

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 11 febbraio 2025, n. 81

**Comune di Roseto Valfortore (FG). ANTICHI MULINI S.P.A. – REALIZZAZIONE DI UNA S.P.A. “SALUS PER AQUAM” CENTRO BENESSERE PRESSO IL PARCO DEI MULINI AD ACQUA. Proponente Comune di Roseto Valfortore. AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA ex art. 90 delle NTA del PPTR, in deroga ex art. 95.**

#### LA GIUNTA REGIONALE

VISTI:

- gli artt. 4, 5 e 6 della L.R. 4 febbraio 1997, n. 7;
- la Deliberazione della Giunta Regionale n. 3261 del 28 luglio 1998;
- gli artt. 4 e 16 del D.lgs. n. 165 del 30.03.2001 e ss.mm.ii.;
- gli artt. 43 e 44 dello Statuto della Regione Puglia;
- il Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 gennaio 2021, n. 22 e ss.mm.ii., recante l’Atto di Alta Organizzazione “M.A.I.A. 2.0”;
- il Regolamento interno di questa Giunta;

VISTO il documento istruttorio della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio - Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica, concernente l’argomento in oggetto e la conseguente proposta del Presidente della Giunta Regionale, dott. Michele Emiliano, con delega al Paesaggio;

PRESO ATTO

- a) delle sottoscrizioni dei responsabili della struttura amministrativa competente, ai fini dell’attestazione della regolarità amministrativa dell’attività istruttorie e della proposta, ai sensi dell’art. 6, co. 8 delle Linee guida sul “Sistema dei controlli interni nella Regione Puglia”, adottate con D.G.R. 23 luglio 2019, n. 1374;
- b) della dichiarazione del Direttore di Dipartimento, in merito a eventuali osservazioni sulla proposta di deliberazione, ai sensi degli artt. 18 e 20 del Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 gennaio 2021, n. 22 e ss.mm.ii.;

Con voto favorevole espresso all’unanimità dei presenti e per le motivazioni contenute nel documento istruttorio che è parte integrante e sostanziale della presente deliberazione

#### DELIBERA

1. di approvare il parere tecnico allegato al presente provvedimento e parte integrante e sostanziale dello stesso (ALLEGATO A);
2. di rilasciare con prescrizioni, per le motivazioni riportate nel parere tecnico allegato al presente provvedimento e parte integrante e sostanziale dello stesso (ALLEGATO A), per il progetto “ANTICHI MULINI S.P.A. – REALIZZAZIONE DI UNA S.P.A. “SALUS PER AQUAM” CENTRO BENESSERE PRESSO IL PARCO DEI MULINI AD ACQUA. Proponente Comune di Roseto Valfortore”, l’Autorizzazione Paesaggistica ex art. 90 delle NTA del PPTR, in deroga ex art. 95;

Prescrizioni di cui alla nota prot. n. 444 del 16.1.2025 della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Barletta-Andria-Trani e Foggia:

- Dovrà essere redatto progetto di restauro/ consolidamento relativo alle strutture del Mulino (muro di contenimento sul lato nord occidentale) e di tutte le strutture antiche interessate dall’intervento in oggetto (canale di congiunzione dei mulini, etc);
- I nuovi manufatti dovranno essere progettati tenendo in considerazione il contesto edilizio-paesaggistico in cui saranno inseriti, dovranno essere utilizzati materiali naturali (come ad esempio la pietra locale o similari) che dialoghino con le strutture storiche esistenti cercando di valorizzare il bene culturale (Il Mulino e i suoi canali), e che tutelino il paesaggio con strutture reversibili ed ecocompatibili;

- al fine di non modificare la quota pavimentale e i muri di contenimento del canale, il percorso SPA dovrà prevedere una struttura indipendente, sovrapposta al canale, idonea a garantire sia la chiusura dello stesso sia a realizzare le vasche ivi previste; tale approfondimento progettuale dovrà essere concordato preventivamente con la Scrivente;
  - i nuovi percorsi dovranno tener conto dell'orografia del terreno evitando di modificarlo in maniera consistente e rispettando la storicità delle relazioni esistenti tra i due mulini e il canale che li collega, e dovranno prevedere materiali e tecniche costruttive eco compatibili;
  - con la redazione del progetto esecutivo dovranno essere predisposti tutti gli elaborati progettuali necessari alla comprensione dell'intervento oggetto di autorizzazione, e nello specifico:
    - Rilievo del degrado materico di tutti i manufatti storici (mulino, canali, etc..) accludendo nello stesso elaborato il tipo di intervento da effettuare in relazione alla tipologia di degrado presente;
    - Elaborati grafici (planimetrie, prospetti e sezioni) a scala adeguata dello stato di fatto e di progetto, con indicazione delle eventuali demolizioni e ricostruzioni (retini giallo rosso). Considerata la complessità dell'intervento in relazione alla morfologia del terreno, dovranno essere prodotte sezioni dello stato di fatto e di progetto in scala 1:500 in cui sia riportata una adeguata porzione dell'intorno, al fine di comprendere al meglio l'inserimento paesaggistico dell'opera;
    - Elaborati grafici di dettaglio degli interventi di progetto, in cui siano evidenziati gli interventi più significativi (strutturali, consolidamento, restauro, nuova realizzazione, etc..) corredati da nodi tecnici in scala adeguata;
    - Elaborati grafici degli impianti in cui sia evidenziato il posizionamento delle unità esterne e il passaggio delle tubazioni in relazione ai manufatti storici;
    - Progetto di restauro degli infissi da recuperare redatto da restauratore abilitato nel settore di competenza secondo normativa vigente;
    - Ampia documentazione fotografica dello stato dei luoghi interessati dall'intervento;
    - Fotoinserimenti di progetto;
    - Computo metrico estimativo.
  - Dovrà essere prevista per tutti i lavori di scavo per la realizzazione delle opere in progetto l'assistenza archeologica continuativa a cura di società con qualificazione OS25 o di professionisti archeologi di I fascia ai sensi del DM 244/2019. Le prescritte attività di assistenza archeologica ai lavori dovranno prevedere il controllo e la documentazione di tutte le fasi di scavo e movimentazione terra che verranno effettuate.
3. di pubblicare il presente provvedimento sul BURP unitamente agli allegati in versione con gli omissis a tutela dei dati personali ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 18/2023;
4. di notificare il presente provvedimento, a cura del Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica:
  - alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Barletta-Andria-Trani e Foggia;
  - alla Provincia di Foggia;
  - al Comune di Roseto Valfortore(FG);
5. di dare atto che il presente provvedimento è soggetto a pubblicazione ai sensi dell'art. 23 del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 sul sito web istituzionale della Regione Puglia [www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it) nella Sezione "Amministrazione Trasparente", Sottosezione di I livello "Provvedimenti", Sottosezione di II livello "Provvedimenti dell'organo di indirizzo politico – Provvedimenti della Giunta Regionale".

**Il Segretario Generale della Giunta**

NICOLA PALADINO

**Il Presidente della Giunta**

MICHELE EMILIANO

**DOCUMENTO ISTRUTTORIO**

**Oggetto: Comune di Roseto Valfortore (FG). ANTICHI MULINI S.P.A. – REALIZZAZIONE DI UNA S.P.A. “SALUS PER AQUAM” CENTRO BENESSERE PRESSO IL PARCO DEI MULINI AD ACQUA. Proponente Comune di Roseto Valfortore. AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA ex art. 90 delle NTA del PPTR, in deroga ex art. 95.**

**Visto:**

- il D. Lgs. 42/2004 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” e, in particolare, l’art. 146;
- il Piano Paesaggistico Territoriale regionale (PPTR), approvato con la Deliberazione di Giunta Regionale n. 176 del 16.02.2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015 e ss.mm.ii.;
- l’art. 89 delle NTA del PPTR “Strumenti di controllo preventivi”, il quale dispone che ai fini del controllo preventivo in ordine al rispetto delle presenti norme ed alla conformità degli interventi con gli obiettivi di tutela sopra descritti, l’accertamento di compatibilità paesaggistica, è quella procedura tesa ad acclarare la compatibilità con le norme e gli obiettivi del Piano degli interventi che comportino modifica dello stato dei luoghi negli ulteriori contesti come individuati nell’art. 38 co. 3.1;
- l’art. 90 delle NTA del PPTR “Autorizzazione paesaggistica”, il quale prevede che gli interventi che comportino modificazione dello stato dei luoghi sui beni paesaggistici sono subordinati all’autorizzazione paesaggistica prevista dal Codice rilasciata nel rispetto delle relative procedure verificando la conformità e la compatibilità dell’intervento rispetto alle disposizioni normative del PPTR, ivi comprese quelle di cui all’art. 37 delle NTA del PPTR ed alla specifica disciplina di cui all’art. 140, comma 2, del Codice;
- l’art. 95 delle NTA del PPTR “Realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità”;
- la Deliberazione di Giunta Regionale n. 1466 del 15.09.2021, recante l’approvazione della Strategia regionale per la parità di genere, denominata “Agenda di Genere”;
- la Deliberazione di Giunta Regionale n. 938 del 03.07.2023, recante “D.G.R. n. 302/2022 Valutazione di impatto di genere. Sistema di gestione e di monitoraggio. Revisione degli allegati”;
- la DGR n. 1641 del 28.11.2024 di “Ulteriore proroga degli incarichi di direzione delle Sezioni di Dipartimento della Giunta Regionale in scadenza al 30 novembre 2024”;
- la Deliberazione di Giunta Regionale n. 1 del 10.01.2025 “Avvisi Direttore di Dipartimento, Segretario Generale della Presidenza e Responsabile della Struttura Speciale Comunicazione Istituzionale. Seguito DGR n. 1544 del 18 novembre 2024: ulteriore proroga degli incarichi”;

**Premesso che:**

- con nota prot. n. 5066 del 2.8.2024, acquisita col prot. n. 424967 del 2.9.2024, il Comune ha presentato per il progetto in oggetto istanza di Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell’art. 90 delle NTA del PPTR in deroga ai sensi dell’art. 95 delle NTA;
- con nota prot. n. 581419 del 25.11.2024 è stato proposto di rilasciare alla competente Soprintendenza, il provvedimento di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell’art. 146 del

D.Lgs. 42/2004 e dell'art. 90 del PPTR, in deroga ai sensi dell'art. 95 delle medesime NTA;

- con nota prot. n. 444 del 16.1.2025, acquisita al prot. regionale col n. 21709 del 16.1.2025, la Soprintendenza vista la relazione di istruttoria e la proposta di provvedimento prot. n. 581419 del 25.11.2024 ha rilasciato parere favorevole con prescrizioni.

