



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 69 del 12/05/2009

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 31 marzo 2009, n. 471

Isole Tremiti (Fg) - Piano di Lottizzazione comparto di zona alberghiera nell'isola di S. Domino. Delibera di C.C. n. 36 del 22.12.2006. Ditta: Consorzio "Orto del Paradiso". Rilascio parere paesaggistico ex art. 5.03 N.T.A. del PUTT/P.

L'Assessore Regionale all'Assetto del Territorio (Urbanistica ed E.R.P.), Prof.ssa Angela Barbanente, sulla base dell'istruttoria espletata dal Dirigente f.f. dell'Ufficio Paesaggio, confermata dal Dirigente del Servizio Urbanistica riferisce quanto segue.

"Si premette che con delibera regionale 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. 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.Lvo 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.

Premesso quanto sopra si rappresenta che dal Comune di Isole Tremiti (FG) nel cui territorio vi sono località sottoposte a vincolo paesaggistico, è pervenuta la sottoindicata domanda per il rilascio del parere di cui all'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

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

Il predetto parere di merito è espresso in funzione della verifica dell'ottemperanza delle opere in progetto alle N.T.A. del P.U.T.T./P ed in particolare:

- agli indirizzi di tutela (art. 2.02) previsti per gli /l'ambiti/o estesi/o interessati/o;
- al rispetto delle direttive di tutela (art. 3.05) e delle prescrizioni di base (prescritte dal P.U.T.T./P o, se presente, dal sottopiano) per gli elementi strutturanti i siti interessati (Titolo III) oppure, sulle motivazioni delle integrazioni-modificazioni apportate (art. 5.07);
- alla legittimità delle procedure;
- all'idoneità paesaggistico-ambientale e culturale motivata (sia in senso positivo che negativo) delle previsioni progettuali

INTERVENTO: Comune di Isole Tremiti (FG)

Piano di Lottizzazione Comparto di Zona Alberghiera nell'Isola di S. Domino delle Isole Tremiti

Soggetto proponente: Consorzio "Orto del Paradiso"

Con note prot. n° 922 del 3/3/2007, il Comune di ISOLE TREMITI ha trasmesso la documentazione scritto-grafica relativa al Piano di Lottizzazione di cui all'oggetto, nella versione definitiva adeguata alle prescrizioni dell'Assessorato alle Risorse Agroalimentari - Settore Foreste - Sez. di Foggia, e riadottato con Deliberazione di C.C. n° 36 del 22/12/2006.

La documentazione trasmessa risulta costituita dai seguenti elaborati, acquisiti al protocollo n° 1573 del 25/02/2008 del S.U.R. e al prot. n° 1306 del 29/3/2007 del C.U.R.:

- 1 Planimetria catastale;
- 2 Rilievo aerofotogrammetrico Isola di S. Domino;
- 3 Stralcio planimetria P.R.G. vigente; Stralcio N.T.A.;
- 4 Documentazione fotografica;
- 5 Stralcio planimetria P.R.G. vigente;
- 6 Planoaltimetrico;
- 7 Maglia quotata 10 x 10;
- 8 Rilievo aerofotografico con sovrapposizione dei fabbricati da realizzare;
- 9 Rilievo aerofotografico Isola di S. Domino;
- 10 Elenco ditte ricadenti nella lottizzazione; elenco particelle e superfici ricadenti nella lottizzazione;
- 11 Planimetria aree ricadenti nel piano di lottizzazione;
- 12 Calcolo volumi e standards;
- 13 Planimetria con aree da cedere per standards e fasce di rispetto da arredare a cura dell'amministrazione;
- 14 Planimetria generale;
- 15 Opere di urbanizzazione primaria; Particolari costruttivi;
- 16 Tipo edilizio: 4.1 - lotto n° 11; 4.2 - lotto n° 12;
- 17 Tipo edilizio: 1.3 - 1.3.2 - lotto n° 7;
- 18 Tipo edilizio: 3a.2 - lotto n° 9; 3a.3, 3a.4 - lotto n° 10;
- 19 Tipo edilizio: 3a.6 -3a.7 - lotto n° 2; 3 a.8 - lotto n° 3;
- 20 Tipo edilizio: 1.1 a - lotto n° 14; 1.1b - lotto n° 15; 1.2 - lotto n° 19; 1.1 c - lotto n° 16;
- 21 Tipo edilizio: 5.1 - lotto n° 20; 5.2 - lotto n° 21; 6.1 - lotto n° 18;
- 22 Tipo edilizio albergo 3b.1;
- 23 Tipo edilizio edificio L.A.;
- 24 Tipo edilizio: 2.1 - lotto n° 4; 4.3 - lotto n° 5; 2.2 - lotto n° 6;
- 25 Tipo edilizio albergo 2.3;
- 25 bis Tipo edilizio edifici 2.4;
- 26 Profili;
- 27 Relazione tecnica;
- 28 Planimetria con individuazione dei lotti;
- 29 Schede riassuntive dei lotti;
- 30 Planimetria generale - arredo urbano;
- 31 Computo metrico - fasce di rispetto;
- 32 Elenco prezzi - fasce di rispetto;
- 33 Computo metrico - urbanizzazioni primarie;
- 34 Elenco prezzi -Urbanizzazioni primarie;
- 35 Piano particellare d'esproprio;
- 40 Vista virtuale renderizzata del complesso;
- 41 Rilievo topografico degli alberi e delle siepi;

