli elaborati scritto-grafici, al Settore Urbanistico Regionale per le determinazioni di competenza.

- Con nota prot. n° 24657 del 18/12/2003 la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Puglia, alla luce dei chiarimenti e le specificazioni prodotte dallo ditta proponente, richiedeva al Settore Urbanistico regionale una valutazione congiunta degli aspetti inerenti il P.I.R.T. di cui all'oggetto;

- Con nota prot. 1344/06 del 10/2/2004 il Settore Urbanistico regionale, recependo la richiesta formulata dalla Soprintendenza, convocava apposita riunione presso la propria sede per il giorno 17/2/2004 invitando tutti i vari Enti territorialmente interessati.

- Alla predetta riunione, svoltasi presso il Settore Urbanistico Regionale, hanno partecipato, oltre alla Soprintendenza, anche rappresentanti del comune di Peschici, dell'Ente Parco Nazionale del Gargano nonché la ditta proponente ed il progettista del P.I.R.T.

Nel corso della riunione i vari Enti hanno formulato indicazioni per migliorare l'inserimento paesaggistico degli interventi previsti dal P.I.R.T. con particolare riferimento alle tipologie individuate per le nuove volumetrie oggetto di delocalizzazione;

nel contempo è stata evidenziata la necessità di prevedere ulteriori demolizioni di alcuni manufatti esistenti, nonché la necessità di meglio dettagliare le soluzioni tipologiche previste in progetto.

Nel corso della riunione è altresì emersa la necessità di acquisire il parere in merito alla Valutazione di Incidenza Ambientale atteso che l'intervento ricade in zona p.S.I.C.

Con nota n° 4646 del 1/7/2004 il Comune di Peschici trasmetteva al Settore Urbanistico Regionale elaborati integrativi, in adeguamento alle risultanze emerse in sede di riunione del 17/2/2004, nonché lo studio di incidenza ambientale relativo al P.I.R.T.

In particolare gli elaborati grafici integrativi presentati evidenziano:

1) La demolizione di due file di bungalows nella pineta e di parti del corpo bar-ristorante per cui viene

proposto l'incremento delle demolizioni senza ulteriore ricostruzione in aggiunta ai volumi da demolire con delocalizzazione già previsti dal P.I.R.T.;

2) Le caratteristiche formali ed architettoniche degli interventi da delocalizzare;

3) La simulazione dell'intervento con montaggio fotografico relativo allo stato dei luoghi rivenienti a seguito della demolizione di porzione del volume dell'edificio a bar-ristorante

- Con nota n° 2294 del 25/2/2005 l'Assessorato Regionale all'Ambiente Settore Ecologia, ha espresso parere favorevole con prescrizioni in merito alla Valutazione di Incidenza Ambientale del P.I.R.T. di cui trattasi rilasciato ai sensi del D.P.R. 357/97 e L.R. n° 11/2001.

Qui di seguito si riportano le prescrizioni introdotte dal predetto provvedimento: "la viabilità interna all'area di tipo carrabile e pedonale sia realizzata esclusivamente materiali e tecnologie drenanti (ghiaio, blocchi a secco a giunto aperto, ecc.);

Siano utilizzate essenze autoctone per le nuove piantumazioni;

Sia verificato in sede di progetto esecutivo, l'eventuale ruscellamento delle acque superficiali e convogliato nell'apposito canale di smaltimento delle acque."

In merito al P.I.R.T. di che trattasi, con voto no 15 espresso nella seduta del 31/3/2005, è stato rilasciato, da parte del C.U.R., parere favorevole con prescrizioni.

Entrando nel merito della proposta progettuale presentata si evidenzia che la stessa attiene al recupero paesistico-ambientale nonché urbanistico di un ambito territoriale, ubicato in località "Mannaccora" sul versante meridionale del territorio comunale di Peschici.

#### INQUADRAMENTO URBANISTICO

Per quanto attiene all'aspetto urbanistico si rappresenta che l'ambito territoriale di riferimento in cui il P.I.R.T. di che trattasi va a collocarsi risulta caratterizzato, oltre che da peculiarità paesistico-ambientali meritevoli di tutela, anche da una diffusa edificazione ed infrastrutturazione riveniente dalla presenza di insediamenti di tipo turistico-ricettivo nonché da seconde case con utilizzo prettamente stagionale; quanto sopra per interventi concernenti ad un piano di lottizzazione già convenzionato e realizzato (zona d'uso turistico Td2 del Programma di Fabbricazione con una ricettività pari a 679 utenze ed un carico volumetrico di mc 67911) che si è aggiunto al villaggio turistico Manaccora già esistente sia pure non nell'attuale configurazione, all'epoca della stessa redazione del P. di F. vigente.

In particolare il villaggio turistico Manaccora aveva una ricettività di 328 utenze ed un carico volumetrico di circa mc. 32800 secondo la vecchia configurazione stimata dal P. di F. alla quale nel corso degli anni, si è aggiunta progressivamente una volumetria, non autorizzata, pari a circa mc. 31382,98.

La perimetrazione individuata dal P.I.R.T. interessa prevalentemente l'insediamento turistico-ricettivo già esistente in precedenza citato denominato "Villaggio Manaccora" che, in quanto cresciuto in maniera "spontanea" ovvero non pianificata attorno al nucleo originario, si è sviluppato secondo aggregazioni volumetriche casuali ed in parte del tutto prive di decoro architettonico spesso contrastanti con la stessa salvaguardia dei valori paesaggistici dei luoghi.

Parte dei predetti interventi, per localizzazione e/o per caratteristiche formali e/o per il linguaggio architettonico utilizzato, fungono pertanto da detrattori della complessiva qualità paesistico-ambientale dell'ambito territoriale esteso interessato che necessita, pertanto, di una adeguata riqualificazione.

Il villaggio turistico in parola, interessato dal P.I.R.T. di che trattasi, attualmente si sviluppa nella sua articolazione plano-volumetrica, secondo due direttrici tra loro quasi ortogonali ed interessa due distinte zone omogenee del vigente P. di F. del comune di Peschici.

La prima fascia interessata dall'insediamento che risulta parallela alla linea di costa, è tipizzata "agricola" mentre quella che si sviluppa in maniera ortogonale alla linea di costa rientra invece nella più

vasta area definita come "lottizzazione Mannaccora" per la quale - pur approvata all'epoca della stessa redazione del P.di F. - lo stesso strumento urbanistico generale comunque rinviava a "Piani di dettaglio la definizione specifica degli interventi in osservanza alle prescrizioni regionali".

in sintesi il P. di F. vigente attribuisce comunque, sia pure a parte delle aree interessate dalla perimetrazione del P.I.R.T., una suscettività edificatoria oltre a prendere atto di un esistente insediamento (vecchia configurazione del villaggio turistico Mannaccora).

#### PERIMETRAZIONE DELL'AMBITO OGGETTO DI P.I.R.T.

- Per quanto attiene alla perimetrazione dell'ambito territoriale oggetto di P.I.R.T. si evidenzia innanzitutto che la totalità delle aree interessate dalla perimetrazione sono di proprietà della ditta proponente il Piano di Intervento di Recupero Territoriale di che trattasi.

- La predetta perimetrazione comprende sia aree direttamente interessate dall'esistente complesso turistico-ricettivo, dove sono presenti interventi eseguiti con e/o senza regolare concessione e/o autorizzazione, nonché aree contigue al predetto insediamento turistico-ricettivo che risultano attualmente prive di edificazione ovvero aree interstiziali non interessate direttamente da processi abusivi.

L'individuazione delle predette aree del tutto prive di edificato abusivo, è motivata dalla funzione loro attribuita dalla soluzione progettuale adottata che è soprattutto quella di recepire la delocalizzazione di quelle volumetrie che, secondo l'analisi paesaggistico-ambientale effettuata dal progettista del P.I.R.T., attualmente incidono negativamente sul contesto paesaggistico di riferimento ovvero fungono da "detrattori" della qualità paesaggistica dell'ambito territoriale esteso interessato.

In sintesi all'interno della perimetrazione del P.I.R.T. sono presenti:

1. opere realizzate con regolare concessione edilizia;
2. opere eseguite in difformità o in assenza di concessione e/o autorizzazione edilizie ed oggetto di istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85;
3. opere eseguite in difformità o in assenza di concessione e/o autorizzazioni edilizie ed oggetto di istanza di condono edilizio ai sensi dell'art. 39 della L. n° 724/94;
4. aree interstiziali non interessate da processi abusivi.

#### VERIFICA DEL RICORRERE DEI PRESUPPOSTI GIURIDICI

Per quanto attiene al ricorrere, per il caso in specie, dei presupposti giuridici di cui all'art. 7.08 delle N.T.A. del P.U.T.T./P., così come si evince dagli elaborati scritto-grafici presentati, si evidenzia quanto segue:

- Il villaggio turistico ricettivo di cui trattasi attualmente presenta al suo interno una edificazione in parte autorizzata ed in parte costituita da interventi edilizi abusivi non ancora sanati definitivamente stante le disposizioni delle L.L.R.R. n° 56/80 e n° 30/90;

- Per quanto attiene ai limiti temporali l'edificato abusivo ricadente nella perimetrazione del P.I.R.T. rientra nei limiti temporali stabiliti dalla L. n° 47/85 e successive modifiche ed integrazioni;

- Lo sviluppo plano-volumetrico del villaggio di cui trattasi configura una continuità edificata che ha comportato una rilevante modificazione dell'originario assetto paesaggistico dell'ambito territoriale interessato;

- Stante la vocazione prettamente turistica del territorio del comune di Peschici la predisposizione del P.I.R.T. di cui all'oggetto, così come peraltro si evince dalla stessa relazione tecnica allegata alla deliberazione di C.C. n° 9 del 27/2/2002, configura un evidente interesse pubblico in quanto persegue, attraverso gli interventi di mitigazione e/o compensazione previste in progetto, il recupero e la riqualificazione paesistico-ambientale, oltre che urbanistica, di aree attualmente interessate da

un'edificazione abusiva che ha modificato l'originario assetto paesaggistico dei luoghi.

## STATO DI CONSISTENZA

Il P.I.R.T. di cui trattasi interessa le seguenti aree individuate in catasto:

- foglio nr. 4, particelle nn. 144-88-329-95-96-97-91-121-122-123-115-100-94-136-135-137-138-133-132-399-130-93-131-92;
- foglio nr. 8 particelle n.n. 89-2-80-78-76-75-1-69-70-77-79

- Il totale della superficie territoriale del P.I.R.T. è pari a mq 177.661,72 di cui la superficie interessata dall'insediamento turistico esistente è pari a mq 66.375,32;

- la superficie libera non interessata da processi abusivi è pari a mq 111.286,4 di cui mq 58.512,00 attualmente destinata ad agricolo-coltivo e mq 52.774,4 attualmente destinata a bosco;

- la volumetria complessiva esistente dell'insediamento turistico è pari a mc 64.182,98 di cui il volume autorizzato è pari a mc 32.800,00 mentre il volume non autorizzato è pari a mc 31.382,98;

- l'indice territoriale nell'area interessata dall'insediamento turistico è attualmente pari a mc 64.182,98/mq 66.375,32 = 0,96 mc/mq;

- il numero complessivo di insediati è pari a 641,82.

## LA SOLUZIONE PROGETTUALE

Il progetto di P.I.R.T. presentato prevede in sintesi i seguenti interventi:

- Arretramento dell'ingresso al Villaggio, lungo la strada comunale, ad oltre 200 metri dal confine del demanio marittimo con le previsioni di una viabilità di accesso che conduce alla ricezione e, al contempo, consente sia di accedere alle due fasce su cui è articolato
- attualmente il villaggio che all'area boscata posizionata sul versante orientale per finalità antincendio.
- Realizzazione di parcheggi privati (con una unità arborea per ogni posto macchina) in sostituzione di quelli attuali presenti all'interno del villaggio, in apposite aree defilate dalle principali visuali con la finalità di allontanare il transito veicolare dalle aree dotate di maggiore sensibilità paesistico-ambientale.
- Eliminazione della stecca edificata posizionata nella zona litoranea all'ingresso dell'attuale villaggio e delocalizzazione del volume relativo in altra area distante oltre 100 mt. dal limite della zona litoranea come definita dal P.U.T.T./P. ovvero 260 mt. dal limite della fascia demaniale.
- Eliminazione di alcuni manufatti edilizi prospicienti l'arenile e delocalizzazione del volume relativo in altra area distante oltre 100 mt. dal limite della zona litoranea come definita dal P.U.T.T./P. ovvero oltre 200 mt. dal limite della fascia demaniale.
- Relativamente ai manufatti esistenti da confermare (con concessione in sanatoria interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, consolidamento statico, ristrutturazione edilizia con o senza lieve integrazione volumetrica aggiuntiva purché finalizzata esclusivamente all'adeguamento di standards funzionali abitativi o di servizio per le attività del tempo libero e del turismo senza alterazione

significativa dello stato dei luoghi con eliminazione degli elementi architettonici "detrattori".