**Considerato che:**

- L'intervento interessa direttamente lo storico complesso molitorio costituito da due strutture poste rispettivamente a monte e a valle della cosiddetta strada comunale Mulini e collegate tra loro da un grosso canale creato per l'adduzione idrica delle strutture e oggi non utilizzato. Il progetto propone l'adattamento del Mulino a valle allo scopo di collocare al suo interno e lungo il canale che collega i servizi del centro benessere, in particolare gli interventi prevedono:
  - *Valorizzazione ed implementazione del sistema di percorsi di visita al Parco dei Mulini;*
  - *Realizzazione di un centro servizi per il turismo del benessere;*
  - *Ripristino/miglioramento e realizzazione degli elementi di connessione tra i vari livelli del percorso.*
- il progetto in oggetto interferisce rispettivamente con:
  - il Bene Paesaggistico "*Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche*" denominato "*Fiume Fortore*" poiché la realizzazione delle previste volumetrie è in contrasto con l'art. 46 comma 2) che ritiene non ammissibili piani, progetti e interventi che comportano rispettivamente la:
    - "a1) realizzazione di qualsiasi nuova opera edilizia, ad eccezione di quelle strettamente legate alla tutela del corso d'acqua e alla sua funzionalità ecologica";*
    - a5) rimozione della vegetazione arborea od arbustiva con esclusione degli interventi colturali atti ad assicurare la conservazione e l'integrazione dei complessi vegetazionali naturali esistenti e delle cure previste dalle prescrizioni di polizia forestale*
  - l'Ulteriore Contesto Paesaggistico "*Area di rispetto dei boschi*" poiché la realizzazione delle previste volumetrie è in contrasto con l'art. 63 comma 2) che ritiene non ammissibili piani, progetti e interventi che comportano rispettivamente la:
    - a1) trasformazione e rimozione della vegetazione arborea od arbustiva. (...);*
    - a2) nuova edificazione;*
  - l'Ulteriore Contesto Paesaggistico "*Testimonianze della stratificazione insediativa*" e "*Area di rispetto o delle componenti culturali insediative*" del "*Mulino Capobianco*" e del "*Tratturello Volturara – Castelfranco*" poiché la realizzazione delle previste volumetrie è in contrasto con l'art. 81 e 82 comma 2) lett. a2) che ritiene non ammissibili piani, progetti e interventi che comportano rispettivamente "*la realizzazione di nuove costruzioni, impianti e, in genere, opere di qualsiasi specie, anche se di carattere provvisorio*".

**Considerato, altresì, che** con riferimento alla possibilità di ricorrere, per il caso in oggetto, a procedure in deroga alle norme paesaggistiche, l'art. 95 delle NTA del PPTR prevede che: "*Le opere pubbliche o di pubblica utilità possono essere realizzate in deroga alle prescrizioni previste dal Titolo VI delle presenti norme per i beni paesaggistici e gli ulteriori contesti, purché in sede di autorizzazione paesaggistica o in sede di accertamento di compatibilità paesaggistica si verifichi che dette opere siano comunque compatibili con gli obiettivi di qualità di cui all'art. 37 e non abbiano alternative localizzative e/o progettuali*".

**Preso atto** del Parere Tecnico del Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica allegato al presente provvedimento e parte integrante e sostanziale dello stesso (ALLEGATO A).

**Dato atto che** il presente provvedimento attiene esclusivamente agli aspetti di natura paesaggistica, con riferimento alla compatibilità delle opere con il vigente PPTR, fatte salve tutte le ulteriori autorizzazioni e/o assensi, qualora necessari, rivenienti dalle vigenti disposizioni normative in materia sanitaria e/o di tutela ambientale.

**Richiamato** l'art. 146 c. 4 del D. Lgs. 42/2004 che prevede: "*L'autorizzazione è efficace per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione. I lavori iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione possono essere conclusi entro e non oltre l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo. Il termine di efficacia dell'autorizzazione decorre dal giorno in cui acquista efficacia il titolo edilizio eventualmente necessario per la realizzazione dell'intervento, a meno che il ritardo in ordine al rilascio e alla conseguente efficacia di quest'ultimo non sia dipeso da circostanze imputabili all'interessato.*

**Ritenuto che**, alla luce delle risultanze istruttorie di cui al Parere Tecnico allegato, sussistano i presupposti di fatto e di diritto per il rilascio con prescrizioni del provvedimento di Autorizzazione Paesaggistica ex art. 90 NTA del PPTR, in deroga ex art. 95, per il progetto "ANTICHI MULINI S.P.A. – REALIZZAZIONE DI UNA S.P.A. "SALUS PER AQUAM" CENTRO BENESSERE PRESSO IL PARCO DEI MULINI AD ACQUA. **Proponente Comune di Roseto Valfortore**", di cui all'oggetto, composto dagli elaborati elencati, con la relativa impronta informatica secondo l'algoritmo MD5 contenuta nel parere tecnico allegato (ALLEGATO A).

#### **Garanzie di riservatezza**

"La pubblicazione sul BURP, nonché la pubblicazione all'Albo o sul sito istituzionale, salve le garanzie previste dalla legge 241/1990 in tema di accesso ai documenti amministrativi, avviene nel rispetto della tutela della riservatezza dei cittadini secondo quanto disposto dal Regolamento UE n. 2016/679 in materia di protezione dei dati personali, nonché dal D.Lgs. 196/2003 ss.mm.ii., ed ai sensi del vigente Regolamento regionale 5/2006 per il trattamento dei dati sensibili e giudiziari, in quanto applicabile. Ai fini della pubblicità legale, il presente provvedimento è stato redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari ovvero il riferimento alle particolari categorie di dati previste dagli articoli 9 e 10 del succitato Regolamento UE."

#### **COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DEL D.LGS. 118/2011 E SS.MM.II.**

La presente deliberazione non comporta ulteriori implicazioni, dirette e/o indirette, di natura economico-finanziaria e/o patrimoniale e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

**Tutto ciò premesso**, sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate, ai sensi dell'articolo 4 – comma 4 – lettera d) della L.R. 7/1997 e del DPGR 263/2021, si propone alla Giunta regionale:

1. di approvare il parere tecnico allegato al presente provvedimento e parte integrante e sostanziale dello stesso (ALLEGATO A);
2. di rilasciare con prescrizioni, per le motivazioni riportate nel parere tecnico allegato al presente provvedimento e parte integrante e sostanziale dello stesso (ALLEGATO A),

per il progetto “ANTICHI MULINI S.P.A. – REALIZZAZIONE DI UNA S.P.A. “SALUS PER AQUAM” CENTRO BENESSERE PRESSO IL PARCO DEI MULINI AD ACQUA. Proponente Comune di Roseto Valfortore”, l’Autorizzazione Paesaggistica ex art. 90 delle NTA del PPTR, in deroga ex art. 95;

Prescrizioni di cui alla nota prot. n. 444 del 16.1.2025 della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Barletta-Andria-Trani e Foggia:

- Dovrà essere redatto progetto di restauro/ consolidamento relativo alle strutture del Mulino (muro di contenimento sul lato nord occidentale) e di tutte le strutture antiche interessate dall’intervento in oggetto (canale di congiunzione dei mulini, etc);
- I nuovi manufatti dovranno essere progettati tenendo in considerazione il contesto edilizio-paesaggistico in cui saranno inseriti, dovranno essere utilizzati materiali naturali (come ad esempio la pietra locale o similari) che dialoghino con le strutture storiche esistenti cercando di valorizzare il bene culturale (Il Mulino e i suoi canali), e che tutelino il paesaggio con strutture reversibili ed ecocompatibili;
- al fine di non modificare la quota pavimentale e i muri di contenimento del canale, il percorso SPA dovrà prevedere una struttura indipendente, sovrapposta al canale, idonea a garantire sia la chiusura dello stesso sia a realizzare le vasche ivi previste; tale approfondimento progettuale dovrà essere concordato preventivamente con la Scrivente;
- i nuovi percorsi dovranno tener conto dell’orografia del terreno evitando di modificarlo in maniera consistente e rispettando la storicità delle relazioni esistenti tra i due mulini e il canale che li collega, e dovranno prevedere materiali e tecniche costruttive eco compatibili;
- con la redazione del progetto esecutivo dovranno essere predisposti tutti gli elaborati progettuali necessari alla comprensione dell’intervento oggetto di autorizzazione, e nello specifico:
  - Rilievo del degrado materico di tutti i manufatti storici (mulino, canali, etc..) accludendo nello stesso elaborato il tipo di intervento da effettuare in relazione alla tipologia di degrado presente;
  - Elaborati grafici (planimetrie, prospetti e sezioni) a scala adeguata dello stato di fatto e di progetto, con indicazione delle eventuali demolizioni e ricostruzioni (retini giallo rosso). Considerata la complessità dell’intervento in relazione alla morfologia del terreno, dovranno essere prodotte sezioni dello stato di fatto e di progetto in scala 1:500 in cui sia riportata una adeguata porzione dell’intorno, al fine di comprendere al meglio l’inserimento paesaggistico dell’opera;
  - Elaborati grafici di dettaglio degli interventi di progetto, in cui siano evidenziati gli interventi più significativi (strutturali, consolidamento, restauro, nuova realizzazione, etc..) corredati da nodi tecnici in scala adeguata;
  - Elaborati grafici degli impianti in cui sia evidenziato il posizionamento delle unità esterne e il passaggio delle tubazioni in relazione ai manufatti storici;
  - Progetto di restauro degli infissi da recuperare redatto da restauratore abilitato nel settore di competenza secondo normativa vigente;
  - Ampia documentazione fotografica dello stato dei luoghi interessati dall’intervento;
  - Fotoinserimenti di progetto;
  - Computo metrico estimativo.
- Dovrà essere prevista per tutti i lavori di scavo per la realizzazione delle opere in progetto l’assistenza archeologica continuativa a cura di società con qualificazione

OS25 o di professionisti archeologi di I fascia ai sensi del DM 244/2019. Le prescritte attività di assistenza archeologica ai lavori dovranno prevedere il controllo e la documentazione di tutte le fasi di scavo e movimentazione terra che verranno effettuate.

3. di pubblicare il presente provvedimento sul BURP unitamente agli allegati in versione con gli omissis a tutela dei dati personali ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 18/2023;
4. di notificare il presente provvedimento, a cura del Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica:
  - alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Barletta-Andria-Trani e Foggia;
  - alla Provincia di Foggia;
  - al Comune di Roseto Valfortore (FG);
5. di dare atto che il presente provvedimento è soggetto a pubblicazione ai sensi dell'art. 23 del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 sul sito web istituzionale della Regione Puglia [www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it) nella Sezione “Amministrazione Trasparente”, Sottosezione di I livello “Provvedimenti”, Sottosezione di II livello “Provvedimenti dell'organo di indirizzo politico – Provvedimenti della Giunta Regionale”.

I sottoscritti attestano la regolarità amministrativa dell'attività istruttoria e della proposta, ai sensi dell'art. 6, co. 3, lett. da *a*) ad *e*) delle Linee guida sul “Sistema dei controlli interni nella Regione Puglia”, adottate con D.G.R. 23 luglio 2019, n. 1374.

IL RESPONSABILE E.Q. “Compatibilità paesaggistica dei Piani urbanistici attuativi e dei Progetti”: Arch. Luigi GUASTAMACCHIA



IL DIRIGENTE della “Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio - Dirigente *ad interim* del Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica”: Arch. Vincenzo LASORELLA



Il Direttore ai sensi degli artt. 18 e 20 del Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 gennaio 2021, n. 22 e ss.mm.ii., NON RAVVISALA necessità di esprimere osservazione sulla proposta di deliberazione ai sensi del combinato disposto degli articoli 18 e 20 del DPGR n. 22/2021.

IL DIRETTORE del Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana “Ing. Paolo Francesco GAROFOLI”:

Paolo Francesco Garofoli  
29.01.2025 12:34:45  
GMT+01:00

Il Presidente della Giunta Regionale, dott. Michele Emiliano, con delega al Paesaggio, ai sensi del vigente Regolamento della Giunta regionale,

**propone**



alla Giunta regionale l'adozione del presente atto.