- 42 Planimetria generale - Rilievo vegetazione;
- 43 Relazione integrativa (L. 11/2/1999);
- 44 Relazione integrativa - Copia Delibera C.C. n°36 del 22/12/2006 di riadozione del Piano in oggetto.

Con nota prot. 5182/8305-06 del 13/06/2008 il Servizio Urbanistica ha chiesto al Sindaco del Comune di Isole Tremiti documentazione integrativa in ordine al rilascio del parere di cui all'oggetto.

L'Amministrazione comunale di Isole Tremiti, con nota prot. n° 4330 del 22/08/2008 acquisita al prot. N° 8310 del 23/09/2008 del Servizio Urbanistica, ha trasmesso i seguenti elaborati integrativi:

- Relazione di compatibilità paesaggistico-ambientale;

Per il P.d.L. di cui trattasi Il Comitato Urbanistico Regionale ha espresso il proprio Parere con atto n° 6 del 31/1/2008, trasmesso al Servizio Urbanistica con nota prot. n° 32 del 14/2/2008. Il programma costruttivo in parola, che prevede la realizzazione di un insediamento turistico-alberghiero in zona tipizzata "D2" dal vigente P.R.G., ricade su aree individuate in catasto al Fg. n° 4/g - ptc nn. 1297, 533, 532, 73, 1347, 416, 407, 415, 412, 413, 414, 410, 714, 658, 716, 77, 409, 101, 408, 75, 711, 655, 643, 656, 713, 717, 65, 645 del N.C.T.

La soluzione progettuale proposta si articola secondo i seguenti parametri urbanistico - edilizi più significativi:

- Totale superficie comparto mq. 114.062
- Superficie edificabile mq. 110.487
- I.f.t. mc/mq 0,40
- Volumetria di progetto mc. 40.981
- Area zona di rispetto mq 16.718
- Abitanti previsti n. 684
- Aree a Standard mq. 12.312

Per quanto attiene ai rapporti dell'intervento in progetto con il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio si evidenzia quanto segue:

Il P.U.T.T./P. classifica l'area interessata dall'intervento proposto in parte quale Ambito Territoriale Esteso di tipo "D" di valore "relativo" (art. 2.01 punto 1.4 delle N.T.A. del P.U.T.T./P), 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) e 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).

In particolare la classificazione "D" individua secondo il P.U.T.T./P. un "valore relativo laddove pur non sussistendo la presenza di un bene costitutivo, sussista la presenza di vincoli (diffusi) che ne individuino una significatività"

Stante la classificazione "D" 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 ISOLE TREMITI con la richiesta di parere paesaggistico di che trattasi inoltrata ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

- Gli indirizzi di tutela per gli ambiti di valore distinguibile "D" prevedono la "valorizzazione degli aspetti rilevanti con salvaguardia delle visuali panoramiche" (art. 2.02 punto 1.4 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 "D", 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 tenere in conto 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/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".

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

- 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/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”.

La classificazione “B” individua secondo il P.U.T.T./P. un “valore rilevante laddove sussistano condizioni di compresenza di più beni costitutivi con o senza prescrizioni vincolistiche preesistenti”

- Gli indirizzi di tutela per gli ambiti di valore distinguibile “B” prevedono la “conservazione e valorizzazione dell’assetto attuale; recupero delle situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori e/o mitigazione degli effetti negativi; massima cautela negli interventi di trasformazione del territorio” (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 “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 (definenti 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 difesa del suolo ed 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...”.