- Esclusione di qualsiasi intervento e/o attività di completamento che comporti un innalzamento del carico volumetrico ed insediativo esistente all'interno del villaggio:
- Realizzazione ex novo di verde di arredo e potenziamento di quello già esistente all'interno dell'attuale area interessata dall'insediamento turistico-ricettivo.
- Realizzazione di aree a verde privato per attrezzature integrative al complesso con percorsi, spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati (con esclusione di opere comportanti la completa impermeabilizzazione del suoli) con zone alberate e radure a prato ed in parte cespugliate, destinate ad attività dello sport e tempo libero ed al servizio della balneazione.
- Realizzazione di un'ampia area di parcheggio pubblico in adiacenza alla viabilità comunale esistente.
- Ristrutturazione, adeguamento e potenziamento degli impianti tecnologici esistenti.
- Riqualificazione paesaggistico-ambientale attraverso:
  - il ripristino della fascia di arenile a ridosso dell'area a campeggio;
  - la rinaturalizzazione del cordone retrodunale ubicato tra l'attuale ed il futuro ingresso del villaggio;
  - sostituzione della vegetazione non autoctona con soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale;
  - interventi silvo-colturali atti a al recupero, al miglioramento ed ai rafforzamento della vegetazione esistente nonché atti ad assicurare il mantenimento delle condizioni di equilibrio con l'ambiente per la tutela dei complessi vegetazionali naturali esistenti all'esterno dell'area interessata dall'insediamento turistico-ricettivo esistente;
  - realizzazione di misure di mitigazione dell'impatto visivo dei manufatti esistenti mediante la formazione di barriere arboree della flora locale;
  - realizzazione di misure di compensazione degli impatti realizzati dai manufatti esistenti mediante la formazione di una compagine boschiva di nuovo impianto con soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale.

La soluzione progettuale dei P.I.R.T. presentata si articola secondo i seguenti principali parametri urbanistico edilizi:

- Superficie territoriale (St): mq 177.661,72
- Volumetria totale (V.t): mc. 41382;
- Volumi da delocalizzare (inclusi nella Vt): mc. 9.387,26;
- Rapporto di copertura (Rc): mq/mq 0,0727;
- Indice di fabbricabilità territoriale (Ift): mc/mq 0,23;
- Superficie a standards(S.s) - 10mq/ab: mq.4150
- Altezza massima dei fabbricati: mt.7

## PARERE URBANISTICO

In generale per quanto attiene agli aspetti di natura urbanistica, si evidenzia che gli interventi produttivi a carattere turistico, qualora posizionati all'interno della fascia di 5 km dai litorale, devono ottemperare alla disposizione di cui al comma 58 lettera d) dell'art. 51 della L.R. N. 56/80,

Resta evidente che, così come disposto dall'art. 58 della L.R. 12/1/2005 n. 1, in relazione ad un oggettivo ed accertato fabbisogno l'Ente comunale può motivatamente anche derogare alla disposizione

del primo comma lettera d) dell'art. 51 della L.R. 56/80 per quanto attiene alla realizzazione di nuovi insediamenti produttivi per l'attività ricettiva, di cui all'art. 3 della L.R. 11/2/99 n. 11, fermo restando comunque l'identificazione di una soglia massima non superabile di "carico urbanistico" in funzione soprattutto della tutela paesistico-ambientale dell'ambito territoriale costiero interessato.

- Premesso quanto sopra si rappresenta innanzitutto che il P.I.R.T. di che trattasi non prevede alcun aumento del "carico urbanistico" attualmente esistente bensì una sua riduzione atteso che parte delle volumetrie esistenti saranno oggetto di esclusiva demolizione (manufatti già individuati nella soluzione progettuale originaria pari a mc 22800,98 (64182,98 - 41382) nonché quelli successivamente individuati in sede di Conferenza di Servizi del 17/2/2004 tenutasi presso l'Assessorato Regionale all'Urbanistica).

A quanto sopra va altresì aggiunto che gli interventi di nuova edificazione previsti in progetto rappresentano esclusivamente una mera delocalizzazione di parte delle volumetrie esistenti (mc. 9387,26) che saranno oggetto di demolizione e successiva ricostruzione in aree più distanti dalla linea di costa (oltre 200 mt dal limite interno del demanio marittimo) e pertanto volumetrie da localizzare in aree "meno sensibili" dal punto di vista paesistico-ambientale.

Pertanto con riferimento alla soluzione progettuale originaria, come modificata dalle indicazioni emerse in sede di Conferenza di Servizi del 17/2/2004, la volumetria che di fatto insisterà sulle aree, a PIRT realizzato, sarà di entità inferiore a quella attuale con conseguente riduzione dell'attuale numero degli utenti e quindi del complessivo carico urbanistico che attualmente insiste sull'ambito territoriale d'intervento.

A quanto sopra va altresì aggiunto, sempre per quanto attiene al numero degli insediabili, che parte della volumetria di nuovo impianto, ancorché riveniente dalla delocalizzazione dei volumi esistenti reputati non compatibili con la tutela paesistico-ambientale, sarà destinata ad attrezzature complementari all'attività più propriamente ricettiva e pertanto il numero complessivo degli insediabili, a P.I.R.T. attuato, sarà inferiore a quello attualmente esistente.

- Sempre per quanto attiene all'aspetto urbanistico, ed in particolare al grado di infrastrutturazione esistente non si rileva, dalla documentazione in atti, la necessità di procedere ad alcun adeguamento delle infrastrutture a rete, attesa la presenza, nelle aree attigue a quelle oggetto di P.I.R.T., del P.d.I. della zona "d'uso turistico Td2" del Programma di Fabbricazione che ha già attribuito all'ambito d'intervento un sufficiente grado di infrastrutturazione.

Si rappresenta ancora che la soluzione progettuale adottata, così come proposta, prevede all'interno delle aree interessate dalla perimetrazione del P.I.R.T. l'individuazione di spazi pubblici (aree a standards di cui al D.M. 2/4/68 n. 1444) nella misura di mq.9,8 mq lab in analogia al dimensionamento operato dallo strumento urbanistico generale vigente (PAF) per l'esistente insediamento turistico Td2.

In particolare il parcheggio pubblico individuato dal P.I.R.T. di cui trattasi è stato calcolato in funzione del numero degli insediabili con riferimento alla volumetria non autorizzata esistente ovvero è pari a mq 3075,43 = 9,8 mq/ab x 313,82.

Si evidenzia che tale dimensionamento, appare comunque non sufficiente in rapporto alla nuova destinazione urbanistica da attribuire alle aree interessate dalla perimetrazione del P.I.R.T.

Ciò stante per le volumetrie oggetto di delocalizzazione, atteso che trattasi comunque di "nuova edificazione", si reputa necessario il reperimento di aree a standards nella misura di cui all'art. 5 comma

2 del D.M. 2/4/68 n.1444 incrementando pertanto, in termini quantitativi, le aree a parcheggio pubblico già individuate dalla soluzione progettuale del P.I.R.T. presentato.

Resta evidente che all'interno dell'ambito oggetto di P.I.R.T. dovranno altresì essere comunque reperite anche le aree da destinare a parcheggio privato nelle quantità di cui all'art. 2 della L. 24/3/89 n. 122.

Tutto ciò premesso e considerato sulla scorta degli atti e grafici trasmessi in precedenza riportati e con specifico riferimento alla soluzione progettuale originaria adottata con delibera di cc. n. 9 del 27/2/2002, come modificata ed integrata dalle indicazioni emerse in sede di Conferenza di Servizi del 17/2/2004, la stessa si ritiene complessivamente ammissibile, dal punto di vista tecnico-urbanistico e delle motivazioni addotte dall'Amministrazione Comunale di Peschici circa il pubblico interesse che il P.I.R.T. di che trattasi riveste, la variante urbanistica che il predetto Piano di Intervento di Recupero Territoriale in parola comporta.

Il predetto parere favorevole, che attiene all'aspetto meramente urbanistico, è comunque subordinato all'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- Verifica, da parte dell'Amministrazione Comunale in sede di rilascio del permesso a costruire, che l'edificato abusivo reputato sanabile secondo il P.I.R.T. adottato rientri nei limiti temporali della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni;
- Verifica, all'interno dell'ambito territoriale esteso oggetto d'intervento, di un sufficiente grado di infrastrutturazione a rete ovvero di urbanizzazioni primarie (rete idrica, rete fognaria, viabilità ecc) ed idoneità delle stesse a recepire l'intervento in progetto; Gli eventuali potenziamenti e/o adeguamenti dell'infrastrutturazione esistente la' dove reputati necessari dall'Amministrazione Comunale dovranno essere a totale carico della ditta proponente il progetto di PIRT così come disposto dal punto 2 dall'art 708 delle N.T.A. del P.U.T.T./P;
- Reperimento, all'interno dell'area oggetto di P.I.R.T. e con specifico riferimento alle sole nuove volumetrie oggetto di delocalizzazione, delle superfici a spazi pubblici rivenienti dalla nuova destinazione urbanistica dell'area attribuita con la variante in oggetto, ovvero degli spazi pubblici destinati alle attività collettive e/o a verde pubblico e/o a parcheggio (aree a standards di cui al comma 2 dell'art.5 del D.M. 2/4/68 n° 1444) in aggiunta alle aree destinate a parcheggio privato (art. 2 L. 24/3/89 n° 122);
- Rispetto, in sede di progettazione esecutiva degli interventi di tipo turistico-ricettivo previsti dai P.I.R.T., della piena ottemperanza alle disposizioni della L.R. 11/2/99 n. 11 per la specifica tipologia d'appartenenza.

#### PARERE PAESAGGISTICO

Poiché il P.I.R.T. prevede diverse tipologie di intervento, la trasformazione paesaggistica delle aree che comunque il P.I.R.T. andrà ad operare deve comunque necessariamente tener conto delle disposizioni di tutela contenute nelle N.T.A. del P.U.T.T./P. soprattutto per quanto attiene alle modalità con cui la predetta trasformazione deve essere attuata.

Per quanto attiene ai rapporti del P.I.R.T. in progetto con il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio (P.U.T.T./P.) si evidenzia quanto qui di seguito si riporta:

- Il P.U.T.T./P classifica l'area interessata dall'intervento proposto in parte 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) ed in parte quale Ambito Territoriale Esteso di tipo "C" di valore distinguibile (art. 2.01 punto 1.3 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 di presenza di più beni costitutivi con o senza prescrizioni vincolistiche preesistenti".

La classificazione "C" individua invece secondo il P.U.T.T./P., un "valore distinguibile laddove, sussistono condizioni di presenza di un bene costitutivo, con o senza prescrizioni vincolistiche preesistenti".

Stante la classificazione "B" e "C" 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 si riscontra innanzitutto la legittimità dell'iter procedurale intrapreso dal Comune di Peschici con la richiesta di parere paesaggistico inoltrata ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 5.03 ed art. 7.08 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

- Gli indirizzi di tutela per gli ambiti di valore rilevante "B" prevedono la "conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale; recupero delle situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori e/o la mitigazione degli effetti negativi; massima cautela negli interventi di trasformazione del territorio. (art. 2.02 punto 1.2 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.)

- Per quanto attiene alle direttive di tutela (art. 3.05 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) degli A.T.E. di tipo "B", quale quello in specie e con riferimento ai tre sistemi identificati dalle N.T.A. del P.U.T.T./P. si rappresenta quanto segue:

- Con riferimento al sistema "assetto geologico-geomorfologico ed idrogeologico" le direttive di tutela prescrivono che "va perseguita la tutela delle componenti geologiche, geomorfologiche, ed idrogeologiche (definienti gli A.T.D. di cui all'art. 3.02) di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo negli assetti paesistico-ambientali del territorio regionale"; si prescrive altresì che "va mantenuto l'assetto geomorfologico d'insieme e vanno individuati i modi per la conservazione e la difesa del suolo e per il ripristino di condizioni di equilibrio ambientale; per la riduzione delle condizioni di rischio; per la difesa dall'inquinamento delle sorgenti e delle acque superficiali e sotterranee; non vanno consentite nuove localizzazioni per attività estrattive e per quelle in attività vanno verificate le compatibilità del loro mantenimento in esercizio e vanno predisposti specifici piani di recupero ambientale"

- Con riferimento al sistema "copertura botanico vegetazione e colturale" le direttive di tutela prescrivono "la tutela delle componenti del paesaggio botanico-vegetazionale di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica, economica, di difesa del suolo, e/o di riconosciuta importanza sia storica sia estetica, la protezione e la conservazione di ogni ambiente di particolare interesse biologico-vegetazionale e delle specie floristiche rare o in via di estinzione nonché lo sviluppo del patrimonio botanico e vegetazionale autoctono", si prescrive altresì che "per tutti gli ambiti territoriali distinti di cui al punto 3 dell'art. 3.03 va evitato: l'apertura di nuove cave; la costruzione di nuove strade e l'ampliamento di quelle esistenti, la collocazione di discariche depositi di rifiuti, la modificazione dell'assetto idrogeologico. La possibilità di allocare insediamenti abitativi produttivi, tralicci e/o antenne, linee aeree condotte sotterranee pensili ecc. va verificata tramite apposito studio di impatto paesaggistico sul sistema botanico vegetazionale con definizione delle eventuali opere di mitigazione."