\*\*\*



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

**ALLEGATO A**

**Codice CIFRA: AST/DEL/2025/00001**

**VERSIONE PER LA PUBBLICAZIONE**

**Comune di Roseto Valfortore (FG)**

**ANTICHI MULINI S.P.A. – REALIZZAZIONE DI UNA S.P.A. “SALUS PER  
AQUAM” CENTRO BENESSERE PRESSO IL PARCO DEI MULINI AD ACQUA**

**AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA ex art. 146 D.Lgs. 42/2004 e art. 90  
NTA del PPTR, in deroga ex art. 95.**

**PARERE TECNICO**

**DOCUMENTAZIONE IN ATTI**

Con nota prot. n. 5066 del 2.8.2024, acquisita col prot. n. 424967 del 2.9.2024, il Comune ha presentato per il progetto in oggetto istanza di Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 90 delle NTA del PPTR in deroga ai sensi dell'art. 95 delle NTA trasmettendo la seguente documentazione in formato pdf:

NOME FILE	IMPRONTA MD5
CRONOPROGRAMMA DI MASSIMA_signed.pdf	8159cf855ac33a0e386a5f34661e5ef0
PRIME INDICAZIONI PER LA STESURA DEI PIANI DI SICUREZZA E COORDINAMENTO_signed.pdf	013b13d84b5d26d4b5d59234ea6641bb
QUADRO ECONOMICO_signed.pdf	e51e8842d8cca89ca38bd140d9971877
RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE_signed.pdf	7cbec2d3f0a822d72bbba94b77f3c754
RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE - allegato a_signed.pdf	29df604e24553df4ca97a99c99d2cb30
RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE - allegato b_signed.pdf	1190ce1c9ee1a5a95df0a6de24d0dd2d
RELAZIONE TECNICA_signed.pdf	162b31b26f1fc4f5110fe64b2df7c3bf
STIMA SOMMARIA DEI COSTI_signed.pdf	873dd8ac73a5cd4a34b42d4fd6f7a725
STUDIO PRELIMINARE' AMBIENTALE_signed.pdf	4fbf1183b94e76637a41c5637a02e045
TAV.01 - INQ. TERR. (A1)_signed.pdf	23dba180f90a1d27f42d7695937a702a
TAV.02 - PLANIMETRIA GENERALE (A1)_signed.pdf	151e7c9191a0553b29106ed34bd3dbdb
TAV.03 - RILEVO FOTOGRAFICO (A1)_signed.pdf	75f6d7bcda5fbd05eadc0ad4f8ef5e80
TAV.04 - SCHEMA FUNZIONALE (A1)_signed.pdf	a98c896edc7d2ca3994f674cf233a3d6
TAV.05 - EDIFICIO SERVIZI (A1)_signed.pdf	1f6c9d2ecce266fb6ac2ab005759f20a
TAV.06 - MULINO A VALLE STATO DI FATTO (ARCH E2)_signed.pdf	a928451f774df29f50af65114375e68c
TAV.07 - MULINO A VALLE STATO DI PROGETTO (ARCH E2)_signed.pdf	9b6bf0070b09d8f5678444281c073115
TAV.08 - MULINO A VALLE - LAVORI EDILI -DEMOLIZIONI,	ef4bfc62230bec4f9ac4f3f86caa5ad4



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

SVELLIMENTI E RIMOZIONI (A2)_signed.pdf	
TAV.09 - MULINO A VALLE - LAVORI EDILI - INTERVENTI (A2)_signed.pdf	ed5e9c719135a4d050c74fd359b18e6a
TAV.10 - PERCORSO SPA - PIANTE (A1)_signed.pdf	dffb066110477d40af411f7d9afdc328
TAV.11 - CANALE - PERCORSO SPA - SEZIONI (A2)_signed.pdf	08566238580c6545437f622753ece92e
TAV.12 - INSERIMENTO VOLUMI (A1)_signed.pdf	e3bc0630e017634164ea580bc26c09a1

Con nota prot. n. 31806 del 6.9.2024 è stato richiesto al Comune la seguente documentazione integrativa:

*“documentazione da trasmettere dovrà dimostrare necessariamente:*

1. *l'assenza di alternative localizzative e/o progettuali;*
2. *puntuale descrizione delle opere e degli interventi in contrasto con le relative prescrizioni e misure di salvaguardia e utilizzazione dei Beni Paesaggistici e degli Ulteriori Contesti Paesaggistici gravanti sull'area d'intervento;*
3. *puntuale verifica puntuale della compatibilità delle opere con ciascuno degli Obiettivi di Qualità di cui all'art. 37 riportati nella sezione C2 della relativa scheda d'Ambito 5.1 della “Ambito Gargano” relativamente alle tre strutture: A.1 Struttura e componenti Idro-Geo Morfologiche, A.2 Struttura e componenti Ecosistemiche e Ambientali, A.3 Struttura e componenti antropiche e storico-culturali, chiarendo come gli interventi raggiungano detti obiettivi;*

*Sempre a fini istruttori è necessario che sia trasmessa la seguente ulteriore documentazione:*

1. *elaborati cartografici progettuali rappresentando su ortofoto tutti gli interventi previsti (a fil di ferro senza campiture dei poligoni), distinguendo i manufatti da conservare da demolire e quelli da costruire;*
2. *elaborati con lo stato della permeabilizzazione delle superficie e indicando quelle da rimuovere e/o sostituire;*
3. *elaborati di dettaglio con l'indicazione delle alberature da espantare e piantumare su tutta l'estensione del canale;”*

Inoltre con la stessa nota è stato rappresentato quanto segue di:

*“La richiamata documentazione è necessaria a verificare l'eventuale ricorrere di presupposti per la deroga ai sensi dell'art. 95 delle NTA del PPTR. Di conseguenza qualora detti presupposti non ricorrano il procedimento da avviare è ordinario ovvero quello disciplinato dall'art. 146 del D.Lgs 42/2004 e dell'art. 90 delle NTA del PPTR, la cui competenza è della Provincia di Foggia quale ente delegato con DGR n. 2766 del 14.12.2010.”*



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

Con nota prot. n. 6819 del 24.10.2024, acquisita col prot. regionale n. 521356 del 24.10.2024, il Comune ha trasmesso la seguente documentazione in formato pdf:

NOME FILE	IMPRONTA MDS
..A.10 - SCHEDA CONOSCITIVA PATRIMONIO EDILIZIO RURALE_PROGETTO.pdf	ab0db770cbdd7757ca53d34bfc33259a
..A.9 - SCHEDA CONOSCITIVA PATRIMONIO EDILIZIO RURALE_RILIEVO.pdf	ab0db770cbdd7757ca53d34bfc33259a
A.1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE_signed-signed.pdf	d1f0f5fba1b246bf0358f4e6b11a046e
A.1.a - RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE - allegato a_signed-signed.pdf	73a74cd9456e504c7ac260f0e37613
A.1.b - RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE - allegato b_signed-signed.pdf	f729d3bbfcb90f07b831a0ecb7c03016
A.10 - SCHEDA CONOSCITIVA PATRIMONIO EDILIZIO RURALE_PROGETTO.pdf	6315f3d0b14b6d76e67ea3759b171b72
A.11 - Estratto dell'elaborato n. 2 del PPTR.pdf	8519b631ba1bd3dd2fb63b9a8bb4157d
A.2 - RELAZIONE TECNICA_signed-signed.pdf	5f4ca6b6de72a301e182b92166bbc264
A.3 - RELAZIONE PAESAGGISTICA_signed-signed.pdf	784f7cb43e54533700e2e0a4109906d6
A.4 - STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE_signed-signed.pdf	57c395c5502532e407f750c569b84cd1
A.5 - STIMA SOMMARIA DEI COSTI_signed-signed.pdf	8b1eb7ee1bf8325a293adf2285c0d79a
A.6 - QUADRO ECONOMICO_signed-signed.pdf	6a245f9d11c290411594663ccd7e813d
A.7 - CRONOPROGRAMMA DI MASSIMA_signed-signed.pdf	10ffaf76574c127b42ad17e63b9ddd8b
A.8 - PRIME INDICAZIONI PER LA STESURA DEI PIANI DI SICUREZZA.pdf	b3de06283c06bb3f5303b6089e42213d
A.9 - SCHEDA CONOSCITIVA PATRIMONIO EDILIZIO RURALE_RILIEVO.pdf	44592008c6e54aa689d4b05856eadf91
TAV A - Stralcio IGM con indicazione intervento (A1)_signed-signed.pdf	a5bd696ae6c3930d7214ca3b749b60b5
TAV C - Stralcio Ortofoto con indicazione intervento (A1)_signed-signed.pdf	4c3a7a6a170d3f92e27190e8c6034ef4
TAV D - Stralcio mappa catastale con indicazione intervento (A2)_signed-signed.pdf	325e7046c783ae71d41d02e7e9e037bd
TAV E - Stralcio PUG con individuazione intervento (A1)_signed-signed.pdf	24d6506c2559360f2eb5435e21859a7c
TAV F. 1.2 - Stralcio PPTR componenti idrologiche (A1)_signed-signed.pdf	5566b6924319093aca1474983bede6e0
TAV F.1.1 - Stralcio PPTR componenti geomorfologiche (A1)_signed-signed.pdf	166cf4c0b52dcafb2599fc31cddb2e
TAV F.2.1 - Stralcio PPTR componenti botanico vegetazionali (A1)_signed-signed.pdf	3373a13577a8a5a1b27cde03f05e6a4b
TAV F.2.2 - Stralcio PPTR aree protette e siti naturalistici (A1)_signed-signed.pdf	e61a5802e1b78bfe26ca5f95a72ba3e8
TAV F.3.1 - Stralcio PPTR componenti culturali e insediative (A1)_signed-signed.pdf	ab4dfbb954259fa9d77981cdca912a75
TAV F.3.2 - Stralcio PPTR componente valori percettivi (A1).pdf	ab57e29d33eeb73409579e4792b52822
TAV G.1 - Inquadramento su carta altimetrica.pdf	98aa558401fb3a992b0e0ad4dc27848a



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

TAV G.2 - Inquadramento su carta pendenze (A1).pdf	55efa5d266ca058c5c57845ff45d9c84
TAV G.3 - Profili altimetrici dell'area in due sezioni (A1).pdf	ba02edcaad3636b1a92507ba8fd34ffc
TAV H - Piano quotato sistemazioni di progetto.pdf	e805f11aaead313ff519595ddc040fc7
TAV I - Piano quotato delle sistemazioni esterne.pdf	51ddc76b073054bae8afd529c0debda7
TAV L - Stralcio ortofoto con inserimento progetto.pdf	96e49855c5dadfac902640af6176f34d
TAV M - Stralcio Mappa Catastale con inserimento del progetto.pdf	c3c4c199771e20bb7c793f72c543c015
TAV N.1 - Carta del rischio frana.pdf	9ad4938eb9e9994b3432fd3f14b074ab
TAV N.2 - Carta del rischio idrogeologico.pdf	79289f9d5e5e249354608882ab08b3cb
TAV.01 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE.pdf	cf435fddd69e5d05e49e160c5bac9d6f
TAV.02 - PLANIMETRIA GENERALE.pdf	ded42cb3462d21c416bb468ca60e32ab
TAV.03 - RILEVO FOTOGRAFICO.pdf	766b82e185a76aac7c71ec99b138f267
TAV.04 - SCHEMA FUNZIONALE.pdf	ebdbd065e2f72977d6129a3303e5729b
TAV.05 - EDIFICIO SERVIZI.pdf	a8bc716f94427c17ffc2db059d50cab5
TAV.06 - MULINO A VALLE STATO DI FATTO (ARCH E2).pdf	cc881e39ccb47c778fecee32e1b10d65
TAV.07 - MULINO A VALLE STATO DI PROGETTO.pdf	239ac77989423b7b9c809f5c4db31a7a
TAV.08 - MULINO A VALLE - LAVORI EDILI - DEMOLIZIONI, SVELLIMENTI.pdf	a0b94c92f6e65a189f307bb1f74dda68
TAV.09 - MULINO A VALLE - LAVORI EDILI - INTERVENTI.pdf	566977436b5519c87de252ef70aac07e
TAV.10 - PERCORSO SPA - PIANTE (A1)_signed-signed.pdf	8be661cda4fb8d77b727faeb50ce136c
TAV.11 - CANALE - PERCORSO SPA - SEZIONI (A2)_signed-signed.pdf	7d9615dbd1b2c66171204304285cf33c
TAV.12 - INSERIMENTO VOLUMI.pdf	5e5b61f0ab14bc04c2f54ad35b367b0d