- 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 “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; l’allocazione di discariche o depositi di rifiuti, la modificazione dell’assetto idrogeologico. La possibilità di allocare insediamenti abitativi e produttivi, tralicci e/o antenne, linee aeree, condotte sotterranee o pensili, ecc., va verificata mediante apposito 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/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 alterazione della integrità visuale e va perseguita la riqualificazione del contesto”.

Dalla documentazione scritto-grafica trasmessa, ed in particolare dalla relazione paesaggistica per quanto attiene agli elementi strutturanti il territorio dal punto di vista paesaggistico (Ambiti Territoriali Distinti) si evince quanto segue:

- Sistema geologico, geomorfologico, ed idrogeologico: L’area d’intervento risulta interessata da una componente di rilevante ruolo dell’assetto paesistico-ambientale complessivo dell’ambito territoriale di riferimento. L’area d’intervento, stante la tavola tematica del P.U.T.T./P. relativa all’idrologia superficiale, ricade parzialmente all’interno dell’area annessa alla “area litoranea”; in particolare è compresa entro i 200 mt. dal perimetro interno del demanio marino, e rientra quindi nell’area annessa all’Ambito

Territoriale Distinto "Coste ed aree litoranee" come definito dal punto 3.07.1 dell'art. 3.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. dove si applicano i regimi di tutela di cui al punto 3.07.3 e le prescrizioni di base del punto 3.07.4 dell'art. 3.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. Le volumetrie previste in progetto sono comunque posizionate all'esterno della predetta area annessa all'area litoranea.

- Sistema copertura botanico - vegetazionale e colturale e della potenzialità faunistica: L'area d'intervento, in quanto interessata da componenti di rilevante ruolo dell'assetto paesistico-ambientale, rientra nella perimetrazione del Parco Nazionale del Gargano (zona 2). L'area di intervento, stante la tavola tematica del P.U.T.T./P. relativa a "Boschi, macchia e biotipi", ricade parzialmente all'interno dell'area annessa ad una compagine boschiva, ovvero è compresa entro i 100 mt. dal perimetro interno della compagine, e rientra quindi nell'area annessa all'Ambito Territoriale Distinto "Boschi e macchie" come definito dal punto 3.10.1 dell'art. 3.10 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. dove si applicano i regimi di tutela di cui al punto 3.10.3 e le prescrizioni di base del punto 3.10.4 dell'art. 3.10 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.;

La stessa area risulta inoltre classificata, stante la tavola tematica del P.U.T.T./P. relativa a "Beni naturalistici", come "Biotipo Isola di S. Domino" ed è quindi individuata quale area di pertinenza all'Ambito Territoriale Distinto "Beni naturalistici" come definiti dal punto 3.11.1 dell'art. 3.11 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. dove si applicano i regimi di tutela di cui al punto 3.11.3 e le prescrizioni di base del punto 3.11.4 dell'art. 3.11 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.;

- Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa: L'area non risulta direttamente interessata da particolari beni storico - culturali di riconosciuto valore o ruolo nell'assetto paesistico né l'intervento interferisce, sia pure indirettamente, con beni posizionati all'esterno dell'area d'intervento ovvero con il contesto di riferimento visuale di peculiarità individuate dal P.U.T.T./P. oggetto di specifica tutela.

- La documentazione presentata evidenzia altresì che l'intervento progettuale interviene su aree il cui regime giuridico risulta interessato da specifici ordinamenti vincolistici pre-vigenti all'entrata in vigore del P.U.T.T./P ovvero vincoli ex L. 1497/39, Decreto Galasso e vincolo idrogeologico.

- L'area d'intervento risulta ricadere in area SIC (Siti di interesse Comunitario) e ZPS (Zona di Protezione Speciale) individuata, con il codice IT9110011 ed ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e 79/409/CEE, nel D.M. 3/4/2000.; pertanto l'intervento di cui trattasi risulta soggetto alle procedure di valutazione di incidenza ambientale previste dalla L.R. n° 11/2001 e dall' art.5 del D.P.R. n° 357/97 come modificato ed integrato dall'art. 6 del D.P.R. n° 120/2003.