- Per quanto attiene al sistema "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa" va perseguita "la

tutela dei beni storico culturali di riconosciuto valore e/o di riconosciuto ruolo negli assetti paesaggistici del territorio regionale individuando per tutti gli ambiti territoriali (art. 2.01) i modi per perseguire sia la conservazione dei beni stessi, sia la loro appropriata fruizione l'utilizzazione sia la salvaguardia/ripristino del contesto in cui sono inseriti"; si prescrive altresì che "negli ambiti territoriali estesi di valore eccezionale (A dell'art. 2.01) e di valore rilevante (B) in attuazione degli indirizzi di tutela per tutti gli ambiti territoriali distinti di cui all'art. 3.04, va evitata ogni alterazione della integrità visuale e va perseguita la riqualificazione del contesto"

Gli indirizzi di tutela per gli ambiti di valore distinguibile "C" prevedono la "salvaguardia e valorizzazione dell'assetto attuale se qualificato ;trasformazione dell'assetto attuale se compromesso,per il ripristino e l'ulteriore qualificazione;trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica" (art. 2.02 punto 1.3 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.)

- Per quanto attiene alle direttive di tutela (art. 3.05 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) degli A.T.E. di tipo "C", quale quello in specie e con riferimento ai tre sistemi identificati dalle N.T.A. del P.U.T.T./P. si rappresenta quanto segue:

- Con riferimento al sistema "assetto geologico-geomorfologico ed idrogeologico" le direttive di tutela prescrivono che "va perseguita la tutela delle componenti geologiche, geomorfologiche, ed idrogeologiche (definiti gli A.T.D. di cui all'art. 3.02) di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo negli assetti paesistico-ambientali del territorio regionale"; si prescrive altresì che "le previsioni insediative ed i progetti delle opere di trasformazione del territorio devono mantenere l'assetto geomorfologico d'insieme e conservare l'assetto idrogeologico delle relative aree....".

- Con riferimento al sistema "copertura botanico vegetazionale e colturale" le direttive di tutela prescrivono "la tutela delle componenti del paesaggio botanico-vegetazionale di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica, economica, di difesa del suolo, e/o di riconosciuta importanza sia storica sia estetica la protezione e la conservazione di ogni ambiente di particolare interesse biologico-vegetazionale e delle specie floristiche rare o in via di estinzione nonché lo sviluppo del patrimonio botanico e vegetazionale autoctono", si prescrive altresì che "tutti gli interventi di trasformazione fisica del territorio e/o insediativi vanno resi compatibili con la conservazione degli elementi caratterizzanti il sistema botanico-vegetazionale, la sua ricostituzione le attività agricole coerenti con la conservazione del suolo."

- Per quanto attiene al sistema "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa" va perseguita "la tutela dei beni storico culturali di riconosciuto valore e/o di riconosciuto ruolo negli assetti paesaggistici del territorio regionale individuando per tutti gli ambiti territoriali (art. 2.01) i modi per perseguire sia la conservazione dei beni stessi, sia la loro appropriata fruizione l'utilizzazione sia la salvaguardia /ripristino del contesto in cui sono inseriti"; si prescrive altresì che "per tutti gli ambiti territoriali distinti di cui all'art. 3.04, va evitata ogni destinazione d'uso non compatibile con le finalità di salvaguardia e di contro,vanno individuati i modi per innescare processi di corretto utilizzo e valorizzazione".

- Per quanto attiene agli elementi strutturanti il territorio (Ambiti Territoriali Distinti) la documentazione scritto-grafica trasmessa rappresenta quanto segue:

Sistema geologico, geomorfologico, ed idrogeologico:

L'area oggetto di P.I.R.T non è interessata direttamente dalla presenza di significativi elementi caratterizzanti il territorio dal punto di vista geo-morfo-idrogeologico (quali versanti, cigli di scarpata, crinali, lame gravine grotte doline ecc)

In particolare si evidenzia, comunque, che l'area interessata dal P.I.R.T. risulta ricadere in parte

all'interno dell'area di pertinenza dell'area litoranea (come definita dall'art. 3.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.); in parte nell'area annessa all'area litoranea (fascia della profondità costante di mt 200 dal perimetro verso l'entroterra della zona litoranea); in parte risulta invece ricadere oltre l'area annessa all'area litoranea.

#### Sistema copertura botanico-vegetazionale e colturale

L'area oggetto di P.I.R.T. risulta parzialmente interessata da particolari componenti paesaggistiche di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica e di difesa del suolo; in particolare si rileva la presenza, all'interno dell'ambito oggetto di P.I.R.T., di habitat e di specie floristiche di interesse botanico-vegetazionale (Pineta Manacorep. S.I.C. IT9110025).

#### Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa

L'area oggetto di P.I.R.T. non risulta direttamente interessata da particolari beni storicoculturali di riconosciuto valore o ruolo nell'assetto paesistico.

Per quanto attiene al regime giuridico delle aree direttamente interessate dal P.I.R.T. in progetto la documentazione presentata evidenzia che l'intervento interviene su aree sottoposte, oltre che a tutela diretta da parte del P.U.T.T./P (art. 2.01 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.), anche a vincolo ex L. 1497/39, decreto Galasso vincolo idrogeologico, Parco Nazionale del Gargano.

L'area d'intervento non è invece interessata da vincolo faunistico da vincolo archeologico, da vincolo architettonico, da vincolo di uso civico.

Dalla documentazione fotografica trasmessa si evince che l'Ambito Territoriale Esteso di riferimento entro cui il progetto di P.I.R.T. si va a collocare, pur presentando al suo interno peculiarità paesaggistiche individuate e sottoposte a specifica tutela dal P.U.T.T./P., risulta comunque già caratterizzato dalla presenza di una diffusa edificazione ed infrastruttura razionale ovvero si presenta alquanto antropizzato ed urbanizzato (presenza del PAL. della zona d'uso turistico Td2 del Programma di Fabbricazione)

Con riferimento invece, alla specifica area oggetto di P.I.R.T. questa come in precedenza riportato risulta interessata da una edificazione diffusa nonchè sia pure parzialmente, dalla presenza di ambiti territoriali distinti dei sistemi e/o elementi strutturanti il territorio dal punto di vista paesaggistico come identificati e definiti all'art. 3.04 titolo II delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

1) In particolare la documentazione scritto-grafica presentata evidenzia che l'area direttamente interessata dal P.I.R.T. in progetto sotto il profilo del sistema "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa" appare del tutto priva di peculiarità paesaggistiche da tutelare e/o salvaguardare ovvero di A.T.D come identificati e definiti dalle N.T.A. del P.U.T.T./P.; pertanto gli interventi in progetto, dal punto di vista localizzativo, non comporteranno una trasformazione fisica ed un diverso utilizzo dell'area interessata dalle opere in progetto che andrà a modificare e/o ad interessare direttamente e/o indirettamente l'area di pertinenza di alcun elemento strutturante (A.T.D.) il predetto sistema.

2) Con riferimento al sistema "copertura botanico - vegetazionale, colturale", gli interventi previsti dal P.I.R.T. interferiscono dal punto di vista localizzativi, con l'Ambito Territoriale Distinto "bosco macchia" come definito dall'art. 3.10 delle N.T.A. del P.U.T.T./P dove risultano applicabili le disposizioni di tutela paesaggistica ovvero il regime di tutela (di cui al punto 3.10.3) e le prescrizioni di base (di cui al punto 3.10.4) dell'art. 3.10 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

A) Gli interventi previsti dal P.I.R.T. nell'area di pertinenza della pineta esistente sul versante orientale

dell'ambito interessato dalla perimetrazione, sono così distinti:

- Interventi di manutenzione ordinaria - straordinaria e ristrutturazione di manufatti esistenti da confermare come mantenimento senza possibilità di ampliamento (art. 4.1 delle N.T.A. del P.I.R.T.) e/o con possibilità differenziata di integrazione volumetrica (dal 10 al 20%) purchè finalizzata all'adeguamento di standards abitativi o di servizio (artt. 4.2 - 4.3 - 4.4 delle N.T.A. del P.I.R.T.);
- Interventi di delocalizzazione (art. 4.5 delle N.T.A. del P.I.R.T.) dei manufatti che realizzano interferenza di tipo localizzativi e/o visivo;
- Interventi silvo-colturali di recupero della vegetazione esistente (art. 4.10 delle N.T.A. del P.I.R.T.);
- Interventi di verde di arredo (art. 4.6 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.);
- Interventi di verde privato attrezzato (art. 47 delle N.T.A. del P.I.R.T.);

Con riferimento ai predetti interventi questi, tenuto conto dello stato dei luoghi già modificati sostanzialmente nella loro configurazione naturale originaria, sono da reputarsi in linea di massima, ammissibili purchè la realizzazione degli ampliamenti laddove prevista, eviti totalmente una ulteriore compromissione della vegetazione di pregio esistente (alberature di pino) che attualmente mitiga l'impatto soprattutto visivo, dei manufatti esistenti.

B) Per quanto attiene agli interventi previsti dal P.I.R.T. ricadenti nell'area annessa allo A.T.D. "bosco macchia" (fascia della larghezza costante di mt.100 dal limite dell'area di pertinenza del bosco) questi sono così distinti:

- Interventi di manutenzione ordinaria - straordinaria e ristrutturazione di manufatti esistenti da confermare come mantenimento senza possibilità di ampliamento (art.4.11 delle N.T.A. del P.I.R.T.) e/o con possibilità differenziata di integrazione volumetrica (dal 10 al 20%) purchè finalizzata all'adeguamento di standards abitativi o di servizio (artt. 4.2 - 4.3-4.4 delle N.T.A. del P.I.R.T.);
- Interventi di delocalizzazione (art. 4.5 delle N.T.A. del P.I.R.T.) dei manufatti che realizzano interferenza di tipo localizzativo e/o visivo;
- Interventi silvo-colturali di recupero della vegetazione esistente (art. 4.10 delle N.T.A. del P.I.R.T.)
- Interventi di verde di arredo (art. 4.6 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.)
- Interventi di verde privato attrezzato (art. 4.7 delle N.T.A. del P.I.R.T.)
- Infrastrutturazione viaria carrabile e tecnologica.

Con riferimento ai predetti interventi questi, tenuto conto dello stato dei luoghi già modificati nella loro configurazione originaria, sono da reputarsi ammissibili dal punto di vista localizzativo stante le disposizioni del punto d) comma 4.2 dell'art. 3.10 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

4) Con riferimento al sistema "assetto geologico, geomorfologico ed idrogeologico" gli interventi previsti dal P.I.R.T. interferiscono dal punto di vista localizzativo con l'emergenza morfologica "costa ed area litoranea" come definita dall'art. 3.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. dove risultano applicabili le disposizioni di tutela paesaggistica ovvero il "regime di tutela" di cui al punto 3.7.3 e le "prescrizioni di base" di cui al punto 3.07.4 dell'art.3.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

A) Per quanto attiene agli interventi previsti dal P.I.R.T. nell'area di pertinenza al predetto ATD "area litoranea", questi sono così distinti:

- Interventi di manutenzione ordinaria - straordinaria e ristrutturazione di manufatti esistenti da confermare come mantenimento senza possibilità di ampliamento (art. 4.11 delle N.T.A. del P.I.R.T.) e/o con possibilità differenziata di integrazione volumetrica (dal 10 al 20%) purchè finalizzata all'adeguamento di standards abitativi o di servizio (artt. 4.2 - 4.3-4.4 delle N.T.A. del P.I.R.T.);
- Interventi di delocalizzazione (art. 4.5 delle N.T.A. del P.I.R.T.) dei manufatti che realizzano interferenza di tipo localizzativi e/o visivo,
- Interventi silvo-colturali di recupero della vegetazione esistente (art. 4.10 delle N.T.A. del P.I.R.T.)

- Interventi di verde di arredo (art. 4.6 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.)
- Interventi di verde privato attrezzato (art. 4.7 delle N.T.A. del P.I.R.T.)
- Infrastrutturazione viaria carrabile e tecnologica.
- Ripristino fascia di arenile (art. 4.8 delle N.T.A. del P.I.R.T.)
- Rinaturalizzazione della duna (art. 4.9 delle N.T.A. del P.I.R.T.)
- Interventi silvocolturali di nuovo impianto.