Con successiva nota prot. n. 522507 del 24.10.2024, considerato che la richiamata documentazione integrativa continuava ad essere carente di quanto richiesto con precedente nota, è stato rappresentato quanto segue:

*“Occorre che la documentazione venga opportunamente integrata chiarendo puntualmente quali interventi progettuali (di nuova costruzione o di ampliamento) risultino essere tra quelli ritenuti **NON AMMISSIBILI** dalle prescrizioni e misure di salvaguardia e utilizzazione dei Beni Paesaggistici e degli Ulteriori Contesti Paesaggistici gravanti sull'area d'intervento, atteso che genericamente nella Relazione Paesaggista al paragrafo “Compatibilità ai piani paesaggistici vigenti” si conclude che:*

*“Per quanto sopra specificato si deduce che l'area d'intervento (con riferimento ai sistemi “assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico”, “copertura botanico-vegetazionale, colturale e della potenzialità faunistica”, “stratificazione storica dell'organizzazione insediativa”) appare interessata dai contesti paesaggistici “versanti”, “fiumi” e “reticolo idrografico di connessione della R.E.R”, inoltre è area di rispetto dei boschi, della rete*



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

*tratturi (Tratturello Volturara – Castelfranco) e delle componenti culturali e insediative (100m - 30m).*

*L'intervento in progetto comporta una trasformazione fisica ed un diverso utilizzo del territorio compatibile con le sue caratteristiche identificative e che non interferisce con le peculiarità paesaggistiche presenti negli ambiti territoriali estesi di riferimento.*

*Inoltre si invita a dettagliare la verifica della compatibilità delle opere con ciascuno degli Obiettivi di Qualità di cui all'art. 37 riportati nella sezione C2 della relativa scheda d'Ambito 5.1 dell' "Ambito Gargano" atteso che nella Relazione Paesaggista integrativa al paragrafo "Gli obiettivi di qualità paesaggistica e territoriale" (cfr 31-33) è stata riportato in maniera generale detta compatibilità. Si chiede inoltre di indicare esplicitamente quali degli elaborati progettuali integrativi trasmessi con la nota presentato i contenuti richiesti con la suddetta nota ovvero:*

- 1. elaborati cartografici progettuali rappresentando su ortofoto tutti gli interventi previsti (a fil di ferro senza campiture dei poligoni), distinguendo i manufatti da conservare da recuperare e quelli da costruire;*
- 2. elaborati con lo stato della permeabilizzazione delle superficie e indicando quelle da rimuovere e/o sostituire;*
- 3. elaborati di dettaglio con l'indicazione delle alberature da espantare e piantumare su tutta l'estensione."*

Con nota prot. n. 6969 del 30.10.2024, acquisita al protocollo col n. 534695 del 31.10.2024, il Comune in riscontro alla richiesta di integrazioni ha inviato la seguente documentazione in formato pdf:

NOME File	IMPRONTE MD5
Prot_Par 0006969 del 30-10-2024 - Allegato TAV H bis - Piano quotato sistemazioni di progetto (A1)-signed.pdf	35166fc3076bbca238de14c1d070299
Prot_Par 0006969 del 30-10-2024 - Allegato RELAZIONE PAESAGGISTICA-signed.pdf	c4379e597f0730ca07da0291bf8b823a
Prot_Par 0006969 del 30-10-2024 - Documento Riscontro richiesta integrazione-signed.pdf	cd3a4aaa38f57736fbecfe122d691157

Con nota prot. 581419 del 25.11.2024 è stato proposto di rilasciare, il provvedimento di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e dell'art. 90 del PPTR, in deroga ai sensi dell'art. 95 delle medesime NTA, previo parere della competente Soprintendenza, per il

**REGIONE  
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA****SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO****Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

progetto in oggetto; tale nota ha costituito relazione illustrativa e proposta di parere ai sensi del comma 7 dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004. Con nota prot. n. 14464 del 4.12.2024, acquisita al prot. regionale col n. 602473 del 5.12.2024, la Soprintendenza ha comunicato che:

*“dovrà essere previsto un progetto di restauro delle strutture antiche a firma di restauratore abilitato nel settore specifico di competenza secondo quanto disposto dalla normativa vigente (artt. 9 bis, 29 e 182 del D.lgs. 42/2004 s.m.i) nonché il progetto nella sua interezza dovrà essere redatto da architetto abilitato, secondo quanto stabilito dal R.D. n. 2537 del 23.10.1925, confermato da recente giurisprudenza e sentenze (ultima la sentenza del Consiglio di Stato n. 21 del 09 gennaio 2014), con cui si riconosce la riserva di competenza esclusiva degli architetti per ogni tipologia di intervento su immobili gravati da vincolo storico e artistico.  
I termini di legge per l'istruttoria paesaggistica sono sospesi ad ogni effetto di legge.”*

Con successiva nota prot. n. 7999 dell'11.12.2024, acquisita al prot. regionale col n. 616699 dell'11.12.2023, il Comune ha rappresentato che:

*“l'iter amministrativo avviato è propedeutico all'ottenimento di un finanziamento per la realizzazione del progetto in oggetto in quanto l'Amministrazione non dispone di fondi per procedere all'affidamento dei servizi di progettazione e per l'esecuzione dei lavori, pertanto non è possibile procedere alla redazione della progettazione di dettaglio degli interventi previsti sulle architetture del Mulino a valle e sul Canale di collegamento tra i due Mulini nonché sul Mulino a monte.  
Alla luce di quanto sin qui esposto e con riferimento all'intervento indicato in oggetto si trasmesse in allegato il progetto di fattibilità per l'acquisizione del parere di competenza, riservandoci di inoltrare il progetto esecutivo per l'ottenimento di ulteriore parere ai sensi dell'art.21 del D.Lgs n.42/2004.”*

Con nota prot. n. 96 dell'8.1.2025, acquisita al prot. regionale col n. 6001 dell'8.1.2025, la Soprintendenza ha ritenuto di:

*“poter esprimere parere preliminare favorevole ai lavori previsti dal progetto di fattibilità tecnico economica in oggetto, subordinando il rilascio dell'autorizzazione ex art. 21 del D.Lgs. 42/04 all'inoltro del progetto esecutivo che recepisca in dettaglio le prescrizioni.”*

Con successiva nota prot. n. 444 del 16.1.2025, acquisita al prot. regionale col n. 21709 del 16.1.2025, la Soprintendenza vista la relazione di istruttoria e la proposta di provvedimento prot. n. 581419 del 25.11.2024 così si è espressa:



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

*“per quanto di sua stretta competenza, rilascia parere favorevole nel merito della compatibilità paesaggistica delle opere proposte, con l’osservanza delle medesime prescrizioni impartite con il parere espresso da questa Soprintendenza, ai sensi dell’art. 21 del D.lgs. 42/2004 (ns. prot. 96 del 08/01/2025) (...)”*

#### **DESCRIZIONE DELL’INTERVENTO**

In relazione all’**area d’intervento** nella *Relazione Generale* si rappresenta che:

*“L’area di progetto, situata a circa 0,5 km a sud del centro abitato di Roseto Valfortore, si trova all’interno del sito noto come “Mulini”, parzialmente inserito all’interno del SIC “Monte Cornacchia – Bosco Faeto” (IT9110003), sulla sponda idrografica destra del Fiume Fortore,”*

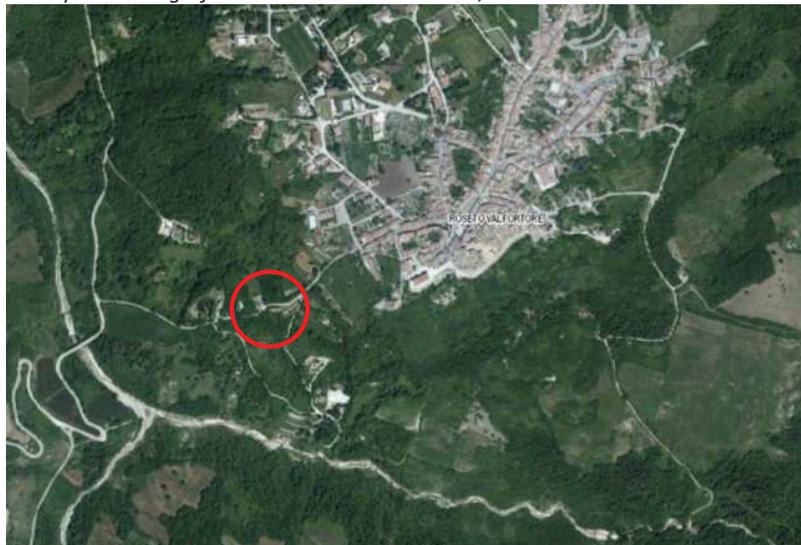


Fig.1 Localizzazione area d’intervento

*“Gli spazi oggetto degli interventi proposti sono censiti al catasto foglio n. 12, particelle n. 520 (su cui insiste il Mulino a valle), 520, 521, 671, 518; tutti lotti di proprietà del Comune di Roseto Valfortore. La zona interessata dal progetto rientra in parte nell’area di interesse comunitario “Monte Cornacchia-Bosco di Faeto” n. IT 9110003, unico SIC dei Monti Dauni ad oggi provvisto di un Piano di Gestione. Ci troviamo inoltre sulla sponda di destra del Fiume Fortore, le cui*

**REGIONE  
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA****SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO****Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

*sorgenti insistono a qualche chilometro di distanza, sul Monte Vento. L'area, facilmente raggiungibile anche a piedi dal centro abitato, seguendo la strada vicinale asfaltata nota come "Via dei Molini", è già dotata di sentieri su piste a fondo naturale di proprietà pubblica, che collegano i vari manufatti presenti in essa tra loro."*

L'intervento interessa direttamente lo storico complesso molitorio costituito da due strutture poste rispettivamente a monte e a valle della cosiddetta strada comunale Mulini e collegate tra loro da un grosso canale creato per l'adduzione idrica delle strutture e oggi non utilizzato. Entrambi i fabbricati sono stati oggetto di restauro nel 2005 adibendo il Mulino posto a monte a Museo, mentre per quello a valle ad oggi è privo di utilizzo. Pertanto le architetture oggetto di intervento sono il Mulino a valle e il Canale di collegamento tra i due Mulini. Il Mulino a valle, attualmente in disuso e più vicino al corso del Fiume Fortore.