In ordine all'intervento di cui trattasi risultano già acquisiti i seguenti pareri:

- Parere prot. 20177 del 14/12/04 e prot. 5227 del 30/5/ 05 della Soprintendenza BAP di Bari;
- parere favorevole dell'Ufficio Parchi regionale prot. 3959 del 21/03/06;
- nulla-osta forestale prot. 4201 del 2/11/06;
- parere favorevole prot. 3185 del 28/2/07 dell'Ufficio Genio Civile Foggia;
- parere favorevole prot. 33381 del 20/6/2008 della Provincia di Foggia in ordine alla V.I.A.;
- Prima di entrare nel merito della valutazione paesaggistica dell'intervento di cui trattasi si rappresenta preliminarmente che il Comune di Tremiti, con deliberazione del Commissario ad acta n° 1 dell'11/2/2005, ha proceduto all'adeguamento del vigente PRG al PUTT/P ai sensi di quanto disposto dall'art. 5.06 delle NTA del PUTT/P.

Si evidenzia che la predetta Variante di adeguamento, adottata dal Comune di Tremiti ai sensi dell'art. 7 e sottoposta all'iter procedurale dell'art. 16 della LR 56/80, ha introdotto, all'interno dello strumento urbanistico generale vigente, la disciplina di tutela paesaggistica del PUTT/P. La Variante di adeguamento di cui trattasi ha seguito, nella sua impostazione metodologica, i criteri fissati dall'art. 5.07

delle NTA del PUTT/P ovvero, in quanto strumento di pianificazione paesaggistica di secondo livello, ha esplicitato e puntualmente motivato le modificazioni apportate alle direttive di tutela (art. 3.05 delle NTA del PUTT/P), alle perimetrazioni ed al valore degli Ambiti Territoriali Estesi (Titolo II delle NTA del PUTT/P) nonché alle perimetrazioni ed alle prescrizioni di base degli Ambiti Territoriali Distinti (Titolo III, capi I, II, III, IV delle NTA del PUTT/P).

La predetta Variante di adeguamento del PRG al PUTT/P, previa acquisizione del parere favorevole con prescrizioni da parte del CUR espresso con voto n° 53/2007 nell'adunanza del 22/11/2007, risulta approvata dalla Giunta Regionale con delibera n° 413 del 31/3/2008. In particolare in sede di Variante di adeguamento del PRG al PUTT/P, così come si evince dal parere espresso dal CUR, si è valutato integralmente il territorio delle isole Tremiti come "un unicum in cui convergono ad una forte opzione paesaggistica tutte le trasformazioni sia quelle che riguardano le azioni di tutela e di salvaguardia sia quelle che prevedono trasformazioni miranti ad uno sviluppo compatibile".

- La Variante di adeguamento del PRG al PUTT/P, pur riconoscendo l'alto valore paesaggistico del contesto delle Isole Tremiti, consente comunque il completamento e la riconferma di alcune previsioni insediative già individuate nella "vecchia" zonizzazione del PRG non adeguato, nonché integra i processi di trasformazione del territorio con il recupero e la riqualificazione dei contesti che risultano attualmente già interessati da edificazione anche in parte abusiva.

- In particolare la Variante di adeguamento di cui trattasi, pur riconfermando alcune previsioni insediative del PRG reputate ancora ammissibili per la loro localizzazione (tra cui quella di cui trattasi relativa alla zona D2 alberghiera Isola di San Domino), al fine comunque di perseguire una maggiore tutela paesaggistica in tutta la restante parte del territorio comunale (non oggetto di previsioni insediative riconfermate), innalza comunque nei predetti ambiti territoriali, che si presentano ancora alquanto integri, il grado di tutela paesaggistica; ovvero innalza il "valore" degli Ambiti Territoriali Estesi che, da una originaria classificazione di tipo "C"(valore distinguibile) e/o "B"(valore rilevante) riveniente dal PUTT/P, passano invece con la Variante di adeguamento del PRG al PUTT/P, anche a seguito delle prescrizioni introdotte dal parere del CUR n° 53/2007, ad una omogenea ed unica classificazione di tipo "A" (valore "eccezionale") riferita pertanto a tutti gli Ambiti Territoriali non oggetto di previsioni insediative.