Con riferimento ai predetti interventi questi, tenuto conto dello stato dei luoghi sono da reputarsi ammissibili dal punto di vista localizzativo stante le disposizioni del punto b) comma 4.1 dell'art. 3.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

B) Per quanto attiene agli interventi previsti dal P.I.R.T. nell'area annessa al predetto ATD "area litoranea" questi sono così distinti:

- Interventi di manutenzione ordinaria - straordinaria e ristrutturazione di manufatti esistenti da confermare come mantenimento senza possibilità di ampliamento (art. 4.1 delle N.T.A. del P.I.R.T.) e/o con possibilità differenziata di integrazione volumetrica (dal 10 al 20%) purchè finalizzata all'adeguamento di standards abitativi o di servizio (artt. 4.2 - 4.3 - 4.4 delle N.T.A. del P.I.R.T.),
- Interventi di nuova edificazione (art. 4.5 delle N.T.A. del P.I.R.T.) da posizionarsi oltre la fascia di mt. 200 dal limite interno verso l'entroterra del demanio marittimo,
- Interventi silvo-colturali di recupero della vegetazione esistente (art. 4.10 delle N.T.A. del P.I.R.T.)
- Interventi di verde di arredo (art.4.6 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.)
- Interventi di verde privato attrezzato (art. 4.7 delle N.T.A. del P.I.R.T.)
- Infrastrutturazione viaria carrabile e tecnologica.
- Interventi silvo-colturali di nuovo impianto
- Parcheggi

Con riferimento ai predetti interventi questi tenuto conto dello stato dei luoghi sono da reputarsi ammissibili dal punto di vista localizzativo stante le disposizioni del punto c) comma 4.2 dell'art. 3.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

Tutto ciò premesso e considerato

- tenuto conto che il P.I.R.T. di cui trattasi quale strumento eccezionale e derogatorio rispetto alle prescrizioni del P.U.T.T./P, prevede in massima parte interventi finalizzati al recupero paesistico-ambientale di un ambito territoriale già profondamente modificato rispetto al suo assetto paesaggistico originario;
- che a seguito delle verifiche ed analisi effettuate mediante lo studio di impatto paesaggistico allegato al progetto di P.I.R.T. sono stati identificati i manufatti che per posizionamento e/o per caratteristiche tipologiche e/o formali risultano pregiudizievoli alla conservazione dei valori paesaggistici dei luoghi e pertanto non sanabili e/o da delocalizzare in aree dotate di un minor grado di sensibilità paesistico-ambientale;
- che i manufatti oggetto di mantenimento previsti nel progetto di P.I.R.T. adottato, come necessariamente ridimensionati sono da reputarsi comunque sanabili soprattutto in considerazione delle misure di mitigazione e/o compensazione degli impatti previste dalla soluzione progettuale del P.I.R.T. adottato;
- che le nuove volumetrie oggetto di delocalizzazione, per posizionamento e per l'organica articolazione planovolumetrica con tipologia a schiera della soluzione progettuale adottata, risultano non pregiudizievoli alla conservazione dei valori paesistici del sito;

Si ritiene pertanto, di poter esprimere parere favorevole dal punto di vista paesaggistico subordinatamente al recepimento, da parte della soluzione progettuale presentata, delle necessarie prescrizioni e specificazioni qui di seguito riportate e 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.

La soluzione progettuale presentata dovrà in sintesi necessariamente recepire, in aggiunta a quelle già adottate, le seguenti misure di mitigazione e/o compensazione dell'impatto paesaggistico finalizzate ad un migliore inserimento degli interventi in progetto nel contesto paesaggistico di riferimento.

Con riferimento al sistema geo-morfo-idrogeologico ed in particolare alla tutela dell'Ambito Territoriale Distinto "Area Litoranea" si prescrive che:

- il posizionamento delle nuove volumetrie di progetto, rivenienti dalla delocalizzazione avvenga ad una distanza maggiore di mt. 200 dal limite interno, verso l'entroterra, del demanio marittimo
- Le parti edificate di nuova previsione siano disposte in modo tale da consentire, per almeno 1/3 del fronte a mare, continuità visiva e reciproca accessibilità tra il litorale e le zone retrostanti;
- le parti edificate abbiano un'altezza inferiore a mt. 7,00
- le superfici libere da edificazione siano superiori ai 75% dell'area di pertinenza e siano sistemate con piantumazioni autoctone;
- Siano limitati al minimo indispensabile i movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme e conservare nel contempo l'assetto idrogeologico complessivo delle aree oggetto d'intervento. In particolare, compatibilmente con le esigenze progettuali, in sede di progettazione esecutiva dovranno essere opportunamente tutelate, i (nella sistemazione delle aree a verde), i lembi di terreno con presenza di roccia affiorante al fine di non modificare, in maniera significativa, l'attuale configurazione paesaggistica dei luoghi; i tracciati viari e/o pedonali dovranno seguire il più possibile le pendenze naturali del terreno; gli eventuali materiali di risulta rivenienti dalle eventuali operazioni di scavo, siano allontanati e depositati a pubblica discarica.
- Gli spazi destinati a verde attrezzato ricadenti all'interno dell'area annessa all'area litoranea dovranno prevedere, per i percorsi pedonali e per gli spazi di sosta per i mezzi di trasporto, l'utilizzo di materiali non comportanti la totale impermeabilizzazione dei suoli (pavimentazione drenante).

Con riferimento al sistema botanico-vegetazionale ed in particolare alla tutela dell'Ambito Territoriale Distinto "Bosco-macchia" si prescrive:

- all'interno delle aree interessate dalla presenza di soggetti arborei e/o arbustivi costituenti compagine boschiva è proibita qualsiasi opera di nuova edificazione; il posizionamento delle nuove volumetrie di progetto, rivenienti dalla delocalizzazione avvenga ad una distanza maggiore di mt. 100 dall'area caratterizzata dalla presenza di soggetti arborei e/o arbustivi costituenti compagine boschiva individuata dagli elaborati grafici di P.I.R.T.;
- Le eventuali alberature di pregio presenti sull'area oggetto d'intervento siano preservate (o comunque

oggetto di estirpazione e successivo reimpianto nella stessa area d'intervento) ovvero implementate mediante la messa a dimora di soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale da posizionarsi soprattutto a ridosso delle nuove volumetrie di progetto.

Quanto sopra sia al fine di consentire lo sviluppo del patrimonio botanico - vegetazionale autoctono che al fine di mitigare l'impatto, soprattutto visivo, delle nuove opere in progetto.

In sede di progettazione esecutiva siano salvaguardati il più possibile gli elementi "diffusi nel paesaggio agrario" aventi notevole significato paesaggistico come definiti dall'art 3.14 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. ovvero le piante isolate o a gruppi sparse di rilevante importanza per età, dimensione, significato scientifico, testimonianza storica; le alberature stradali e poderali; le pareti a secco con relative siepi, delle divisioni dei campi, delle delimitazioni delle sedi stradali.

- Le aree di parcheggio dovranno essere dimensionate per nuclei di superficie appropriata al contesto paesaggistico di riferimento ovvero accorpate in più nuclei di limitata superficie diffusi all'interno dell'area oggetto d'intervento. Le predette aree a parcheggio dovranno altresì essere dotate di piantumazioni autoctone di nuovo impianto nella misura minima di una unità arborea per ogni posto macchina; quanto sopra anche al fine di mitigare l'impatto soprattutto visivo, dai punti panoramici e/o dai luoghi a maggiore fruizione visiva.

Il presente provvedimento attiene all'aspetto urbanistico e paesaggistico degli interventi ivi previsti ovvero esplica effetti in applicazione dell'art. 7.08 ed art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. fermo restando, per gli interventi esecutivi delle opere previste dal P.I.R.T., l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica di cui al titolo V art. 5.01 delle NTA del PUTT/P e ciò prima del rilascio del permesso a costruire 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.

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

Tutto ciò premesso e sulla scorta della relazione istruttoria del S.U.R. n° 5 del 21/3/2005 e del parere del C.U.R. n° 15/2005 del 31/3/2005 qui in toto condiviso si propone alla Giunta di approvare, ai sensi dell'art. 7.08 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. il P.I.R.T. adottato dal Comune di Peschici in variante al vigente P. di F. e nel contempo di rilasciare il parere paesaggistico ex art. 5.03 delle stesse N.T.A.

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;

Viste le sottoscrizioni poste 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 APPROVARE la relazione dell'Assessore Regionale all'Urbanistica;

Di APPROVARE, sulla scorta del parere del C.U.R. n° 15/2005 del 31/3/2005 parte integrante del presente provvedimento, in variante al vigente P. di F del comune di Peschici, ed ai sensi dell'art. 7.08 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. con le prescrizioni riportate in relazione, il Piano di Intervento di Recupero Territoriale (P.I.R.T.) proposto dalla ditta "Baia di Mannaccora s.r.l." ed adottato, dall'Amministrazione Comunale di Peschici con deliberazioni del C.C. n° 9 del 27/02/2002 e n° 11 del 15/4/2003;

Di RILASCIARE alla ditta " Baia di Mannaccora s.r.l. relativamente al Piano di Intervento di Recupero Territoriale (P.I.R.T.) sopra citato, il parere paesaggistico favorevole con prescrizioni, di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/Paesaggio, nei termini riportati in narrativa 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/P, e ciò prima del rilascio del permesso a costruire 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 On. Nichi Vendola

REGIONE PUGLIA

Comitato Urbanistico Regionale

BARI

ADUNANZA DEL 31/03/2005

COMPONENTI N. 20 PRESENTI N. 11

PARERE N. 15/2005

Oggetto: PESCHICI (FG) - P.I.R.T. "Baia di Mannaccora", in variante al P.d.F. Delibera di C.C. n. 9/2002.

IL COMITATO

VISTI gli atti tecnici ed amministrativi del P.I.R.T., in variante al P.d.F. in epigrafe, inviati per il parere;

VISTA la relazione istruttoria del S.U.R. n. 05 del 21/03/2005;

UDITO il relatore, Arch. Ruggiero CORVINO;

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE ALL'ARGOMENTO

facendo propria l'allegata relazione istruttoria del S.U.R. n. 05 del 21/03/2005.

Il Relatore Il Presidente della Seduta  
Arch. Ruggiero Corvino Arch. Massimo Evangelista

Il Segretario  
Geom. Emanuele Moretti

REGIONE PUGLIA  
Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio  
Settore Urbanistico Regionale

Prot. 00005 21 marzo 2005

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO: Comune di Peschici (FG)

Piano di Intervento di Recupero Territoriale (P.I.R.T) Baia di Mannaccora in variante al P. d. F. delibera di c.c. n. 9 del 27/02/2002

Con delibera del 15 dicembre 2000 n. 1748, pubblicata sul B.U.R.P. n° 06 del 11/1/2001 la Giunta Regionale ha approvato il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio.

- L'art. 7.08 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. dispone che il Comune motivando ed attestando la compatibilità degli interventi di recupero territoriale proposti con le finalità di tutela e valorizzazione delle risorse paesaggistico-ambientali del sito, può formare anche su proposta del privati, il Piano di Interventi di Recupero Territoriale (P.I.R.T.) al fine di qualificare l'area di intervento e di verificare la sanabilità di edificato abusivo non sanabile ai sensi delle leggi regionali 56/80 e 30/90. Le attività e le costruzioni abusive eventualmente sanabili devono rientrare nei limiti temporali della L. 47/85 e sue successive integrazioni.

Per edificato abusivo deve intendersi quello costituito da una pluralità di costruzioni abusive comportante una continuità edificata ed una rilevante modificazione dell'assetto del territorio.

Il P.I.R.T. disciplina con apposita normativa e con elaborazioni progettuali di livello esecutivo (ai sensi degli artt. 19 e 20 della L.R. 56/80) oltre che la eventuale sanatoria anche la infrastrutturazione del sito la destinazione ed eventuale edificazione delle aree interstiziali le opere di mitigazione e di compensazione paesaggistico-ambientale.

Esso costituisce comparto ai sensi dell'art.15 della L.R. 6/79 e successive modificazioni e segue le procedure della variante urbanistica ai sensi dell'art.16 della L.R. 56/80; ha i contenuti gli elaborati e le procedure descritti nell'allegato "A2" delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

Gli oneri derivanti dalla formazione e dall'attuazione del P.I.R.T. definiti specificando quanto prescritto dalla lettera i) dell'art. 20 della L.R. 56/80, sono trasferiti globalmente nelle onerosità delle concessioni edilizie in sanatoria e sulle concessioni edilizie dell'eventuale nuovo edificio.

L'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. prevede che i piani urbanistici territoriali tematici, i piani urbanistici intermedi, i piani settoriali di enti e soggetti pubblici e quelli proposti da privati, i piani regolatori generali, gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa sia pubblica sia privata, quando prevedono modifiche dello stato fisico o dell'aspetto esteriore dei territori e degli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi del Titolo II del D.Lgs n° 490/99, o compresi tra quelli sottoposti a tutela dal P.U.T.T./P non possono essere approvati senza il preliminare rilascio del parere paesaggistico.

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

Il competente Ufficio dell'Assessorato all'Urbanistica ha proceduto all'istruttoria tecnica della domanda pervenuta e degli atti relativi che, muniti del parere di merito saranno sottoposti al parere del C.U.R. ai sensi dell'art. 16 co. 8 della L.R. 56/80 (atteso che il P.I.R.T. di cui all'oggetto costituisce variante allo strumento urbanistico generale vigente) nonché all'esame della Giunta Regionale per le determinazioni di competenza.

Il predetto parere di merito è espresso, oltre che per gli aspetti urbanistici, anche per quelli paesaggistici ovvero in funzione della verifica dell'ottemperanza delle opere in progetto alle disposizioni di cui all'art. 7.08 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

Premesso quanto sopra si rappresenta che con nota n° 4037 del 6/6/2002, acquisita al prot. N° 910/P del Settore Urbanistico Regionale in data 3/7/2002, il Comune di Peschici ha trasmesso la documentazione scritto-grafica relativa al P.I.R.T. di Baia di Manaccora adottato con delibera di C.C. n° 9 del 27/2/2002 al fine di acquisire il parere di merito secondo le procedure di cui all'art. 16 della L.R. n° 56/80 e dell'art. 7.0.8 delle N.T.A. del PUTT/P.