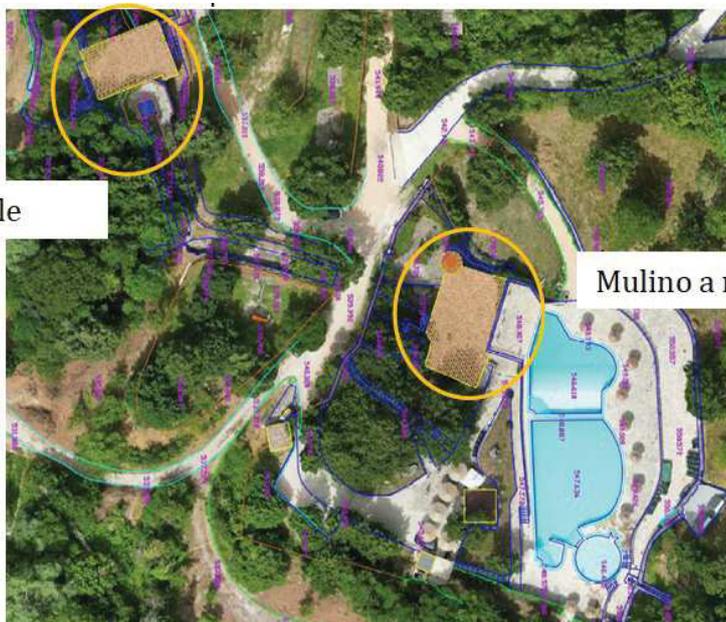
**Mulino a valle****Mulino a monte**

Fig.2 Ortofoto stato dei luoghi



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**



Fig.3 Area dei mulini ad acqua – Locanda del Mugnaio, piscine e Mulino vecchio a monte

Il progetto propone l'adattamento del Mulino a valle allo scopo di collocare al suo interno e lungo il canale che collega i servizi del centro benessere. Come rappresentato nella Relazione Paesaggistica (cfr pagg. 15-16) gli interventi previsti consistono:

1. *“Valorizzazione ed implementazione del sistema di percorsi di visita al Parco dei Mulini, mediante:*
  - *riprogettazione delle aree di ingresso da strada vicinale i “Mulini” (accessi);*
  - *valorizzazione dei sentieri attraverso interventi di comunicazione visiva ed arredo.*
2. *Realizzazione di un centro servizi per il turismo del benessere, costituito da:*



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

- Punto di accoglienza/reception ospiti + Spogliatoi e servizi per gli ospiti (all'interno di edificio di nuova realizzazione sull'area ad ovest del primo tratto del Canale – percorso wellness),
  - Galleria di connessione tra edificio servizi (reception/spogliatoi) e canale/percorso wellness di connessione tra i due mulini, contenente vasche ad immersione a diversa temperatura;
  - Primo tratto del Canale – percorso benessere, con percorso Kneipp e pediluvio;
  - Blocco Sauna finlandese, vasca per raffreddamento, fontana del ghiaccio;
  - Solarium/bar e idromassaggio panoramico sulla terrazza del mulino a valle;
  - Spogliatoi/servizi del personale + sala massaggi – primo livello del mulino a valle;
  - Bagno turco, tepidarium, docce emozionali, siti all'interno del vano a livello seminterrato del mulino a valle;
  - Piscina idromassaggio, stanza del sale e doccia orizzontale – area prospiciente il mulino a valle;
- 3. Ripristino/miglioramento e realizzazione degli elementi di connessione tra i vari livelli del percorso:**
- Abbassamento del fondo del canale di connessione tra i due mulini (percorso benessere)
  - Ripristino e/o realizzazione di elementi di connessione tra i vari livelli del percorso (rampe, scalinate)

Si specifica che:

- il blocco sauna verrà realizzata in corrispondenza del primo tratto del canale di connessione tra i due mulini, sul lato orientale dello stesso;
- il canale – percorso benessere verrà coperto con una struttura in acciaio corten e cristallo, in modo da rendere parte del percorso protetta dagli agenti atmosferici e da lasciare leggibile anche dall'esterno la originale funzione dei luoghi."



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

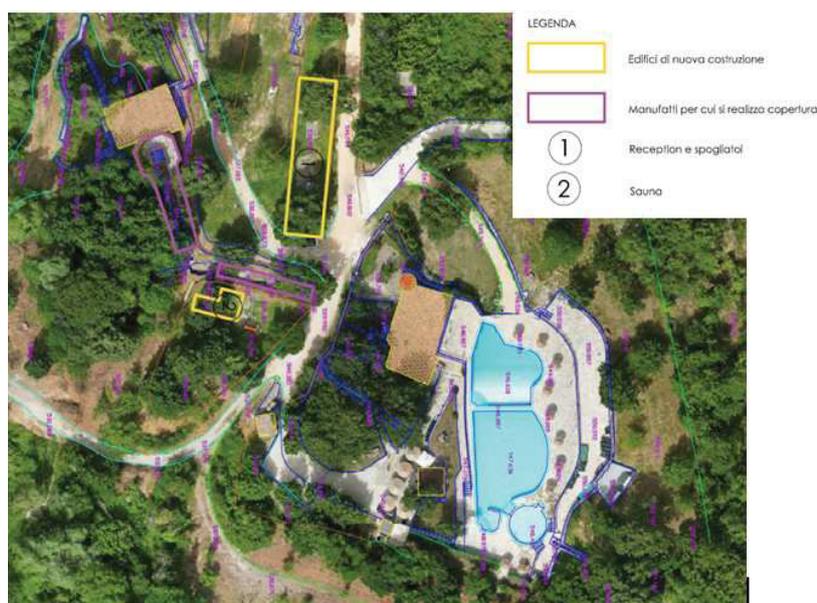


Fig.4 Stralcio pianta progetto con indicazione dei nuovi interventi



Fig.5 Vista degli edifici di nuova progettazione

**REGIONE  
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA****SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO****Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

Nel dettaglio quindi come da *“Relazione Generale”* il progetto prevede:

- 1) *“Realizzazione nello spazio ad ovest del primo tratto del Canale percorso benessere di edificio di un solo livello fuori terra da destinare a reception, punto servizi, spogliatoi utenti*
- 2) *Realizzazione di collegamento (galleria interrata) tra nuovo edificio e canale/percorso benessere, contenente tre vasche ad immersione di temperatura differenti (28°C, 36°C, 42°C)*
- 3) *Abbassamento del fondo del canale (primo tratto) di collegamento tra i due mulini*
- 4) *Realizzazione di copertura in acciaio corten e cristallo del canale – percorso benessere e area relax coperti*
- 5) *Realizzazione del blocco Sauna (sauna finlandese, docce a secco, vasca ad immersione a 15°C, fontana del ghiaccio*
- 6) *Realizzazione di percorso kneipp e vasca pediluvio - primo tratto del canale*
- 7) *Realizzazione connessione tra livello di calpestio del primo tratto del Canale e secondo tratto (terrazza solarium) e Blocco sauna: scala*
- 8) *Rimozione ringhiera della terrazza solarium*
- 9) *Realizzazione di pavimentazione in cristallo del secondo tratto del canale/terrazza solarium*
- 10) *Realizzazione dell'idromassaggio panoramico (terrazza mulino a valle)*
- 11) *Realizzazione della postazione bar della terrazza solarium*
- 12) *Realizzazione copertura della terrazza solarium*
- 13) *Ripristino ed adeguamento degli elementi di connessione tra i vari livelli del mulino a valle: terrazza, primo piano, piano interrato – rampe e gradinate sul lato nord-ovest*
- 14) *Realizzazione spogliatoi personale e sala massaggi – primo livello mulino a valle*
- 15) *Realizzazione Tepidarium, bagno turco e docce emozionali – piano interrato mulino a valle*
- 16) *Realizzazione stanza del sale e doccia orizzontale (arcate del muro di contenimento scarpata lato nord ovest piazzale mulino a valle)*
- 17) *Realizzazione secondo idromassaggio – canale livello interrato mulino a valle.”*

**TUTELE DEFINITE DAL PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE - PPTR**

Dalla consultazione degli elaborati del PPTR si rappresenta che l'intervento ricade in un'area qualificata come:



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

### **STRUTTURA IDRO-GEOMORFOLOGICA**

#### **Componenti idrologiche**

##### *Bene paesaggistico*

**“Fiumi, torrenti e corsi d’acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche”** denominato **“Fiume Fortore”** soggetto agli indirizzi di cui all'art. 43, alle direttive di cui all'art. 44 e alle prescrizioni di cui all'art. 46 delle NTA del PPTR.

A riguardo l’intervento risulta, come da Relazione Paesaggistica trasmessa con nota prot. n. 6969 del 30.10.2024, con la realizzazione di nuove opere edilizie quali l’edificio con destinazione d’uso centro servizi e spogliatoi e l’edificio con funzione di sauna, in contrasto con l’art. 46 comma 2) che ritiene non ammissibili piani, progetti e interventi che comportano rispettivamente la:

*“a1) realizzazione di qualsiasi nuova opera edilizia, ad eccezione di quelle strettamente legate alla tutela del corso d’acqua e alla sua funzionalità ecologica”;*

*a5) rimozione della vegetazione arborea od arbustiva con esclusione degli interventi colturali atti ad assicurare la conservazione e l’integrazione dei complessi vegetazionali naturali esistenti e delle cure previste dalle prescrizioni di polizia forestale;*

Si rimanda al paragrafo successivo per la verifica della coerenza dell’intervento con gli obiettivi di qualità e la normativa d’uso di cui all’art. 37 atteso che in ragione di quanto previsto dall’art. 46 delle NTA del PPTR sono inammissibili tutti gli interventi in contrasto con gli obiettivi di qualità e la normativa d’uso.

##### *Ulteriore contesto paesaggistico*

**“Aree soggette a vincolo idrogeologico”** soggetto agli indirizzi di cui all'art. 43 e alle direttive di cui all'art. 44 delle NTA del PPTR.

##### *Ulteriore contesto paesaggistico*

**“Reticolo idrografico di connessione della RER”** denominato **“Canale presso Roseto Fortore”** soggetto agli indirizzi di cui all'art. 43 e alle direttive di cui all'art. 47 delle NTA del PPTR.

#### **Componenti geomorfologiche**

##### *Ulteriore contesto paesaggistico*

**REGIONE  
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA****SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO****Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

**“Versanti”** soggetto agli indirizzi di cui all'art. 51, alle direttive di cui all'art. 52 e alle misure di salvaguarda e di utilizzazione di cui all'art. 53 delle NTA del PPTR.

#### **STRUTTURA ECOSISTEMICA - AMBIENTALE**

##### **Componenti botanico vegetazionali**

**“Area di rispetto dei boschi”** soggetto agli indirizzi di cui all'art. 60, alle direttive di cui all'art. 61 e alle misure di salvaguarda e di utilizzazione di cui all'art. 63 delle NTA del PPTR.

A riguardo l'intervento risulta, come da Relazione Paesaggistica trasmessa con nota prot. n. 6969 del 30.10.2024, con la realizzazione di nuove opere edilizie quali l'edificio con destinazione d'uso centro servizi e spogliatoi e l'edificio con funzione di sauna, in contrasto con l'art. 63 comma 2) che ritiene non ammissibili piani, progetti e interventi che comportano rispettivamente la:

- a1) trasformazione e rimozione della vegetazione arborea od arbustiva. (...);
- a2) nuova edificazione;

Si rimanda al paragrafo successivo per la verifica della coerenza dell'intervento con gli obiettivi di qualità e la normativa d'uso di cui all'art. 37 atteso che in ragione di quanto previsto dall'art. 63 delle NTA del PPTR sono inammissibili tutti gli interventi in contrasto con gli obiettivi di qualità e la normativa d'uso.