Pertanto la Variante di adeguamento del PRG al PUTT/P delle Isole Tremiti, anche mediante la riconferma della localizzazione e dei relativi parametri urbanistico-edilizi della zona alberghiera D2 - San Domino oggetto del Piano di Lottizzazione. di cui trattasi, ha proceduto in generale alla ottimizzazione della tutela paesaggistico-ambientale con il compatibile sviluppo socio-economico della popolazione residente; il tutto in piena ottemperanza a quanto disposto dall'art. 5.07 delle NTA del PUTT/P.

La Variante di adeguamento del PRG al PUTT/P, mediante la riconferma di alcune previsioni insediative già individuate dal PRG e reputate ancora coerenti con la tutela dei valori paesaggistici delle aree interessate, di fatto ha apportato conseguentemente modifiche sia alle perimetrazioni ed al valore degli ATE (Titolo II delle NTA del PUTT/P) esterni alle predette aree interessate dalle previsioni insediative riconfermate che alle stesse perimetrazioni ed alle prescrizioni di base degli Ambiti Territoriali Distinti (Titolo III, capi I, II, III, IV delle NTA del PUTT/P) contigui e/o interni alle predette aree ancorché riconfermate nelle previsioni insediative dalla Variante di adeguamento e tra le quali rientra anche l'area direttamente interessata dall'intervento di lottizzazione di cui trattasi (zona D2 alberghiera Isola di San Domino).

- Ciò stante, fermo restando la classificazione degli Ambiti Territoriali Estesi direttamente interessati dal P. di L. di cui trattasi (non oggetto di alcuna variazione della classificazione già operata dal PUTT/P ed implicitamente riconfermata dallo stesso parere del CUR n° 53/2007 nonché dalla Deliberazione di GR n° 413 del 31/3/2008 di approvazione della variante di adeguamento del PRG al PUTT/P), risultano

pertanto ininfluenti, per il caso in specie, ovvero per il Piano di Lottizzazione della zona alberghiera D2 - San Domino, le prescrizioni di base degli Ambiti Territoriali Distinti come individuati dalla cartografia tematica del PUTT/P e riconfigurati dalla cartografia del PRG adeguato al PUTT/P; quanto innanzi in considerazione che le predette prescrizioni di base, finalizzate alla tutela degli Ambiti Territoriali Distinti, risultano di fatto modificate e superate dall'intervenuta riconferma, in sede di adeguamento del PRG al PUTT/P, della localizzazione e dei parametri urbanistico-edilizi della zona alberghiera D2 - San Domino oggetto del Piano di Lottizzazione di cui trattasi.

- In sintesi l'ammissibilità della trasformazione paesaggistica dell'ambito territoriale in cui risulta localizzato il Piano di Lottizzazione in argomento risulta acclarata in sede di adeguamento del PRG al PUTT/P (parere del CUR n° 53/2007 del 22/11/2007 e deliberazione di GR n° 413 del 31/3/2008) nonché successivamente ribadita dallo stesso parere favorevole con prescrizioni n°6/2008 del 31/1/2008 formulato dal CUR con riferimento alla specifica soluzione progettuale presentata e relativa alla sistemazione plano-volumetrica della zona D2 alberghiera Isola di San Domino di cui trattasi; non rilevando, di fatto, le prescrizioni di base originarie introdotte dal PUTT/P per tutti gli ATD interessati direttamente e/o indirettamente dall'intervento in argomento atteso che in sede di adeguamento dello strumento urbanistico generale al PUTT/P è comunque possibile modificare le perimetrazioni e le prescrizioni di base degli ATD come originariamente individuate dalla cartografia tematica del PUTT/P. (art. 5.07 delle NTA del PUTT/P).

- Tutto ciò premesso e considerato, in ordine all'ammissibilità della possibile trasformazione paesaggistica per le aree oggetto del Piano di Lottizzazione di cui trattasi, entrando adesso nel merito della valutazione esclusivamente paesaggistica della soluzione progettuale proposta, che attiene alla sistemazione plano-volumetrica della zona D2 alberghiera Isola di San Domino, si rappresenta quanto qui di seguito si riporta.

- L'ambito territoriale esteso di riferimento in cui l'intervento andrà a collocarsi risulta posizionato in una zona periferica del tessuto edificato esistente sull'isola di San Domino a ridosso di un ambito territoriale che presenta, soprattutto su tre versanti dell'area oggetto d'intervento, un tessuto edificato consolidato ed in gran parte già urbanizzato di cui l'intervento in argomento va a costituire, sia pure in parte, il mero completamento

Pur riscontrandosi, in prossimità dell'area oggetto di intervento, la presenza di maglie edificate l'ambito territoriale esteso oggetto di intervento risulta caratterizzato da un elevato grado di naturalità che si presenta comunque "contenuto", soprattutto sul versante nord - sud - ed est rispetto all'area oggetto d'intervento, da una edificazione ed urbanizzazione diffusa che già funge da "barriera" all'espansione della naturalità ovvero interrompe, di fatto, la connessione ecologica tra le aree interessate dalla presenza di compagini boschive.