La documentazione trasmessa risulta costituita dai seguenti elaborati scritto-grafici:

- Delibera di Giunta Comunale n° 14 del 19/2/2002;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 27/2/2002;
- Avviso di pubblicazione con relativi stralci del quotidiani
- Atto comunale che attesta l'assenza di osservazioni nel periodo previsto;

Tav. 1 Relazione illustrativa

Tav. 2 Individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. - A.T. E. Rapp: 1:25.000

Tav. 3 Individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. - L.s. 1497/39 Rapp: 1:25.000

Tav. 4 Individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. - Galasso Rapp: 1:25.000

- Tav. 5 Individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. Vincolo idrogeologico Rapp: 1: 25.000
- Tav. 6 Individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. Geomorfologia Rapp: 1:25.000
- Tav. 7 Individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. - Grotte Rapp: 1:25.000
- Tav. 8 Individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. - idrog. Superficiale Rapp: 1:25.000
- Tav. 9 Individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. - Boschi-Macchie- Ecc Rapp: 1:25.000
- Tav. 10 Individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. - Vincoli Faunistici Rapp: 1:25.000
- Tav. 11 Individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. - Vincoli Archit. e Archeo.Rapp: 1:25.000
- Tav. 12 individuazione Ambito Intervento su Cartografia Tematica del PUTT/P. - Usi Civici Rapp: 1:25.000
- Tav. 13 Individuazione PIRT su Zonizzazione dello Strumento Urb. Gen.le Vigente (P.F.) Rapp: 1:2.000
- Tav. 14 Inquadramento territoriale Rapp: 1:10.000
- Tav. 15 Inquadramento Baia di Manaccora - Stato di Fatto Rapp: 1:2.000
- Tav. 16 Riporto ATE su Rilievo Aereofotogrammetrico Rapp: 1:2.000
- Tav. 17 Riporto ATD su Rilievo Aereofotogrammetrico Rapp: 1:2.000
- Tav. 18 Screening Configurazione Paesaggistica reale - Componenti Geo - Morfologiche Rapp: 1:2.000
- Tav. 19 Screening Configurazione Paesaggistica reale - Componenti Storico - Culturali Rapp: 1:2.000
- Tav. 20 Screening Configurazione Paesaggistica reale - Componenti Botanico - Vegetazionali Rapp: 1:2.000
- Tav. 21 Screening Lettura complessiva delle Componenti Ambientali Rapp: 1:2.000
- Tav. 22 Carta dei Valori Paesistico Ambientali Rapp: 1:2.000
- Tav. 23 Uso del suolo Rapp: 1:2.000
- Tav. 24 Carta interferenze localizzative Rapp: 1:2.000
- Tav. 25 Carta interferenze visive Rapp: 1:2.000
- Tav. 26 Perimetrazione area oggetto di PIRT su Catastale Rapp: 1:2.000
- Tav. 26bis Tabulato Stato di consistenza
- Tav. 27 Stato di consistenza ambito oggetto di PIRT Rapp: 1:500
- Tav. 28 Elenco e copie pratiche di condono (copie di esemplare unico depositate presso il Comune
- Tav. 29 Previsione degli interventi Rapp: 1:500
- Tav. 30 Stato di fatto ad interventi effettuati Rapp: 1:500
- Tav. 31 Schema opere urbanizzazioni Rapp: 1:500
- Tav. 32 Profili - Studi compositivi e tipologici Rapp: vari
- Tav. 33 Viabilità - Parcheggi - Particolari costruttivi
- Tav. 34 Particolari costruttivi Parcheggio Privato Rapp: vari
- Tav. 35 Norme tecniche di Attuazione (con Schema di Convenzione)
- Tav. 36 Studio di Impatto Paesaggistico
- Documentazione Fotografica

In merito alla soluzione progettuale del P.I.R.T., proposto per iniziativa privata dalla "Baia di Mannaccora s.r.l." ed adottata dall'Amministrazione Comunale di Peschici con delibera di C.C. n° 9 del 27/2/2002, sono stati espressi i seguenti pareri da parte delle Amministrazioni territorialmente competenti:

- Parere favorevole espresso dall'Ufficio del Genio Civile di Foggia in data 21/6/2002 prot. n° 13064 ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 L. 64/74;

- Nulla-osta dell'ispettorato Dipartimentale delle Foreste prot. n° 7220 del 10/7/2002 con allegata determinazione dirigenziale n° 253 del 3/7/2002 a mezzo della quale veniva espresso parere favorevole all'intervento proposto ai soli fini del vincolo idrogeologico R.D.L. n° 3267/1923;

- Con nota prot. n° 17237 del 11/12/2002 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza per i Beni architettonici e per il Paesaggio della Puglia in merito al PIRT di che trattasi ha ritenuto di "dover esprimere parere contrario alla realizzazione dei nuovi interventi con specifico riguardo ai volumi individuati dai nn. 1-2-3-4-5 alla viabilità di accesso e alle zone di parcheggio atteso che i medesimi comporterebbero qualora realizzati, una completa trasformazione paesaggistica a causa delle opere di sbancamento e di spianamento, dei muri di sostegno, ecc. Si ritengono invece ammissibili gli interventi di recupero nonché l'installazione del previsto campeggio"

- Con nota n° 2818 del 28/4/2003 l'Ente Parco Nazionale del Gargano in fase di rilascio della prescritta autorizzazione ex D.P.R. 5/6/95 e D.P.R. 18/5/2001, in ordine al PIRT di che trattasi sollevava qualche perplessità relativamente alla soluzione progettuale adottata nonché nel contempo rilevava la necessità di acquisire, "prima di esprimere il definitivo parere" le risultanze relative alla procedura di verifica di impatto ambientale (L.R. 11/2001 Allegato B. punto B2az e punto B2ax.) nonché quelle relative alla procedura di Valutazione di Incidenza Ambientale (art.5 del D.P.R. 357/97).

La società proponente "Mannaccora s.r.l.", a seguito delle risultanze rivenienti dai pareri sopra citati e con particolare riferimento a quello espresso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, ha trasmesso alla predetta Soprintendenza una propria nota di chiarimenti e specificazioni in ordine alla soluzione progettuale adottata con il P.I.R.T. di che trattasi.

Successivamente la società "Mannaccora s.r.l.", alla luce delle indicazioni fornite dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, ha rielaborato la soluzione progettuale originaria del PIRT in precedenza proposto variando la distribuzione planimetrica dei lotti distinti dai numeri 1-2-3-4-5 e proponendo una diversa tipologia "isolata" in sostituzione della soluzione originaria del tipo "a schiera".

La predetta variazione tipologica ha comportato, in sintesi, unicamente la sostituzione delle originarie tavole del P.I.R.T. identificate con i nn. 29-30-31-32 rispettivamente sostituite con le tavole n.29/bis - n. 30/bis - n. 31/bis - n. 32/bis mentre, i restanti elaborati scritto-grafici sono risultati invariati nella loro configurazione originaria.

La nuova soluzione progettuale di P.I.R.T., così come rielaborata dalla "Mannaccora s.r.l.", è stata quindi adottata, ai sensi dell'art.16 della L. R.56/80, dal Consiglio Comunale di Peschici con deliberazione di C.C. n° 11 del 15/4/2003 ed a seguito delle pubblicazioni di rito per la definizione del procedimento di cui all'art.16 della L.R. n° 56/80, trasmessa con nota comunale n. 7388 del 14/11/2003, unitamente agli elaborati scritto-grafici, al Settore Urbanistico Regionale per le determinazioni di competenza.

- Con nota prot. n° 24657 del 18/12/2003 la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Puglia, alla luce dei chiarimenti e le specificazioni prodotte dallo ditta proponente, richiedeva al Settore Urbanistico regionale una valutazione congiunta degli aspetti inerenti il P.I.R.T. di cui all'oggetto;

- Con nota prot. 1344/06 del 10/2/2004 il Settore Urbanistico regionale, recependo la richiesta formulata dalla Soprintendenza, convocava apposita riunione presso la propria sede per il giorno 17/2/2004 invitando tutti i vari Enti territorialmente interessati.

- Alla predetta riunione, svoltasi presso il Settore Urbanistico Regionale, hanno partecipato, oltre alla

Soprintendenza, anche rappresentanti del comune di Peschici, dell'Ente Parco Nazionale del Gargano nonché la ditta proponente ed il progettista del P.I.R.T.

Nel corso della riunione i vari Enti hanno formulato indicazioni per migliorare l'inserimento paesaggistico degli interventi previsti dal P.I.R.T. con particolare riferimento alle tipologie individuate per le nuove volumetrie oggetto di delocalizzazione;

nel contempo è stata evidenziata la necessità di prevedere ulteriori demolizioni di alcuni manufatti esistenti, nonché la necessità di meglio dettagliare le soluzioni tipologiche previste in progetto.

Nel corso della riunione è altresì emersa la necessità di acquisire il parere in merito alla Valutazione di Incidenza Ambientale atteso che l'intervento ricade in zona p.S.I.C.

- Con nota n° 4646 del 1/7/2004 il Comune di Peschici trasmetteva al Settore Urbanistico Regionale elaborati integrativi, in adeguamento alle risultanze emerse in sede di riunione del 17/2/2004, nonché lo studio di incidenza ambientale relativo al P.I.R.T.

In particolare gli elaborati grafici integrativi presentati evidenziano:

1) La demolizione di due file di bungalows nella pineta e di parti del corpo bar-ristorante per cui viene proposto l'incremento delle demolizioni senza ulteriore ricostruzione in aggiunta ai volumi da demolire con delocalizzazione già previsti dal P.I.R.T.;

2) Le caratteristiche formali ed architettoniche degli interventi da delocalizzare;

3) La simulazione dell'intervento con montaggio fotografico relativo allo stato dei luoghi rivenienti a seguito della demolizione di porzione del volume dell'edificio a bar-ristorante

- Con nota n° 2294 del 25/2/2005 l'Assessorato Regionale all'Ambiente Settore Ecologia, ha espresso parere favorevole con prescrizioni in merito alla Valutazione di incidenza Ambientale del P.I.R.T. di cui trattasi rilasciato ai sensi del D.P.R. 357/97 e L.R. n° 11/2001. Qui di seguito si riportano le prescrizioni introdotte dal predetto provvedimento:

"La viabilità interna all'area di tipo carrabile e pedonale sia realizzata esclusivamente materiali e tecnologie drenanti (ghiaio, blocchi a secco a giunto aperto, ecc.);

Siano utilizzate essenze autoctone per le nuove piantumazioni;

Sia verificato in sede di progetto esecutivo, l'eventuale ruscellamento delle acque superficiali e convogliato nell'apposito canale di smaltimento delle acque."

Entrando nel merito della proposta progettuale presentata si evidenzia che la stessa attiene al recupero paesistico-ambientale nonché urbanistico di un ambito territoriale, ubicato in località "Mannaccora" sul versante meridionale del territorio comunale di Peschici.

## INQUADRAMENTO URBANISTICO

Per quanto attiene all'aspetto urbanistico si rappresenta che l'ambito territoriale di riferimento in cui il PIRT di che trattasi va a collocarsi risulta caratterizzato, oltre che da peculiarità paesistico-ambientali meritevoli di tutela, anche da una diffusa edificazione ed infrastrutturazione riveniente dalla presenza di insediamenti di tipo turistico-ricettivo nonché da seconde case con utilizzo prettamente stagionale; quanto sopra per interventi concernenti ad un piano di lottizzazione già convenzionato e realizzato (zona d'uso turistico Td2 del Programma di Fabbricazione con una ricettività pari a 679 utenze ed un carico volumetrico di mc 67911) che si è aggiunto al villaggio turistico Manaccora già esistente sia pure non nell'attuale configurazione, all'epoca della stessa redazione del P. di F vigente.

In particolare il villaggio turistico Manaccora aveva una ricettività di 328 utenze ed un carico volumetrico di circa mc. 32800 secondo la vecchia configurazione stimata dal P. di F alla quale nel corso degli anni, si è aggiunta progressivamente una volumetria, non autorizzata, pari a circa mc. 31382,98.

La perimetrazione individuata dal P.I.R.T. interessa prevalentemente l'insediamento turistico-ricettivo già esistente in precedenza citato denominato "Villaggio Manaccora" che, in quanto cresciuto in maniera "spontanea" ovvero non pianificata attorno al nucleo originario, si è sviluppato secondo aggregazioni volumetriche casuali ed in parte del tutto prive di decoro architettonico spesso contrastanti con la stessa salvaguardia dei valori paesaggistici dei luoghi.

Parte dei predetti interventi, per localizzazione e/o per caratteristiche formali e/o per il linguaggio architettonico utilizzato, fungono pertanto da detrattori della complessiva qualità paesistico-ambientale dell'ambito territoriale esteso interessato che necessita, pertanto, di una adeguata riqualificazione.

Il villaggio turistico in parola, interessato dal P.I.R.T. di che trattasi, attualmente si sviluppa nella sua articolazione piano-volumetrica, secondo due direttrici tra loro quasi ortogonali ed interessa due distinte zone omogenee del vigente P. di F. del comune di Peschici.

La prima fascia interessata dall'insediamento che risulta parallela alla linea di costa, è tipizzata "Agricola" mentre quella che si sviluppa in maniera ortogonale alla linea di costa rientra invece nella più vasta area definita come "Lottizzazione Manaccora" per la quale - pur approvata all'epoca della stessa redazione del P. di F. - lo stesso strumento urbanistico generale comunque rinviava a "Piani di dettaglio la definizione specifica degli interventi in osservanza alle prescrizioni regionali".

In sintesi il P. di F. vigente attribuisce comunque, sia pure a parte delle aree interessate dalla perimetrazione del P.I.R.T., una suscettività edificatoria oltre a prendere atto di un esistente insediamento (vecchia configurazione del villaggio turistico Manaccora).