#### **STRUTTURA ANTROPICA E STORICO-CULTURALE**

##### **Componenti culturali e insediative**

##### **Ulteriore contesto Paesaggistico**

**“Testimonianze della stratificazione insediativa”** soggetto agli indirizzi di cui all'art. 77, alle Direttive di cui all'art. 78, alle misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'art. 81 delle NTA del PPTR. Nel dettaglio trattasi del **“Mulino Capobianco”** e del **“Tratturello Volturara - Castelfranco”**.

**“Area di rispetto o delle componenti culturali insediative”** del **“Mulino Capobianco”** e del **“Tratturello Volturara – Castelfranco”** soggetto agli indirizzi di cui all'art. 77, alle Direttive di cui all'art. 78 e alle misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'art. 82 delle NTA del PPTR.

**REGIONE  
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA****SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO****Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

A riguardo l'intervento risulta, con la realizzazione di nuove opere edilizie quali l'edificio con destinazione d'uso centro servizi e spogliatoi e l'edificio con funzione di sauna, in contrasto con l'art. 81 e 82 comma 2) lett. a2) che ritiene non ammissibili piani, progetti e interventi che comportano rispettivamente *"la realizzazione di nuove costruzioni, impianti e, in genere, opere di qualsiasi specie, anche se di carattere provvisorio"*.

Si rimanda al paragrafo successivo per la verifica della coerenza dell'intervento con gli obiettivi di qualità e la normativa d'uso di cui all'art. 37 atteso che in ragione di quanto previsto dall'artt. 81 e 82 delle NTA del PPTR sono inammissibili tutti gli interventi in contrasto con gli obiettivi di qualità e la normativa d'uso.

Per quanto attiene alle interpretazioni identitarie e statutarie del paesaggio regionale espresse nell'Atlante del Patrimonio Ambientale, Territoriale e Paesaggistico del PPTR (elaborati serie 3.3), si rappresenta che l'area d'intervento ricade all'interno dell'Ambito paesaggistico *"Monti Dauni"* e nella Figura Territoriale *"La media valle del Fortore e la diga di Occhito"*.

#### **CONFORMITÀ CON LE TUTELE DEL PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE**

La figura territoriale in esame, come descritto nella Scheda di Ambito n 5.1 del PPTR è al confine con il territorio del Molise e rappresenta il collegamento tra questa regione e i centri del subappennino che si affacciano sul Tavoliere (I Monti Dauni settentrionali). Il confine tra queste due figure corre lungo i crinali da nord a sud. Il lago artificiale di Occhito è posto invece sul confine regionale: sorto alla fine degli anni '50 del novecento è oggi un luogo ricco di interesse sia dal punto di vista paesaggistico che naturalistico, perché è diventato l'habitat naturale di centinaia di esemplari di flora e fauna, oltre ad avere condizionato una parte dell'insediamento recente che si confronta con questa nuova importante presenza. Nell'area delimitata dalla figura territoriale sono ampie le macchie boscate, in un mosaico fitto con il seminativo. Questo è presente anche in luoghi a forte acclività. I centri urbani sono di ridotte dimensioni, come Carlantino, Celenza Val Fortore, San Marco la Catola, Volturara: stanno alti sui crinali e sono collegati da strade tortuose che si



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

snodano lungo percorsi di notevole suggestione paesaggistica. Nel territorio aperto prevale la dimensione rurale piuttosto che naturalistica, con la presenza di rade masserie.

L'elemento più connotante è da rintracciarsi nella natura rurale e boschiva, con un assetto dei centri e dell'organizzazione del territorio aperto che si può definire tradizionale. Questi elementi presentano criticità per i fenomeni di abbandono, con la contraddizione della sobria disposizione dei centri su crinale, che tendono a essere intaccati da episodi di edilizia non coerente specie ai margini. La presenza della diga d'Occhito ha trasformato in gran parte l'assetto territoriale della figura verso ovest, e la criticità qui è dovuta all'addensarsi di episodi di edificazione in affaccio alla recente area del lago

Con riferimento all'**area d'intervento** come specificato nella **Relazione Paesaggistica** trasmessa con nota prot. n. 6969 del 30.10.2024 "*è situata a sud del centro abitato del Comune di Roseto Valfortore e sulla sponda di destra del Fiume Fortore, le cui sorgenti insistono a qualche chilometro di distanza, sul Monte Vento. L'area presenta caratteristiche collinari, con pendii di diversa entità, risulta in prevalenza priva di vegetazione d'alto fusto, ed è parzialmente interessata da alcuni manufatti edilizi: la locanda del mugnaio (oggi affittacamere); il mulino a monte (museo della civiltà contadina), le piscine all'aperto (ex vasche di raccolta delle acque per il funzionamento dei mulini); il canale di collegamento tra i due mulini; il Mulino a valle.*

(...)

*L'area è dotata di comodi sentieri in terra battuta di recente formazione e manutenzione, che collegano il centro urbano attraverso la strada vicinale dei "Mulini" alla Locanda del Mugnaio, alle Piscine scoperte e ai due Mulini.*

*Le architetture oggetto di intervento sono il Mulino a valle e il Canale di collegamento tra i due Mulini. Il Mulino a valle, attualmente in disuso e più vicino al corso del Fiume Fortore, è in pietra, a due livelli; è stato oggetto di un intervento di recupero strutturale nel 2005.*

(...)"



REGIONE  
PUGLIA

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica



Fig.6 Ortofoto con individuazione area d'intervento

Tutto ciò premesso l'intervento progettuale previsto, considerata la presenza del BP – ***“Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche”*** denominato *“Fiume Fortore”*, dell' UCP - ***“Area di rispetto dei boschi”***, ***“Testimonianze della stratificazione insediativa”*** e ***“Area di rispetto o delle componenti culturali insediative”*** (*“Mulino Capobianco”* e *“Tratturello Volturara – Castelfranco”*) così come già precedentemente evidenziato al paragrafo (TUTELE DEFINITE DAL PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE - PPTR), non può ritenersi ammissibile ai sensi dall'artt. 46, 63, 81 e 82 delle NTA del PPTR.

Detti interventi sono consentiti solo nel caso in cui sussistano i **presupposti per la deroga previsti dall'art. 95 delle NTA del PPTR** il quale dispone che:



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

*“Le opere pubbliche o di pubblica utilità possono essere realizzate in deroga alle prescrizioni previste dal Titolo VI delle presenti norme per i beni paesaggistici e gli ulteriori contesti, purché in sede di autorizzazione paesaggistica o in sede di accertamento di compatibilità paesaggistica si verifichi che dette opere siano comunque compatibili con gli obiettivi di qualità di cui all'art. 37 e non abbiano alternative localizzative e/o progettuali.”*

Preliminarmente il proponente con nota prot. n.2328 del 28.3.2022 ha rappresentato quanto segue:

*“La realizzazione di una SPA — salus per aquam — centro benessere presso gli antichi mulini ad acqua di Roseto Valfortore (Fg) ha una doppia valenza nell'ambito del pubblico interesse:*

- a) persegue l'obiettivo di sviluppo economico del borgo, implementandone l'offerta turistica con un'attrazione di fatto non presente nell'area e la cui funzionalità è estesa all'intero anno.;*
- b) persegue l'obiettivo della salute degli abitanti del borgo, offrendo a questi ultimi i servizi del centro benessere.*

*(...)*

*L'obiettivo primario è quello di creare un elemento attrattore per un target di turisti specifico, non limitato all'area di prossimità, ma che possa diventare materia di attrazione per utenti interessati al turismo del benessere.*

*Appare evidente che la realizzazione del Centro benessere, costituirebbe un enorme up-grade nella proposta turistica di Roseto, sia per l'unicità della proposta che per l'avvio di un effettivo discorso di destagionalizzazione dei flussi turistici.*

*(...)*

*La nuova struttura una volta in funzione consentirebbe la creazione di nuovi posti di lavoro nel settore turistico, con forme di impiego/lavoro continuo e costante, proprio perché il centro benessere funzionerebbe tutto l'anno. Oltre all'insediamento di nuove realtà imprenditoriali e alla creazione di nuovi posti di lavoro, la nuova attrazione comporterebbe un miglioramento delle prestazioni anche di altri operatori turistici locali, quali strutture ricettive, ristoranti e fornitori di esperienze (escursioni, visite aziendali, guide turistiche, etc...).*”

**REGIONE  
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA****SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO****Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

**Si ritiene pertanto di poter condividere l'assenza di alternative localizzative e/o progettuali.**

Per quanto attiene alla compatibilità dell'intervento con gli obiettivi di qualità paesaggistica è necessario fare riferimento alla Scheda dell'Ambito paesaggistico n. 5.1 del "Gargano". Il proponente ha effettuato nella Relazione Paesaggistica una specifica analisi della compatibilità dell'intervento rispetto ai pertinenti obiettivi di qualità degli ambiti paesaggistici interessati, ossia:

• Con riferimento alla **Struttura e componenti Idro-geo-morfologiche** dell'ambito n. 5.1 del "Gargano" il proponente rappresenta che:

I. *L'intervento proposto non agisce sul reticolo idrografico.*

*L'occupazione delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua è relativa a:*

*- manufatti già esistenti (mulino a valle e canale di congiunzione tra i due mulini), per i quali è prevista la conversione funzionale in centro benessere SPA;*

*- un edificio di nuova edificazione di un solo livello fuori terra, con funzione di centro servizi/spogliatoi;*

*- un edificio di modesta entità con funzione di sauna del centro benessere.*

*Le attività previste sono incentrate sull'uso dell'acqua, così come lo erano quelle originariamente pensate per questi luoghi.*

*Non si interviene in alcun modo sul corso del Fiume Fortore.*

*Tutti i collegamenti esterni verranno realizzati ripristinando le pavimentazioni originarie, in pietra naturale, con posa che garantirà la permeabilità delle superfici.*

*Non sono previste opere di ingegneria naturalistica.*

*La piccola spianata naturale sita a sud del mulino a valle, tra questo e il corso del Fiume Fortore, verrà destinata ad area verde/relax all'aperto, con piantumazione di essenze arboree e arbustive.*

II. *L'intervento non prevede azioni finalizzate al contenimento di fenomeni di erosione del suolo o per la sua difesa, in quanto lo stesso intervento non incide sullo stato del rischio idraulico e geomorfologico, che si ricorda per l'area interessata sono classificati relativamente nullo/moderato e nullo.*

III. *L'intervento proposto insiste su un'area di prossimità tra l'immissione del Canale Vadangillo nel Fiume Fortore. Tuttavia nessuna delle azioni previste da progetto intervengono sullo stato dei corsi d'acqua e sulla qualità della risorsa idrica.*