Sul versante ovest, rispetto all'area oggetto d'intervento, non si rileva invece la presenza di edificazione diffusa.

In ordine alla tutela di alcuni elementi paesaggistico-ambientali presenti all'interno dell'area oggetto del P di L. di cui trattasi sono state introdotte, in sede di valutazione da parte degli Enti interessati, alcune prescrizioni che hanno comportato di fatto una riconfigurazione della soluzione plano-volumetrica originaria.

In particolare per quanto attiene all'area direttamente interessata dal Piano di Lottizzazione di cui trattasi, questa risulta parzialmente interessata, sul versante ovest, dalla presenza di una compagine a macchia-bosco che, a seguito del parere n° 3959 del 21/3/2008 espresso in ordine alla valutazione di incidenza ambientale del P di L. di cui trattasi da parte dell'Assessorato Regionale all'Ambiente -Ufficio Parchi e Riserve Naturali, è stata sottoposta a vincolo di destinazione ai fini dell'inedificabilità assoluta.

La documentazione presentata evidenzia che l'intervento in progetto, (sotto il profilo dei sistemi "assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico"; "copertura botanico-vegetazionale, colturale e della potenzialità faunistica"; "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa") ed anche alla luce delle prescrizioni introdotte da parte degli Enti interessati, comporta una trasformazione fisica ed un diverso utilizzo del territorio interessato dal P di L. di cui trattasi che comunque non interferisce, in maniera significativa e diretta, con le peculiarità paesaggistiche (aree boscate) prevalentemente localizzate in posizione pressoché marginale ovvero esterna rispetto all'area direttamente interessata dalle opere in progetto.

Valutata l'ammissibilità localizzativa dell'intervento in argomento per le considerazioni in precedenza riportate, ovvero per la non interferenza diretta dell'intervento con le aree di pregio, passando adesso alla valutazione della specifica soluzione progettuale adottata si rappresenta quanto segue.

- La soluzione progettuale proposta prevede la realizzazione di manufatti edilizi destinati a "case vacanze" ed "albergo" ed utilizza, prevalentemente, una tipologia a schiera (simplex e duplex) nonché prevede la realizzazione di percorsi pedonali ed aree per parcheggio

Per quanto attiene all'articolazione plano-volumetrica, l'intervento si sviluppa totalmente lungo un tracciato viario preesistente di cui il Piano di Lottizzazione prevede la sistemazione unitamente alla realizzazione di nuclei di verde nell'attigua fascia di rispetto stradale.

Alcuni blocchi edilizi di progetto sono posizionati su aree che si presentano, allo stato, già totalmente e/o parzialmente trasformate (lotto n° 3 - 6 - 13 - 7 - 9 - 16 - 17 - 22) soprattutto nella parte attigua ai tracciati viari esistenti, mentre le restanti aree oggetto di lottizzazione presentano, al loro interno, tracciati stradali e percorsi pedonali ed una vegetazione non di pregio (incolto-gariga) Alcuni blocchi edilizi, quali ad esempio il blocco posizionato sul lotto n° 9, interferisce, sia pure in maniera marginale, con un relitto di area a macchia ancora presente all'interno del predetto lotto.

Per quanto attiene ai blocchi edilizi previsti sui lotti 2-3-4-5 si nutrono forti perplessità in ordine alla loro localizzazione atteso che il loro posizionamento molto ravvicinato crea, di fatto, un "effetto barriera" ovvero occlude le libere visuali dai luoghi a maggiore fruizione visiva cioè dalla strada pubblica verso le aree boscate presenti sul versante ovest dove peraltro, non rilevandosi la presenza di una edificazione diffusa preesistente, sono presenti i luoghi dotati di un maggior grado di naturalità.