#### PERIMETRAZIONE DELL'AMBITO OGGETTO DI P.I.R.T.

- Per quanto attiene alla perimetrazione dell'ambito territoriale oggetto di P.I.R.T. si evidenzia innanzitutto che la totalità delle aree interessate dalla perimetrazione sono di proprietà della ditta proponente il Piano di Intervento di Recupero Territoriale di che trattasi.

- La predetta perimetrazione comprende sia aree direttamente interessate dall'esistente complesso turistico-ricettivo, dove sono presenti interventi eseguiti con e/o senza regolare concessione e/o autorizzazione, nonché aree contigue al predetto insediamento turistico-ricettivo che risultano attualmente prive di edificazione ovvero aree interstiziali non interessate direttamente da processi abusivi.

L'individuazione delle predette aree del tutto prive di edificato abusivo, è motivata dalla funzione loro attribuita dalla soluzione progettuale adottata che è soprattutto quella di recepire la delocalizzazione di quelle volumetrie che, secondo l'analisi paesaggistico-ambientale effettuata dal progettista del P.I.R.T., attualmente incidono negativamente sul contesto paesaggistico di riferimento ovvero fungono da "detrattori" della qualità paesaggistica dell'ambito territoriale esteso interessato.

In sintesi all'interno della perimetrazione del P.I.R.T. sono presenti:

1. opere realizzate con regolare concessione edilizia;

2. opere eseguite in difformità o in assenza di concessione e/o autorizzazione edilizie ed oggetto di istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85;
3. opere eseguite in difformità o in assenza di concessione e/o autorizzazioni edilizie ed oggetto di istanza di condono edilizio ai sensi dell'art. 39 della L. n° 724/94;
4. aree interstiziali non interessate da processi abusivi.

## VERIFICA DEL RICORRERE DEI PRESUPPOSTI GIURIDICI

Per quanto attiene al ricorrere, per il caso in specie, dei presupposti giuridici di cui all'art. 7.08 delle N.T.A. del P.U.T.T./P., così come si evince dagli elaborati scritto-grafici presentati, si evidenzia quanto segue:

- il villaggio turistico ricettivo di cui trattasi attualmente presenta al suo interno una edificazione in parte autorizzata ed in parte costituita da interventi edilizi abusivi non ancora sanati definitivamente stante le disposizioni delle L.L.R.R. n° 56/80 e n° 30/90;
- Per quanto attiene ai limiti temporali l'edificato abusivo ricadente nella perimetrazione del P.I.R.T. rientra nei limiti temporali stabiliti dalla L. n° 47/85 e successive modifiche ed integrazioni;
- Lo sviluppo piano-volumetrico del villaggio di cui trattasi configura una continuità edificata che ha comportato una rilevante modificazione dell'originario assetto paesaggistico dell'ambito territoriale interessato;
- Stante la vocazione prettamente turistica del territorio del comune di Peschici la predisposizione del P.I.R.T. di cui all'oggetto, così come peraltro si evince dalla stessa relazione tecnica allegata alla deliberazione di C.C. n° 9 del 27/2/2002, configura un evidente interesse pubblico in quanto persegue, attraverso gli interventi di mitigazione e/o compensazione previste in progetto, il recupero e la riqualificazione paesistico-ambientale, oltre che urbanistica, di aree attualmente interessate da un'edificazione abusiva che ha modificato l'originario assetto paesaggistico dei luoghi.

## STATO DI CONSISTENZA

Il P.I.R.T. di cui trattasi interessa le seguenti aree individuate in catasto:

- foglio nr. 4, particelle nn. 144-88-329-95-96-97-91-121-122-123-115-100-94-136-135-137-138-133-132-399-130-93-131-92;
- foglio nr. 8 particelle n.n. 89-2-80-78-76-75-1-69-70-77-79
- Il totale della superficie territoriale del P.I.R.T. è pari a mq 177.661,72 di cui la superficie interessata dall'insediamento turistico esistente è pari a mq 66.375,32;
- la superficie libera non interessata da processi abusivi è pari a mq 111.286,4 di cui mq 58.512,00 attualmente destinata ad agricolo-coltivo e mq 52.774,4 attualmente destinata a bosco;
- la volumetria complessiva esistente dell'insediamento turistico è pari a mc 64.182,98 di cui il volume autorizzato è pari a mc 32.800,00 mentre il volume non autorizzato è pari a mc 31.382,98;

- l'indice territoriale nell'area interessata dall'insediamento turistico è attualmente pari a mc 64.182,98/mq 66.375,32 = 0,96 me/mq;

- il numero complessivo di insediati è pari a 641,82.

## LA SOLUZIONE PROGETTUALE

Il progetto di P.I.R.T. presentato prevede in sintesi i seguenti interventi:

- Arretramento dell'ingresso al Villaggio, lungo la strada comunale, ad oltre 200 metri dal confine del demanio marittimo con le previsioni di una viabilità di accesso che conduce alla ricezione e, al contempo, consente sia di accedere alle due fasce su cui è articolato attualmente il villaggio che all'area boscata posizionata sul versante orientale per finalità antincendio.
- Realizzazione di parcheggi privati (con una unità arborea per ogni posto macchina) in sostituzione di quelli attuali presenti all'interno del villaggio, in apposite aree defilate dalle principali visuali con la finalità di allontanare il transito veicolare dalle aree dotate di maggiore sensibilità paesistico-ambientale.
- Eliminazione della stecca edificata posizionata nella zona litoranea all'ingresso dell'attuale villaggio e delocalizzazione del volume relativo in altra area distante oltre 100 mt. dal limite della zona litoranea come definita dal P.U.T.T./P. ovvero 260 mt. dal limite della fascia demaniale.
- Eliminazione di alcuni manufatti edilizi prospicienti l'arenile e delocalizzazione del volume relativo in altra area distante oltre 100 mt. dal limite della zona litoranea come definita dal P.U.T.T./P. ovvero oltre 200 mt. dal limite della fascia demaniale.
- Relativamente ai manufatti esistenti da confermare (con concessione in sanatoria interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, consolidamento statico, ristrutturazione edilizia con o senza lieve integrazione volumetrica aggiuntiva purché finalizzata esclusivamente all'adeguamento di standards funzionali abitativi o di servizio per le attività del tempo libero e del turismo senza alterazione significativa dello stato dei luoghi con eliminazione degli elementi architettonici "detrattori").
- Esclusione di qualsiasi intervento e/o attività di completamento che comporti un innalzamento del carico volumetrico ed insediativo esistente all'interno del villaggio:
- Realizzazione ex novo di verde di arredo e potenziamento di quello già esistente all'interno dell'attuale area interessata dall'insediamento turistico-ricettivo.
- Realizzazione di aree a verde privato per attrezzature integrative al complesso con percorsi, spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati (con esclusione di opere comportanti la completa impermeabilizzazione dei suoli) con zone alberate e radure a prato ed in parte cespugliate, destinate ad attività dello sport e tempo libero ed al servizio della balneazione.
- Realizzazione di un'ampia area di parcheggio pubblico in adiacenza alla viabilità comunale esistente.
- Ristrutturazione, adeguamento e potenziamento degli impianti tecnologici esistenti.
- Riqualficazione paesaggistico-ambientale attraverso:
  - il ripristino della fascia di arenile a ridosso dell'area a campeggio;
  - la rinaturalizzazione del cordone retrodunale ubicato tra l'attuale ed il futuro ingresso del villaggio;

- sostituzione della vegetazione non autoctona con soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale;
- interventi silvo-colturali atti a al recupero, al miglioramento ed al rafforzamento della vegetazione esistente nonché atti ad assicurare il mantenimento delle condizioni di equilibrio con l'ambiente per la tutela del complessi vegetazionali naturali esistenti all'esterno dell'area interessata dall'insediamento turistico-ricettivo esistente;
- realizzazione di misure di mitigazione dell'impatto visivo dei manufatti esistenti mediante la formazione di barriere arboree della flora locale;
- realizzazione di misure di compensazione degli impatti realizzati dai manufatti esistenti mediante la formazione di una compagine boschiva di nuovo impianto con soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale.

La soluzione progettuale del P.I.R.T. presentata si articola secondo i seguenti principali parametri urbanistico edilizi:

- Superficie territoriale (St): mq 177.661,72 - Volumetria totale (V.t): mc. 41382 ;
- Volumi da delocalizzare (inclusi nella Vt): mc. 9.387,26; - Rapporto di copertura (Rc): mq/mq 0,0727;
- Indice di fabbricabilità territoriale (Ift): mc/mq 0,23; - Superficie a standards (S.s) - 10mq/ab: mq.4150
- Altezza massima dei fabbricati : mt.7

## PARERE URBANISTICO

In generale per quanto attiene agli aspetti di natura urbanistica, si evidenzia che gli interventi produttivi a carattere turistico, qualora posizionati all'interno della fascia di 5 km dal litorale, devono ottemperare alla disposizione di cui al comma 58 lettera d) dell'art. 51 della L.R. N. 56/80.

Resta evidente che, così come disposto dall'art. 58 della L.R. 12/1/2005 n. 1, in relazione ad un oggettivo ed accertato fabbisogno l'Ente comunale può motivatamente anche derogare alla disposizione del primo comma lettera d) dell'art. 51 della L.R. 56/80 per quanto attiene alla realizzazione di nuovi insediamenti produttivi per l'attività ricettiva, di cui all'art. 3 della L.R. 11/2/99 n. 11, fermo restando comunque l'identificazione di una soglia massima non superabile di "carico urbanistico" in funzione soprattutto della tutela paesistico-ambientale dell'ambito territoriale costiero interessato.

- Premesso quanto sopra si rappresenta innanzitutto che il P.I.R.T. di che trattasi non prevede alcun aumento del "carico urbanistico" attualmente esistente bensì una sua riduzione atteso che parte delle volumetrie esistenti saranno oggetto di esclusiva demolizione (manufatti già individuati nella soluzione progettuale originaria pari a mc 22800,98 (64182,98 - 41382) nonché quelli successivamente individuati in sede di Conferenza di Servizi del 17/2/2004 tenutasi presso l'Assessorato Regionale all'Urbanistica).

A quanto sopra va altresì aggiunto che gli interventi di nuova edificazione previsti in progetto rappresentano esclusivamente una mera delocalizzazione di parte delle volumetrie esistenti (mc. 9387,26) che saranno oggetto di demolizione e successiva ricostruzione in aree più distanti dalla linea di costa (oltre 200 mt dal limite interno del demanio marittimo) e pertanto volumetrie da localizzare in aree "meno sensibili" dal punto di vista paesistico-ambientale.

Pertanto con riferimento alla soluzione progettuale originaria, come modificata dalle indicazioni emerse in sede di Conferenza di Servizi del 17/2/2004, la volumetria che di fatto insisterà sulle aree, a PIRT realizzato, sarà di entità inferiore a quella attuale con conseguente riduzione dell'attuale numero degli utenti e quindi del complessivo carico urbanistico che attualmente insiste sull'ambito territoriale d'intervento.

A quanto sopra va altresì aggiunto, sempre per quanto attiene al numero degli insediabili, che parte dalla volumetria di nuovo impianto, ancorchè riveniente dalla delocalizzazione dei volumi esistenti reputati non compatibili con la tutela paesistico-ambientale, sarà destinata ad attrezzature complementari all'attività più propriamente ricettiva e pertanto il numero complessivo degli insediabili, a P.I.R.T. attuato, sarà inferiore a quello attualmente esistente.

- Sempre per quanto attiene all'aspetto urbanistico, ed in particolare al grado di infrastrutturazione esistente non si rileva, dalla documentazione in atti, la necessità di procedere ad alcun adeguamento delle infrastrutture a rete, attesa la presenza, nelle aree attigue a quelle oggetto di P.I.R.T., del P.d.I. della zona 'Vuso turistico TdT del Programma di Fabbricazione che ha già attribuito all'ambito d'intervento un sufficiente grado di infrastrutturazione.

Si rappresenta ancora che la soluzione progettuale adottata, così come proposta, prevede all'interno delle aree interessate dalla perimetrazione del P.I.R.T. l'individuazione di spazi pubblici (aree a standards di cui al D.M. 2/4/68 n. 1444) nella misura di mq. 9,8 mq lab in analogia al dimensionamento operato dallo strumento urbanistico generale vigente (P. di F.) per l'esistente insediamento turistico Td2.

In particolare il parcheggio pubblico individuato dal P.I.R.T. di cui trattasi è stato calcolato in funzione del numero degli insediabili con riferimento alla volumetria non autorizzata esistente ovvero è pari a mq  $3075,43 = 9,8 \text{ mq/ab} \times 313,82$ .

Si evidenzia che tale dimensionamento, appare comunque non sufficiente in rapporto alla nuova destinazione urbanistica da attribuire alle aree interessate dalla perimetrazione del P.I.R.T.

Ciò stante per le volumetrie oggetto di delocalizzazione, atteso che trattasi comunque di "nuova edificazione", si reputa necessario il reperimento di aree a standards nella misura di cui all'art. 5 comma 2 del D.M. 2/4/68 n. 1444 incrementando pertanto, in termini quantitativi, le aree a parcheggio pubblico già individuate dalla soluzione progettuale del P.I.R.T. presentato.