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

- IV. *La zona interessata da progetto è caratterizzata dalla presenza di terrazzamenti (in alcuni casi naturali, in altri artificiali). Suddette aree vedono la presenza di rare essenze arboree ed arbustive, con prevalenza di terreno incolto, ricoperto da essenze erbacee. L'intervento, data la sua finalità, non prevede l'introduzione di tecniche colturali agricole.*
- Con riferimento alla **Struttura e componenti Ecosistemiche e Ambientali** dell'ambito n. 5.1 del "Gargano" il proponente rappresenta che:
    - I. *"L'area di intervento ricade in zona di rispetto dei boschi, trovandosi a definire una zona "cuscinetto" tra un'area a vocazione agricola del Borgo di Roseto Valfortore e l'area SIC "Monte Cornacchia-Bosco di Faeto". La stessa Carta della Rete Regionale della Biodiversità definisce l'area in questione come "area tampone", ovvero "area esterna agli elementi della rete in grado di assicurare un'azione di minimizzazione delle azioni perturbative di origine antropica". Queste aree creano una fascia di protezione da pressioni antropiche verso elementi di naturalità significativi. L'intervento proposto, prevede l'implementazione dell'utilizzo dell'area a fini ricreativi, attraverso azioni che non compromettano la funzionalità della rete ecologica.*
    - II. *L'intervento non prevede azioni che possano compromettere la funzione di corridoio ecologico svolta dal Fiume Fortore. Il progetto prevede tuttavia la conversione di strutture esistenti (mulino a valle e canale di connessione tra i due mulini) in centro benessere e la realizzazione ex novo di due strutture (una di modesta entità), destinate ad accogliere rispettivamente i servizi/spogliatoi e la sauna della SPA."*
  - Con riferimento alla **Struttura e componenti antropiche e storico-culturali** dell'ambito n. 5.1 del "Gargano" per le **componenti dei paesaggi rurali** il proponente rappresenta che:
    - I. *"L'intervento proposto contempla la riconversione funzionale dell'edificio noto come "mulino a valle" e delle sue pertinenze esterne (ivi compreso il canale di congiunzione tra suddetto mulino e il "mulino a monte") in Centro Benessere – SPA.*
    - II. *L'intervento tiene conto del fatto che la struttura ha perso gli elementi caratterizzanti la sua funzione originaria (l'impianto molitorio) e che la nuova destinazione d'uso come la precedente si fonda sull'utilizzo delle acque. La finalità evidente è quella di implementare la vocazione turistica dell'area, già interessata dalla presenza di piscine all'aperto e di un affittacamere (ex Casa del Mugnaio)."*



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

- Con riferimento alla **Struttura e componenti antropiche e storico-**dell'ambito 5.1 del "Gargano" per **le componenti dei visivo-percettive** il proponente rappresenta che:
  - I. *"L'intervento proposto non comporta trasformazioni territoriali che alterino o compromettano le componenti e le relazioni funzionali, storiche, visive, culturali, simboliche ed ecologiche che caratterizzano l'area interessata dallo stesso."*

Infine il proponente in riferimento alle **opere di mitigazione** nella Relazione Paesaggistica rappresenta che:

*"Le opere di mitigazione ambientali previste consistono in:*

*Opere di mitigazione dell'impatto naturalistico dell'intervento  
compensazione dell'abbattimento di n. 4 alberi mediante rimpiantumazione di  
essenze arboree*

*b) trasformazione di area incolta caratterizzata da presenza di erba infestante in  
area a verde attrezzato*

*Le opere di mitigazione visive previste consistono in:*

*- Per quanto riguarda le colorazioni esterne degli edifici si prevede:*

*a) per i manufatti esistenti azioni di recupero dei materiali degli stessi (pietra  
naturale)*

*b) per l'edificio di nuova costruzione e per la copertura del canale/terrazzo l'uso  
di legno e di acciaio corten/vetro.*

*- Per quanto riguarda le pavimentazioni esterne si utilizzeranno esclusivamente  
lastre di pietra locale con posa incerta e permeabile."*

**Alla luce delle caratteristiche progettuali e procedurali caratterizzanti  
l'intervento, si ritiene che lo stesso, anche in virtù delle mitigazioni proposte,  
possa risultare compatibile con gli Obiettivi di Qualità di cui all'art.37 delle  
NTA del PPTR.**



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**



Fig.7 Tavola di progetto aree esterne

### **CONCLUSIONI**

Tutto ciò premesso e considerato, in accordo con il parere espresso dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Barletta-Andria-Trani e Foggia con prot. n. 444 del 16.1.2025, allegato, si ritiene che sussistano i presupposti di fatto e di diritto per il rilascio con prescrizioni del provvedimento di **Autorizzazione Paesaggistica ex art. 146 D.Lgs. 42/2004 e art. 90 NTA del PPTR, in deroga ex art. 95** per il **“REALIZZAZIONE DI UNA S.P.A. “SALUS PER AQUAM” CENTRO BENESSERE PRESSO IL PARCO DEI MULINI AD ACQUA”** di cui all’oggetto, in quanto lo stesso, pur parzialmente in contrasto con le prescrizioni e le misure di salvaguardia ed utilizzazione di cui agli artt. 46, 63, 81 e 82 delle NTA del PPTR risulta ammissibile ai sensi dell’art. 95 c.1.

Prescrizioni di cui alla nota prot. n. 444 del 16.1.2025 della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Barletta-Andria-Trani e Foggia:



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

- *Dovrà essere redatto progetto di restauro/ consolidamento relativo alle strutture del Mulino (muro di contenimento sul lato nord occidentale) e di tutte le strutture antiche interessate dall'intervento in oggetto (canale di congiunzione dei mulini, etc);*
- *I nuovi manufatti dovranno essere progettati tenendo in considerazione il contesto edilizio-paesaggistico in cui saranno inseriti, dovranno essere utilizzati materiali naturali (come ad esempio la pietra locale o similari) che dialoghino con le strutture storiche esistenti cercando di valorizzare il bene culturale (Il Mulino e i suoi canali), e che tutelino il paesaggio con strutture reversibili ed ecocompatibili;*
- *al fine di non modificare la quota pavimentale e i muri di contenimento del canale, il percorso SPA dovrà prevedere una struttura indipendente, sovrapposta al canale, idonea a garantire sia la chiusura dello stesso sia a realizzare le vasche ivi previste; tale approfondimento progettuale dovrà essere concordato preventivamente con la Scrivente;*
- *i nuovi percorsi dovranno tener conto dell'orografia del terreno evitando di modificarlo in maniera consistente e rispettando la storicità delle relazioni esistenti tra i due mulini e il canale che li collega, e dovranno prevedere materiali e tecniche costruttive eco compatibili;*
- *con la redazione del progetto esecutivo dovranno essere predisposti tutti gli elaborati progettuali necessari alla comprensione dell'intervento oggetto di autorizzazione, e nello specifico:*
  - *Rilievo del degrado materico di tutti i manufatti storici (mulino, canali, etc..) accludendo nello stesso elaborato il tipo di intervento da effettuare in relazione alla tipologia di degrado presente;*
  - *Elaborati grafici (planimetrie, prospetti e sezioni) a scala adeguata dello stato di fatto e di progetto, con indicazione delle eventuali demolizioni e ricostruzioni (retini giallo rosso). Considerata la complessità dell'intervento in relazione alla morfologia del terreno, dovranno essere prodotte sezioni dello stato di fatto e di progetto in scala 1:500 in cui sia riportata una adeguata porzione dell'intorno, al fine di comprendere al meglio l'inserimento paesaggistico dell'opera;*
  - *Elaborati grafici di dettaglio degli interventi di progetto, in cui siano evidenziati gli interventi più significativi (strutturali, consolidamento, restauro, nuova realizzazione, etc..) corredati da nodi tecnici in scala adeguata;*



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

- *Elaborati grafici degli impianti in cui sia evidenziato il posizionamento delle unità esterne e il passaggio delle tubazioni in relazione ai manufatti storici;*
- *Progetto di restauro degli infissi da recuperare redatto da restauratore abilitato nel settore di competenza secondo normativa vigente;*
- *Ampia documentazione fotografica dello stato dei luoghi interessati dall'intervento;*
- *Fotoinserimenti di progetto;*
- *Computo metrico estimativo.*
- *Dovrà essere prevista per tutti i lavori di scavo per la realizzazione delle opere in progetto l'assistenza archeologica continuativa a cura di società con qualificazione OS25 o di professionisti archeologi di I fascia ai sensi del DM 244/2019. Le prescritte attività di assistenza archeologica ai lavori dovranno prevedere il controllo e la documentazione di tutte le fasi di scavo e movimentazione terra che verranno effettuate.*

Il Funzionario PO

**Arch. Luigi Guastamacchia**



Luigi  
Guastamacchia  
22.01.2025  
14:35:54  
GMT+02:00

Il Dirigente della Sezione

**Arch. Vincenzo Lasorella**



Vincenzo Lasorella  
22.01.2025  
12:02:11  
GMT+02:00

MIC|MIC\_SABAP-FG|16/01/2025|0000444-P

*Ministero della cultura*SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI BARLETTA-ANDRIA-TRANI E FOGGIAAlla Regione Puglia  
Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità  
Urbana  
Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio  
Servizio Osservatorio e Pianificazione  
Paesaggistica  
[sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it)e, p.c.  
Al Comune di Roseto Valfortore (FG)  
[protocollo@pec.roseto-valfortore.it](mailto:protocollo@pec.roseto-valfortore.it)Alla Regione Puglia  
Sezione Tutela e Valorizzazione Paesaggio  
[servizio.assettoterritorio@pec.rupar.puglia.it](mailto:servizio.assettoterritorio@pec.rupar.puglia.it)Alla Commissione Regionale per il  
Patrimonio Culturale  
c/o Segretariato Regionale MIC Puglia  
[sr-pug@pec.cultura.gov.it](mailto:sr-pug@pec.cultura.gov.it)Prot. n.  
Class.34.43.04/96.3.6Rif. nota prot. 581291 del 25/11/2024  
(ns/prot. n. 13989 del 26/11/2024)

**Oggetto: ROSETO VALFORTORE (FG)** – Antichi Mulini S.P.A. – Realizzazione di una S.P.A. “Salus per Aquam” centro benessere presso il Parco dei Mulini ad Acqua  
Autorizzazione paesaggistica in deroga ai sensi dell’art. 95 del PPTR, art. 146 del D.lgs. 42/2004 – art. 90 NTA  
PPTR

Richiedente: Comune di Roseto Valfortore (FG)  
Parere vincolante ai sensi dell’art. 146, comma 5 del D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii. e artt. 90-95 delle NTA  
del PPTR

**PARERE ENDOPROCEDIMENTALE**

In riferimento alla nota prot. 581291 del 25/11/2024 acquisita al protocollo d’Ufficio in data 26/11/2024 con prot. n. 13989, con la quale codesta Regione ha trasmesso la relazione tecnica illustrativa e proposta di provvedimento in riferimento all’intervento in oggetto;

**VISTA** la parte Terza “Beni paesaggistici” del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42, “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’art. 10 della Legge 06/07/2002, n. 137” e s.m.i;

**VISTA** la Delibera n. 176 del 16 febbraio 2015 pubblicata sul B.U.R.P. n. 40 del 23/03/2015 con cui la Giunta Regionale ha approvato il Piano Paesaggistico Territoriale della Puglia (PPTR);

**ESAMINATA** la documentazione progettuale presente al link indicato dal proponente;

**TENUTO CONTO** della proposta di accoglimento della domanda trasmessa dalla Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio della Regione Puglia con la nota a margine riportata;

**CONSIDERATO** che la località interessata dall’intervento di cui trattasi risulta interessata dalla compresenza delle seguenti componenti paesaggistiche:

- **Componenti geomorfologiche:** UCP – *Versanti*, disciplinato dall’art. 53 delle NTA del PPTR;
- **Componenti idrologiche:** BP – *Fiumi, torrenti, corsi d’acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche (150 m), (Fiume Fortore)* disciplinato dall’art. 46 delle NTA del PPTR, contrastando con le stesse; UCP – *Reticolo idrografico di connessione della R.E.R. (100m)*, (Canale presso Roseto Fortore), disciplinato dall’art. 47 delle NTA del PPTR; UCP – *Aree soggette a vincolo idrogeologico*, disciplinato dagli artt. 43 e 44 delle NTA del PPTR;

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI BARLETTA-ANDRIA-TRANI E FOGGIA  
Via A. Valentini Alvarez, n.8 – 71121 Foggia - Tel. 0881/723341  
PEC: [sabap-fg@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-fg@pec.cultura.gov.it)  
PEO: [sabap-fg@cultura.gov.it](mailto:sabap-fg@cultura.gov.it)

- **Componenti botanico-vegetazionali:** UCP – Aree di rispetto dei boschi (100m – 50m – 20m), disciplinato dall’art. 63 delle NTA del PTR, contrastando con le stesse;
- **Componenti culturali e insediative:** UCP – Testimonianze della Stratificazione Insediativa: segnalazioni architettoniche e segnalazioni archeologiche e aree appartenenti alla rete dei tratturi, (Mulino Capobianco e Tratturello Volturara-Castelfranco) disciplinato dall’art. 81, contrastando con le stesse; UCP – Aree di rispetto delle componenti culturali e insediative (100 m – 30 m), disciplinato dall’art. 82 delle NTA del PPTR, contrastando con le stesse;

**CONSIDERATO** che le comunicazioni pervenute dall’Ente precedente sono sufficienti a dare in maniera compiuta il parere di competenza della Soprintendenza;

**TENUTO CONTO** che per il medesimo intervento questa Soprintendenza ha rilasciato Parere Preliminare Favorevole ai sensi dell’art. 21 del D.lgs. 42/2004, con nota prot. 96 del 08/01/2025;

**CONSIDERATO** che la verifica condotta da questa Soprintendenza sui lavori in oggetto ha rilevato che l’intervento consiste nella realizzazione di una SPA – centro benessere, utilizzando i locali e le pertinenze esterne del Mulino a Valle (compreso il canale di collegamento tra i mulini) presente nel Parco dei Mulini del Comune di Roseto Valfortore;

**CONSIDERATO** che l’intervento nello specifico prevede i seguenti lavori:

- Valorizzazione e implementazione del sistema dei percorsi di visita al Parco dei Mulini mediante la riprogettazione delle aree di ingresso e la valorizzazione dei sentieri attraverso interventi di comunicazione visiva e di arredo;
- Realizzazione del centro benessere mediante l’adattamento del Mulino a valle allo scopo di allocare al suo interno e lungo il canale che collega i servizi del centro wellness: realizzazione di edificio di un solo livello fuori terra da destinare a reception, punto servizi e spogliatoi;
- Realizzazione di collegamento (galleria interrata) tra il nuovo edificio e il canale (percorso benessere) contenente tre vasche ad immersione;
- Abbassamento del fondo del canale di collegamento tra i Mulini e realizzazione di copertura in acciaio corten e cristallo dello stesso;
- Realizzazione blocco sauna, percorso Kneipp e vasca pediluvio nel primo tratto del canale;
- Realizzazione di connessione tra livello di calpestio del primo tratto del canale e secondo tratto (terrazza solarium) e blocco sauna mediante una scala;
- Rimozione ringhiera della terrazza solarium;
- Realizzazione di pavimentazione in cristallo del secondo tratto del canale/terrazza solarium;
- Realizzazione idromassaggio panoramico, blocco bar e copertura sulla terrazza del Mulino a Valle;
- Ripristino e adeguamento degli elementi di connessione tra i vari livelli del mulino a valle: terrazza, primo piano, piano interrato – rampe e gradinate sul lato nord-ovest;
- Realizzazione di spogliatoi personale e sala massaggi nel primo livello del mulino e tepidarium, bagno turco e docce emozionali nel piano interrato;
- Realizzazione stanza del sale e doccia orizzontale sotto le arcate del muro di contenimento scarpata lato nord-ovest del piazzale de mulino a valle;
- Realizzazione idromassaggio nel canale livello interrato del Mulino a Valle; riqualificazione collegamenti tra i due livelli del Mulino a Valle;
- Consolidamento del muro di contenimento sito sul lato nord-ovest del mulino;
- Pulitura degli spazi esterni di pertinenza mediante l’estirpazione di vegetazione infestante;
- Livellamento parziale delle quote esterne;
- Ridefinizione dell’impianto di adduzione e distribuzione idrica;
- Realizzazione di un nuovo impianto elettrico, di filtrazione, sanificazione e riscaldamento acque; impianto di condizionamento/riscaldamento; impianto di ventilazione controllata; ridefinizione dell’impianto di smaltimento delle acque; impianto di filodiffusione; impianto di domotica; impianto fotovoltaico da porre sul tetto dell’edificio servizi; impianto videosorveglianza; impianto anti intrusione; illuminazione interna ed esterna;
- Consolidamento del canale;
- Pulitura e trattamento per i fini e le funzioni previste degli ambienti interni al Mulino a Valle; intonacatura e tinteggiatura alcune pareti interne del primo piano; sostituzione pavimentazione interna; manutenzione straordinaria di porte e infissi; realizzazione di nuove partizioni mobili;
- Opere di ingegneria ambientale;



- Arredo urbano;

**TENUTO CONTO** che l'intervento, così come proposto, risulta dunque in contrasto con le prescrizioni e le misure di salvaguardia ed utilizzazione di cui agli artt. 46, 63, 81 e 82 delle NTA del PPTR;

**CONSIDERATO** che ai sensi dell'art. 95 delle NTA del PPTR *“Le opere pubbliche o di pubblica utilità possono essere realizzate in deroga alle prescrizioni previste dal Titolo VI delle presenti norme per i beni paesaggistici e gli ulteriori contesti, purché in sede di autorizzazione paesaggistica o in sede di accertamento di compatibilità paesaggistica si verifichi che dette opere siano comunque compatibili con gli obiettivi di qualità di cui all'art. 37 e non abbiano alternative localizzative e/o progettuali.”*;

**CONSIDERATO** che l'analisi delle alternative localizzative e/o progettuali nonché la compatibilità con gli obiettivi di qualità di cui all'art. 37 delle NTA del PPTR effettuate dalla ditta proponente risultano verificate;

**CONSIDERATO** che l'intervento a progetto si inserisce in un comparto territoriale caratterizzato dall'alta significatività archeologica, rimasto sostanzialmente intatto nel corso del tempo, come dimostrano le numerose presenze antropiche stratificatesi nel corso dei millenni;

Tutto ciò sopra premesso, questa Soprintendenza, per quanto di sua stretta competenza, rilascia **parere favorevole** nel merito della compatibilità paesaggistica delle opere proposte, con l'osservanza delle medesime **prescrizioni** impartite con il parere espresso da questa Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21 del D.lgs. 42/2004 (ns. prot. 96 del 08/01/2025) che di seguito si riportano:

- Dovrà essere redatto progetto di restauro/ consolidamento relativo alle strutture del Mulino (muro di contenimento sul lato nord occidentale) e di tutte le strutture antiche interessate dall'intervento in oggetto (canale di congiunzione dei mulini, etc);
- I nuovi manufatti dovranno essere progettati tenendo in considerazione il contesto edilizio-paesaggistico in cui saranno inseriti, dovranno essere utilizzati materiali naturali (come ad esempio la pietra locale o similari) che dialoghino con le strutture storiche esistenti cercando di valorizzare il bene culturale (Il Mulino e i suoi canali), e che tutelino il paesaggio con strutture reversibili ed ecocompatibili;
- al fine di non modificare la quota pavimentale e i muri di contenimento del canale, il percorso SPA dovrà prevedere una struttura indipendente, sovrapposta al canale, idonea a garantire sia la chiusura dello stesso sia a realizzare le vasche ivi previste; tale approfondimento progettuale dovrà essere concordato preventivamente con la Scrivente;
- i nuovi percorsi dovranno tener conto dell'orografia del terreno evitando di modificarlo in maniera consistente e rispettando la storicità delle relazioni esistenti tra i due mulini e il canale che li collega, e dovranno prevedere materiali e tecniche costruttive eco compatibili;
- con la redazione del progetto esecutivo dovranno essere predisposti tutti gli elaborati progettuali necessari alla comprensione dell'intervento oggetto di autorizzazione, e nello specifico:
  - Rilievo del degrado materico di tutti i manufatti storici (mulino, canali, etc..) accludendo nello stesso elaborato il tipo di intervento da effettuare in relazione alla tipologia di degrado presente;
  - Elaborati grafici (planimetrie, prospetti e sezioni) a scala adeguata dello stato di fatto e di progetto, con indicazione delle eventuali demolizioni e ricostruzioni (retini giallo rosso). Considerata la complessità dell'intervento in relazione alla morfologia del terreno, dovranno essere prodotte sezioni dello stato di fatto e di progetto in scala 1:500 in cui sia riportata una adeguata porzione dell'intorno, al fine di comprendere al meglio l'inserimento paesaggistico dell'opera;
  - Elaborati grafici di dettaglio degli interventi di progetto, in cui siano evidenziati gli interventi più significativi (strutturali, consolidamento, restauro, nuova realizzazione, etc..) corredati da nodi tecnici in scala adeguata;
  - Elaborati grafici degli impianti in cui sia evidenziato il posizionamento delle unità esterne e il passaggio delle tubazioni in relazione ai manufatti storici;
  - Progetto di restauro degli infissi da recuperare redatto da restauratore abilitato nel settore di competenza secondo normativa vigente;
  - Ampia documentazione fotografica dello stato dei luoghi interessati dall'intervento;
  - Fotoinserimenti di progetto;
  - Computo metrico estimativo.



- Dovrà essere prevista per tutti i lavori di scavo per la realizzazione delle opere in progetto l'assistenza archeologica continuativa a cura di società con qualificazione OS25 o di professionisti archeologi di I fascia ai sensi del DM 244/2019. Le prescritte attività di assistenza archeologica ai lavori dovranno prevedere il controllo e la documentazione di tutte le fasi di scavo e movimentazione terra che verranno effettuate.

Si specifica che ogni modifica al progetto in esame dovrà essere nuovamente e preventivamente autorizzata previo parere di questa Soprintendenza. L'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato o l'inosservanza delle condizioni prescritte comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dalla legislazione vigente.

Si ribadisce infine che, qualora durante tutti i lavori di realizzazione di tutte le opere in progetto dovessero aver luogo rinvenimenti di carattere archeologico, ai sensi degli artt. 28, 90 e 175 del D.Lgs. 42/04, l'Ente responsabile dell'esecuzione è tenuto a sospendere immediatamente gli stessi, dandone contestualmente comunicazione a questa Soprintendenza per i provvedimenti di competenza.

La presente nota viene trasmessa alle Amministrazioni in indirizzo anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 155, comma 2, del citato decreto legislativo e alla Commissione regionale per il patrimonio culturale prevista dall'art. 47 comma 3 del D.P.C.M. n.178/2019.

Si resta in attesa di acquisire copia del provvedimento autorizzatorio paesaggistico in deroga rilasciato in conformità al presente parere.

Per IL CAPO DEL DIPARTIMENTO AVOCANTE

dott. Luigi La Rocca  
IL DELEGATO  
arch. Anita Guarnieri

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
arch. Daniela Fab 

IL FUNZIONARIO ARCHEOLOGO  
Dott. Italo Maria Muntoni