Anche il posizionamento dei tracciati carrabili e/o pedonali previsti in progetto crea qualche perplessità in quanto questi in parte non intervengono sui luoghi già trasformati ovvero sui luoghi dove si "legge" la presenza di percorsi sterrati di fatto già esistenti. Detti tracciati, già presenti sul territorio oggetto di lottizzazione, dalla soluzione progettuale proposta potrebbero essere invece oggetto di mero recupero e/o trasformazione senza pertanto produrre alcuna estensione degli impatti.

Anche quanto attiene al linguaggio architettonico utilizzato dalla soluzione progettuale proposta, che dal punto di vista formale si ispira ad alcune tipologie tipiche del gargano che presentano coperture con il tetto a falde inclinate (Quartiere Junno di Monte S. Angelo), si rilevano evidenti dissonanze con il contesto edilizio esistente prevalentemente caratterizzato dalla presenza di tipologie con copertura piana.

Alla luce delle considerazioni in precedenza riportate, stante il grado di sensibilità paesistico-ambientale dell'area oggetto d'intervento, risulta pertanto necessario introdurre, nella soluzione progettuale presentata, alcune prescrizioni finalizzate ad un migliore inserimento dell'intervento nel contesto paesistico-ambientale di riferimento.

In generale la soluzione progettuale del Piano di lottizzazione di cui trattasi dovrà recepire misure finalizzate:

- alla conservazione di alcuni lembi di macchia ancora presenti mediante la traslazione di alcuni blocchi edilizi previsti in progetto;
- ad assicurare la connessione ecologica tra le attigue aree boscate mediante la rinaturalizzazione, con macchia mediterranea ed alberature di pino, di tutte le aree libere presenti nei lotti;

- ad utilizzare per i nuclei di verde previsti nell'attigua fascia di rispetto stradale esclusivamente vegetazione autoctona;
  - a ridurre l'eccessivo sviluppo lineare di alcuni corpi di fabbrica e/o ad aumentare i distacchi tra corpi di fabbrica al fine di rimuovere del tutto e/o almeno mitigare l'effetto barriera che preclude le libere visuali soprattutto dai luoghi a maggiore fruizione visiva;
  - al riutilizzo dei tracciati viari e/o percorsi pedonali già esistenti;
  - alla eliminazione, nelle tipologie edilizie, delle previste coperture con tetto a falde inclinate.
- Premesso quanto sopra, alla luce delle considerazioni in precedenza riportate e dei pareri già formulati dagli Enti interessati in merito al Piano di Lottizzazione di cui trattasi, si ritiene che la prevista trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico, che comunque l'intervento in progetto comporta, risulta ancora ammissibile fermo restando il recepimento, da parte della soluzione progettuale, di tutte le misure di mitigazione in precedenza riportate nonché delle prescrizioni formulate dagli Enti interessati di cui ai pareri citati che qui si intendono integralmente riportati e condivisi.

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

Al fine di mitigare l'impatto delle opere a farsi si reputa necessario che la soluzione progettuale adottata, ad integrazione delle prescrizioni contenute nei pareri degli Enti interessati in precedenza riportati, le ulteriori misure di mitigazione e/o compensazione, qui di seguito riportate, finalizzate ad un migliore inserimento del programma costruttivo in progetto nel contesto paesaggistico di riferimento:

- 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. Gli eventuali materiali di risulta, rivenienti dalle operazioni di scavo, qualora non riutilizzati in loco, siano allontanati e depositati a pubblica discarica;
- Durante l'esecuzione delle opere si proceda con particolari accortezze al fine di evitare impatti diretti e/o indiretti sulle attigue compagini boschive che dovranno essere integralmente salvaguardate e pertanto non interessate direttamente e/o indirettamente da alcuna opera complementare e/o provvisoria (piste carrabili, accessi ecc...);
- All'interno delle aree direttamente interessate dal Piano di Lottizzazione di cui trattasi sia salvaguardata totalmente la residuale vegetazione arborea ed arbustiva ancora presente in loco che dovrà essere, oltre che tutelata, anche opportunamente implementata con essenze vegetali endemiche e rimboschimenti da posizionare sia nelle aree libere da edificazione destinate a verde pubblico che nelle aree di pertinenza dei lotti. In particolare le aree all'estremo ovest della lottizzazione, così come esplicitato nel parere reso dall'Ufficio Parchi, devono essere assoggettate a vincolo di inedificabilità assoluta da trascrivere in sede di convenzionamento e con coltivazione per avviarla alla biodiversità perenne. Quanto sopra sia al fine di favorire i processi di ripresa ovvero di evoluzione della vegetazione naturale che al fine di assicurare comunque la continuità della connessione ecologica tra le aree boscate presenti nelle aree attigue a quella direttamente interessata dal Piano di Lottizzazione in argomento;
- Al fine di salvaguardare il relitto di macchia mediterranea presente sul lotto n° 9 il blocco edilizio previsto in progetto sia opportunamente traslato;
- Tutte le sistemazioni esterne (viabilità, percorsi pedonali, piazzali, aree a parcheggio ecc.) dovranno avere caratteristiche geometriche limitate al minimo indispensabile per assicurare esclusivamente la loro funzione specifica e dovranno nel contempo prevedere l'utilizzo di pavimentazione drenante;
- Tutte le aree non interessate direttamente da edificazione e/o pavimentazione permeabile dovranno essere sistemate a verde mediante la messa a dimora di soggetti arborei e/o arbustivi autoctoni;