Resta evidente che all'interno dell'ambito oggetto di P.I.R.T. dovranno altresì essere comunque reperite anche le aree da destinare a parcheggio privato nelle quantità di cui all'art. 2 della L. 24/3/89 n. 122.

Tutto ciò premesso e considerato sulla scorta degli atti e grafici trasmessi in precedenza riportati e con specifico riferimento alla soluzione progettuale originaria adottata con delibera di cc. n. 9 del 27/2/2002, come modificata ed integrata dalle indicazioni emerse in sede di Conferenza di Servizi del 17/2/2004, la stessa si ritiene complessivamente ammissibile, dal punto di vista tecnico-urbanistico e delle motivazioni addotte dall'Amministrazione Comunale di Peschici circa il pubblico interesse che il P.I.R.T. di che trattasi riveste, la variante urbanistica che il predetto Piano di Intervento di Recupero Territoriale in parola comporta.

Il predetto parere favorevole, che attiene all'aspetto meramente urbanistico, è comunque subordinato all'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- Verifica, da parte dell'Amministrazione Comunale in sede di rilascio del permesso a costruire, che l'edificato abusivo reputato sanabile secondo il P.I.R.T. adottato rientri nei limiti temporali della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni;
- Verifica, all'interno dell'ambito territoriale esteso oggetto d'intervento, di un sufficiente grado di infrastrutturazione a rete ovvero di urbanizzazioni primarie (rete idrica, rete fognaria, viabilità ecc) ed

idoneità delle stesse a recepire l'intervento in progetto; Gli eventuali potenziamenti e/o adeguamenti dell'infrastrutturazione esistente la' dove reputati necessari dall'Amministrazione Comunale dovranno essere a totale carico della ditta proponente il progetto di PIRT così come disposto dal punto 2 dall'art. 708 delle N.T.A. del P.U.T.T./P;

- Reperimento, all'interno dell'area oggetto di P.I.R.T. e con specifico riferimento alle sole nuove volumetrie oggetto di delocalizzazione, delle superfici a spazi pubblici rivenienti dalla nuova destinazione urbanistica dell'area attribuita con la variante in oggetto, ovvero degli spazi pubblici destinati alle attività collettive e/o a verde pubblico e/o a parcheggio (aree a standards di cui al comma 2 dell'art.5 del D.M. 2/4/68 n° 1444) in aggiunta alle aree destinate a parcheggio privato (art. 2 L. 24/3/89 n° 122);

- Rispetto, in sede di progettazione esecutiva degli interventi di tipo turistico-ricettivo previsti dal P.I.R.T., della piena ottemperanza alle disposizioni della L.R. 11/2/99 n. 11 per la specifica tipologia d'appartenenza.

## PARERE PAESAGGISTICO

Poiché il P.I.R.T. prevede diverse tipologie di intervento, la trasformazione paesaggistica delle aree che comunque il P.I.R.T. andrà ad operare deve comunque necessariamente tener conto delle disposizioni di tutela contenute nelle N.T.A. del P.U.T.T./P. soprattutto per quanto attiene alle modalità con cui la predetta trasformazione deve essere attuata.

Per quanto attiene ai rapporti del P.I.R.T. in progetto con il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio (P.U.T.T./P.) si evidenzia quanto qui di seguito si riporta:

- Il P.U.T.T./P classifica l'area interessata dall'intervento proposto in parte 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) ed in parte quale Ambito Territoriale Esteso di tipo "C" di valore distinguibile (art. 2.01 punto 1.3 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 di con presenza di più beni costitutivi con o senza prescrizioni vincolistiche preesistenti".

La classificazione "C" individua invece secondo il P.U.T.T./P., un "valore distinguibile laddove, sussistono condizioni di presenza di un bene costitutivo con o senza prescrizioni vincolistiche preesistenti".

Stante la classificazione "B" e "C" 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 si riscontra innanzitutto la legittimità dell'iter procedurale intrapreso dal Comune di Peschici con la richiesta di parere paesaggistico inoltrata ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 5.03 ed art. 7.08 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

- Gli indirizzi di tutela per gli ambiti di valore rilevante "B" prevedono la "conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale; recupero delle situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori e/o la mitigazione degli effetti negativi; massima cautela negli interventi di trasformazione del territorio. (art. 2.02 punto I. 2 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.)

- Per quanto attiene alle direttive di tutela (art. 3.05 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) degli A.T.E. di tipo "B", quale quello in specie e con riferimento ai tre sistemi identificati dalle N.T.A. del P.U.T.T./P. si rappresenta quanto segue:

- Con riferimento ai sistema "assetto geologico-geomorfologico ed idrogeologico" le direttive di tutela prescrivono che "va perseguita la tutela delle componenti geologiche, geomorfologiche, ed idrogeologiche (definienti gli A.T.D. di cui all'art. 3.02) di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo negli assetti paesistico-ambientali del territorio regionale"; si prescrive altresì che "va mantenuto l'assetto geomorfologico d'insieme e vanno individuati i modi per la conservazione e la difesa del suolo e per il ripristino di condizioni di equilibrio ambientale; per la riduzione delle condizioni di rischio; per la difesa dall'inquinamento delle sorgenti e delle acque superficiali e sotterranee; non vanno consentite nuove localizzazioni per attività estrattive e, per quelle in attività vanno verificate le compatibilità del loro mantenimento in esercizio e vanno predisposti specifici piani di recupero ambientale"

- Con riferimento al sistema "copertura botanico vegetazione e colturale" le direttive di tutela prescrivono "la tutela delle componenti del paesaggio botanico-vegetazionale di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica, economica, di difesa del suolo, e/o di riconosciuta importanza sia storica sia estetica, la protezione e la conservazione di ogni ambiente di particolare interesse fitologico-vegetazionale e delle specie floristiche rare o in via di estinzione nonché lo sviluppo del patrimonio botanico e vegetazionale autoctono", si prescrive altresì che "per tutti gli ambiti territoriali distinti di cui al punto 3 dell'art. 3.03 va evitato: l'apertura di nuove cave; la costruzione di nuove strade e l'ampliamento di quelle esistenti, la collocazione di discariche depositi di rifiuti, la modificazione dell'assetto idrogeologico. La possibilità di allocare insediamenti abitativi produttivi, tralicci e/o antenne, linee aeree condotte sotterranee pensili ecc. va verificata tramite apposito studio di impatto paesaggistico sul sistema botanico vegetazionale con definizione delle eventuali opere di mitigazione."

- Per quanto attiene al sistema "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa" va perseguita "la tutela dei beni storico culturali di riconosciuto valore e/o di riconosciuto ruolo negli assetti paesaggistici del territorio regionale individuando per tutti gli ambiti territoriali (art. 2.01) i modi per perseguire sia la conservazione dei beni stessi, sia la loro appropriata fruizione l'utilizzazione sia la salvaguardia/ripristino del contesto in cui sono inseriti"; si prescrive altresì che "negli ambiti territoriali estesi di valore eccezionale (A dell'art. 2.01) e di valore rilevante (B), in attuazione degli indirizzi di tutela per tutti gli ambiti territoriali distinti di cui all'art. 3.04, va evitata ogni alterazione della integrità visuale e va perseguita la riqualificazione del contesto"

Gli indirizzi di tutela per gli ambiti di valore distinguibile "C" prevedono la "salvaguardia e valorizzazione dell'assetto attuale se qualificato; trasformazione dell'assetto attuale se compromesso, per il ripristino e l'ulteriore qualificazione; trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica" (art. 2.02 punto 1.3 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.)

- Per quanto attiene alle direttive di tutela (art. 3.05 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) degli A.T.E. di tipo "C", quale quello in specie e con riferimento ai tre sistemi identificati dalle N.T.A. del P.U.T.T./P. si rappresenta quanto segue:

- Con riferimento al sistema "assetto geologico-geomorfologico ed idrogeologico" le direttive di tutela prescrivono che "va perseguita la tutela delle componenti geologiche, geomorfologiche, ed idrogeologiche (definienti gli A.T.D. di cui all'art. 3.02) di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo negli assetti paesistico-ambientali del territorio regionale"; si prescrive altresì che "le previsioni insediative ed i progetti delle opere di trasformazione del territorio devono mantenere l'assetto geomorfologico d'insieme e conservare l'assetto idrogeologico delle relative aree....".

- Con riferimento al sistema "copertura botanico vegetazionale e colturale" le direttive di tutela

prescrivono " la tutela delle componenti del paesaggio botanico-vegetazionale di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica, economica, di difesa del suolo, e/o di riconosciuta importanza sia storica sia estetica, la protezione e la conservazione di ogni ambiente di particolare interesse biologico-vegetazionale e delle specie floristiche rare o in via di estinzione nonché lo sviluppo del patrimonio botanico e vegetazionale autoctono", si prescrive altresì che "tutti gli interventi di trasformazione fisica del territorio e/o insediativi vanno resi compatibili con la conservazione degli elementi caratterizzanti il sistema botanico-vegetazionale, la sua ricostituzione le attività agricole coerenti con la conservazione del suolo."

- Per quanto attiene al sistema "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa" va perseguita "la tutela dei beni storico culturali di riconosciuto valore e/o di riconosciuto ruolo negli assetti paesaggistici del territorio regionale individuando per tutti gli ambiti territoriali (art. 2.01) i modi per perseguire sia la conservazione dei beni stessi sia la loro appropriata fruizione l'utilizzazione sia la salvaguardia/ripristino del contesto in cui sono inseriti"; si prescrive altresì che "per tutti gli ambiti territoriali distinti di cui all'art. 3.04, va evitata ogni destinazione d'uso non compatibile con le finalità di salvaguardia e, di contro, vanno individuati i modi per innescare processi di corretto utilizzo e valorizzazione".

Per quanto attiene agli elementi strutturanti il territorio (Ambiti Territoriali Distinti) la documentazione scritto-grafica trasmessa rappresenta quanto segue:

Sistema geologico, geomorfologico, ed idrogeologico:

L'area oggetto di P.I.R.T non è interessata direttamente dalla presenza di significativi elementi caratterizzanti il territorio dal punto di vista geo-morfo-idrogeologico (quali versanti, cigli di scarpata, crinali, fame gravine grotte, doline ecc)

In particolare si evidenzia, comunque, che l'area interessata dal P.I.R.T. risulta ricadere in parte all'interno dell'area di pertinenza dell'area litoranea (come definita dall'art. 3.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.); in parte nell'area annessa all'area litoranea (fascia della profondità costante di mt 200 dal perimetro verso l'entroterra della zona litoranea); in parte risulta invece ricadere oltre l'area annessa all'area litoranea.

Sistema copertura botanico-vegetazionale e colturale:

L'area oggetto di P.I.R.T. risulta parzialmente interessata da particolari componenti paesaggistiche di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica e di difesa del suolo; in particolare si rileva la presenza, all'interno dell'ambito oggetto di P.I.R.T., di habitat e di specie floristiche di interesse botanico-vegetazionale (Pineta Manacore - p.S.I.C. IT91110025).

Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa

L'area oggetto di P.I.R.T. non risulta direttamente interessata da particolari beni storico-culturali di riconosciuto valore o ruolo nell'assetto paesistico.

Per quanto attiene al regime giuridico delle aree direttamente interessate dal P.I.R.T. in progetto, la documentazione presentata evidenzia che l'intervento interviene su aree sottoposte, oltre che a tutela diretta da parte del P.U.T.T./P (art. 2.01 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.), anche a vincolo ex L. 1497/39, decreto Galasso vincolo idrogeologico, Parco Nazionale del Gargano.

L'area d'intervento non è invece interessata da vincolo faunistico da vincolo archeologico, da vincolo architettonico, da vincolo di uso civico.

Dalla documentazione fotografica trasmessa si evince che l'Ambito Territoriale Esteso di riferimento

entro cui il progetto di P.I.R.T. si va a collocare, pur presentando al suo interno peculiarità paesaggistiche individuate e sottoposte a specifica tutela dal P.U.T.T./P., risulta comunque già caratterizzato dalla presenza di una diffusa edificazione ed infrastrutturazione ovvero si presenta alquanto antropizzato ed urbanizzato (presenza del PAL della zona d'uso turistico Td2 del Programma di Fabbricazione)

Con riferimento invece, alla specifica area oggetto di P.I.R.T. questa come in precedenza riportato risulta interessata da una edificazione diffusa nonchè sia pure parzialmente, dalla presenza di ambiti territoriali distinti dei sistemi e/o elementi strutturanti il territorio dal punto di vista paesaggistico come identificati e definiti all'art. 3.04 titolo II delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

1) In particolare la documentazione scritto-grafica presentata evidenzia che l'area direttamente interessata dal P.I.R.T. in progetto sotto il profilo del sistema "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa" appare del tutto priva di peculiarità paesaggistiche da tutelare e/o salvaguardare ovvero di A.T.D. come identificati e definiti dalle N.T.A. del P.U.T.T./P.; pertanto gli interventi in progetto, dal punto di vista localizzativo, non comporteranno una trasformazione fisica ed un diverso utilizzo dell'area interessata dalle opere in progetto che andrà a modificare e/o ad interessare direttamente e/o indirettamente l'area di pertinenza di alcun elemento strutturante (A.T.D.) il predetto sistema.