- Siano limitate al minimo indispensabile le recinzioni e dovrà essere previsto il mascheramento delle stesse con siepi e filari di alberature della flora locale;
- I blocchi edilizi previsti sui lotti 2-3-4-5, che risultano molto ravvicinati nella soluzione progettuale proposta e che configurano un “effetto barriera”, siano opportunamente distaccati tra di loro al fine di non occludere le libere visuali dai luoghi a maggiore fruizione visiva (strada pubblica) verso le aree boscate presenti sul versante ovest;
- I blocchi edilizi previsti sui lotti n° 18 e 21, che presentano nella soluzione progettuale proposta un eccessivo sviluppo lineare peraltro atipico rispetto al contesto edificato delle Isole Tremiti, siano opportunamente riconfigurati nella loro localizzazione all'interno dei lotti di riferimento secondo una nuova soluzione che ne riduca l'eccessivo sviluppo lineare anche mediante l'utilizzo di una diversa soluzione tipologica;
- I tracciati carrabili e/o pedonali previsti in progetto dovranno utilizzare in massima parte i percorsi sterrati già esistenti che dovranno essere opportunamente recuperati e/o trasformati al fine di non produrre un'estensione degli impatti;
- Al fine di migliorare la qualità complessiva dell'intervento dal punto di vista ambientale lo stesso dovrà prevedere misure di mitigazione coerenti con i criteri generali di compatibilità ambientale (riduzione dei rifiuti prodotti in fase di cantiere e di esercizio, trattamento delle acque reflue e meteoriche di dilavamento, utilizzo di tecnologie e/o materiali appropriati per l'abbattimento dell'inquinamento ambientale, previsione di sistemi idrici antincendio per evitare impatti indiretti sulla vegetazione attigua, sistemi di regolazione e smaltimento delle acque meteoriche superficiali al fine di non arrecare danno alla consistenza del suolo, ecc...);
- Al fine di migliorare la qualità architettonica complessiva dell'intervento dal punto di vista dell'inserimento paesaggistico, ed in particolare al fine di rendere omogeneo il linguaggio architettonico utilizzato dalla soluzione progettuale proposta al contesto edilizio già esistente al contorno dell'area oggetto d'intervento, si prescrive che le tipologie edilizie siano configurate con volumi semplici e lineari che privilegino i pieni ai vuoti, che siano prive di aggetti e/o di elementi architettonici convessi nei vani scala, che utilizzino la copertura piana nonché l'intonaco bianco per le coloriture esterne.

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

Vengono fatti salvi 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.

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.

#### COPERTURA FINANZIARIA DI CUI ALLA L.R. 28/01 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI

La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del Bilancio.

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

LA GIUNTA

Udita la Relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;

Vista la sottoscrizione posta in calce al presente provvedimento dall'istruttore del procedimento dal Dirigente dell'Ufficio Paesaggio e dal Dirigente del Servizio;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

**DELIBERA**

DI RILASCIARE alla Ditta Consorzio "Orto del Paradiso", relativamente al Piano di Lottizzazione del Comparto relativo alla zona D2 alberghiera -isola di San Domino del P.R.G. delle Isole Tremiti, adottato con Deliberazione Consiliare n° 36 del 22/12/2006 e approvato con prescrizioni dal Comitato Urbanistico Regionale (Parere n° 6/2008 del 31/1/2008) 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 della NTA del PUTT/P e ciò prima del permesso di 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  
Dott. Romano Donno Dott. Sandro Frisullo

---