2) Con riferimento al sistema "copertura botanico - vegetazionale, colturale", gli interventi previsti dal P.I.R.T. interferiscono dal punto di vista localizzativi, con l'Ambito Territoriale Distinto "bosco macchia" come definito dall'art. 3.10 delle N.T.A. del P.U.T.T./P dove risultano applicabili le disposizioni di tutela paesaggistica ovvero il regime di tutela (di cui al punto 3.10.3) e le prescrizioni di base (di cui al punto 3.10.4) dell'art. 3.10 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

A) Gli interventi previsti dal P.I.R.T. nell'area di pertinenza della pineta esistente sul versante orientale dell'ambito interessato dalla perimetrazione, sono così distinti:

- Interventi di manutenzione ordinaria -straordinaria e ristrutturazione di manufatti esistenti da confermare come mantenimento senza possibilità di ampliamento (art. 4.1 delle N.T.A. del P.I.R.T.) e/o con possibilità differenziata di integrazione volumetrica (dal 10 al 20%) purchè finalizzata all'adeguamento di standards abitativi o di servizio (artt. 4.2 - 4.3 - 4.4 delle N.T.A. del P.I.R.T.);
- Interventi di delocalizzazione (art. 4.5 delle N.T.A. del P.I.R.T.) dei manufatti che realizzano interferenza di tipo localizzativi e/o visivo;
- Interventi silvo-colturali di recupero della vegetazione esistente (art.4.10 delle N.T.A. del P.I.R.T.);
- Interventi di verde di arredo (art. 4.6 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.);

Interventi di verde privato attrezzato (art. 4.7 delle N.T.A. del P.I.R.T.);

Con riferimento ai predetti interventi questi,tenuto conto dello stato dei luoghi già modificati sostanzialmente nella loro configurazione naturale originaria, sono da reputarsi in linea di massima, ammissibili purchè la realizzazione degli ampliamenti laddove prevista, eviti totalmente una ulteriore compromissione della vegetazione di pregio esistente (alberature di pino) che attualmente mitiga l'impatto soprattutto visivo dei manufatti esistenti.

B) Per quanto attiene agli interventi previsti dal P.I.R.T. ricadenti nell'area annessa allo A.T.D. "bosco macchia" (fascia della larghezza costante di mt. 100 dal limite dell'area di pertinenza del bosco) questi sono così distinti:

- Interventi di manutenzione ordinaria - straordinaria e ristrutturazione di manufatti esistenti da

- confermare come mantenimento senza possibilità di ampliamento (art. 4.1 delle N.T.A. del P.I.R.T.) e/o con possibilità differenziata di integrazione volumetrica (dal 10 al 20%) purchè finalizzata all'adeguamento di standards abitativi o di servizio (artt. 4.2 - 4.3 - 4.4 delle N.T.A. del P.I.R.T.),
- Interventi di delocalizzazione (art. 4.5 delle N.T.A. del P.I.R.T.) dei manufatti che realizzano interferenza di tipo localizzativo e/o visivo,
  - Interventi silvo-colturali di recupero della vegetazione esistente (art. 4.10 delle N.T.A. del P.I.R.T.)
  - Interventi di verde di arredo (art. 4.6 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.)
  - Interventi di verde privato attrezzato (art. 4.7 delle N.T.A. del P.I.R.T.)
  - Infrastrutturazione viaria carrabile e tecnologica.

Con riferimento ai predetti interventi questi, tenuto conto dello stato dei luoghi già modificati nella loro configurazione originaria, sono da reputarsi ammissibili dal punto di vista localizzativo stante le disposizioni del punto d) comma 4.2 dell'art. 3. 10 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

4) Con riferimento al sistema "assetto geologico, geomorfologico ed idrogeologico" gli interventi previsti dal P.I.R.T. interferiscono dal punto di vista localizzativo con l'emergenza morfologica "costa ed area litoranea" come definita dall'art. 3.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. dove risultano applicabili le disposizioni di tutela paesaggistica ovvero il "regime di tutela" di cui al punto 3.7.3 e le "prescrizioni di base" di cui al punto 3.07.4 dell'art. 3.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

A) Per quanto attiene agli interventi previsti dal P.I.R.T. nell'area di pertinenza al predetto ATD "area litoranea", questi sono così distinti:

- Interventi di manutenzione ordinaria -straordinaria e ristrutturazione di manufatti esistenti da confermare come mantenimento senza possibilità di ampliamento (art. 4.1 delle N.T.A. del P.I.R.T.) e/o con possibilità differenziata di integrazione volumetrica (dal 10 al 20%) purchè finalizzata all'adeguamento di standards abitativi o di servizio (artt. 4.2 - 4.3 - 4.4 delle N.T.A. del P.I.R.T.),
- Interventi di delocalizzazione (art. 4.5 delle N.T.A. del P.I.R.T.) dei manufatti che realizzano interferenza di tipo localizzativi e/o visivo,
- Interventi silvo-colturali di recupero della vegetazione esistente (art. 4.10 delle N.T.A. del P.I.R.T.)
- Interventi di verde di arredo (art. 4.6 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.)
- Interventi di verde privato attrezzato (art. 4.7 delle N.T.A. del P.I.R.T.)
- Infrastrutturazione viaria carrabile e tecnologica.
- Ripristino fascia di arenile (art. 4.8 delle N.T.A. del P.I.R.T.)
- Rinaturalizzazione della duna (art. 4.9 delle N.T.A. del P.I.R.T.)
- interventi silvocolturali di nuovo impianto.

Con riferimento ai predetti interventi questi, tenuto conto dello stato dei luoghi sono da reputarsi ammissibili dal punto di vista localizzativo stante le disposizioni del punto b) comma 4.1 dell'art. 3.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

B) Per quanto attiene agli interventi previsti dal P.I.R.T. nell'area annessa al predetto ATD "area litoranea" questi sono così distinti:

- Interventi di manutenzione ordinaria -straordinaria e ristrutturazione di manufatti esistenti da confermare come mantenimento senza possibilità di ampliamento (art. 4.1 delle N.T.A. del P.I.R.T.) e/o con possibilità differenziata di integrazione volumetrica (dal 10 al 20%) purchè finalizzata all'adeguamento di standards abitativi o di servizio (artt. 4.2 - 4.3 - 4.4 delle N.T.A. del P.I.R.T.),
- Interventi di nuova edificazione (art. 4.5 delle N.T.A. del P.I.R.T.) da posizionarsi oltre la fascia di mt. 200 dal limite interno verso l'entroterra del demanio marittimo,

- Interventi silvo-colturali di recupero della vegetazione esistente (art. 4.10 delle N.T.A. del P.I.R.T.)
- Interventi di verde di arredo (art. 4.6 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.)
- Interventi di verde privato attrezzato (art. 4.7 delle N.T.A. del P.I.R.T.)
- Infrastrutturazione viaria carrabile e tecnologica.
- Interventi silvo-colturali di nuovo impianto
- Parcheggi

Con riferimento ai predetti interventi questi tenuto conto dello stato dei luoghi sono da reputarsi ammissibili dal punto di vista localizzativo stante le disposizioni del punto c) comma 4.2 dell'art. 3.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./P,

Tutto ciò premesso e considerato

- tenuto conto che il P.I.R.T. di cui trattasi quale strumento eccezionale e derogatorio rispetto alle prescrizioni del P.U.T.T./P, prevede in massima parte interventi finalizzati al recupero paesistico-ambientale di un ambito territoriale già profondamente modificato rispetto al suo assetto paesaggistico originario;
- che a seguito delle verifiche ed analisi effettuate mediante lo studio di impatto paesaggistico allegato al progetto di P.I.R.T. sono stati identificati i manufatti che per posizionamento e/o per caratteristiche tipologiche e/o formali risultano pregiudizievoli alla conservazione dei valori paesaggistici dei luoghi e pertanto non sanabili e/o da delocalizzare in aree dotate di un minor grado di sensibilità paesistico-ambientale;
- che i manufatti oggetto di mantenimento previsti nel progetto di P.I.R.T. adottato, come necessariamente ridimensionati sono da reputarsi comunque sanabili soprattutto in considerazione delle misure di mitigazione e/o compensazione degli impatti previste dalla soluzione progettuale del P.I.R.T. adottato;
- che le nuove volumetrie oggetto di delocalizzazione, per posizionamento e per l'organica articolazione planovolumetrica con tipologia a schiera della soluzione progettuale adottata, risultano non pregiudizievoli alla conservazione dei valori paesistici del sito;

Si ritiene pertanto, di poter esprimere parere favorevole dal punto di vista paesaggistico subordinatamente al recepimento, da parte della soluzione progettuale presentata, delle necessarie prescrizioni e specificazioni qui di seguito riportate e 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.

La soluzione progettuale presentata dovrà in sintesi necessariamente recepire, in aggiunta a quelle già adottate, le seguenti misure di mitigazione e/o compensazione dell'impatto paesaggistico finalizzate ad un migliore inserimento degli interventi in progetto nel contesto paesaggistico di riferimento.

Con riferimento al sistema geo-morfo-idrogeologico ed in particolare alla tutela dell'Ambito Territoriale Distinto "Area Litoranea" si prescrive che:

- il posizionamento delle nuove volumetrie di progetto, rivenienti dalla delocalizzazione avvenga ad una distanza maggiore di mt.200 dal limite interno, verso l'entroterra, del demanio marittimo
- Le parti edificate di nuova previsione siano disposte in modo tale da consentire, per almeno 113 del fronte a mare, continuità visiva e reciproca accessibilità tra il litorale e le zone retrostanti;
- le parti edificate abbiano un'altezza inferiore a mt. 7,00
- le superfici libere da edificazione siano superiori al 75% dell'area di pertinenza e siano sistemate con piantumazioni autoctone;
- Siano limitati al minimo indispensabile i movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) al fine di non

modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme e conservare nei contempo l'assetto idrogeologico complessivo delle aree oggetto d'intervento. In particolare, compatibilmente con le esigenze progettuali, in sede di progettazione esecutiva dovranno essere opportunamente tutelate, (nella sistemazione delle aree a verde), i lembi di terreno con presenza di roccia affiorante al fine di non modificare, in maniera significativa, l'attuale configurazione paesaggistica dei luoghi; i tracciati viari e/o pedonali dovranno seguire il più possibile le pendenze naturali del terreno; gli eventuali materiali di risulta rivenienti dalle eventuali operazioni di scavo, siano allontanati e depositati a pubblica discarica.

- Gli spazi destinati a verde attrezzato ricadenti all'interno dell'area annessa all'area litoranea dovranno prevedere, per i percorsi pedonali e per gli spazi di sosta per i mezzi di trasporto, l'utilizzo di materiali non comportanti la totale impermeabilizzazione dei suoli (pavimentazione drenante).

Con riferimento al sistema botanico-vegetazionale ed in particolare alla tutela dell'Ambito Territoriale Distinto "Bosco-macchia" si prescrive:

- all'interno delle aree interessate dalla presenza di soggetti arborei e/o arbustivi costituenti compagine boschiva è proibita qualsiasi opera di nuova edificazione,

- il posizionamento delle nuove volumetrie di progetto, rivenienti dalla delocalizzazione avvenga ad una distanza maggiore di mt. 100 dall'area caratterizzata dalla presenza di soggetti arborei e/o arbustivi costituenti compagine boschiva individuata dagli elaborati grafici di P.I.R.T.;

Le eventuali alberature di pregio presenti sull'area oggetto d'intervento siano preservate (o comunque oggetto di estirpazione e successivo reimpianto nella stessa area d'intervento) ovvero implementate mediante la messa a dimora di soggetti arborei c/o arbustivi della flora locale da posizionarsi soprattutto addosso delle nuove volumetrie di progetto.

Quanto sopra sia al fine di consentire lo sviluppo del patrimonio botanico-vegetazionale autoctono che al fine di mitigare l'impatto, soprattutto visivo, delle nuove opere in progetto.

In sede di progettazione esecutiva siano salvaguardati il più possibile gli elementi "diffusi nel paesaggio agrario" aventi notevole significato paesaggistico come definiti dall'art 3.14 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. ovvero le piante isolate o a gruppi sparse di rilevante importanza per età, dimensione, significato scientifico, testimonianza storica, le alberature stradali e poderali, le pareti a secco con relative siepi, delle divisioni dei campi, delle delimitazioni delle sedi stradali.

- Le aree di parcheggio dovranno essere dimensionate per nuclei di superficie appropriata al contesto paesaggistico di riferimento ovvero accorpate in più nuclei di limitata superficie diffusi all'interno dell'area oggetto d'intervento. Le predette aree a parcheggio dovranno altresì essere dotate di piantumazioni autoctone di nuovo impianto nella misura minima di una unità arborea per ogni posto macchina; quanto sopra anche al fine di mitigare l'impatto soprattutto visivo, dai punti panoramici e/o dai luoghi a maggiore fruizione visiva.

Il presente provvedimento attiene all'aspetto urbanistico e paesaggistico degli interventi ivi previsti ovvero esplica effetti in applicazione dell'art. 7.08 ed art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. fermo restando, per gli interventi esecutivi delle opere previste dal P.I.R.T., l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica di cui al titolo V art. 5.01 delle NTA del PUTT/P e ciò prima del rilascio del permesso a costruire 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.

Il responsabile del Procedimento Il Dirigente dell'Ufficio 2°

Dr. Arch. Vito C. Gianfrate Geom. Antonio Ancona

Il Dirigente del Settore  
Dr. Ing. Nicola Giordano