



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 119 del 13/07/2010**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 25 giugno 2010, n. 1489

RODI GARGANICO (FG). LL.RR. 34/94 - 8/98. Accordo di Programma per la realizzazione di un insediamento turistico "Club House Airone" alla Via Mascherizzo. Ditta: "Park Hotel s.r.l.". Rappresentante legale Michele Antonio IRMICI.

L'Assessore Regionale alla Qualità del Territorio, Prof.ssa Angela BARBANENTE, sulla base dell'istruttoria espletata dal Servizio Urbanistica e dal Servizio Assetto del Territorio, riferisce quanto segue:

"La legge regionale 19 Dicembre 1994 n. 34 "Accordo di Programma per la realizzazione di strutture nel settore industriale-artigianale" così come modificata ed integrata dalla L.R. n. 8 del 28/01/1998, al fine di incentivare la ripresa economica ed occupazionale nel settore produttivo, industriale, artigianale, turistico ed alberghiero consente ai Sindaci interessati di produrre istanza al Presidente della G.R. per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 8 Giugno 1990 n. 142 (ora sostituito dall'art. 34 del D.lvo 267/2000) di un Accordo di Programma, per la realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva.

La sottoscrizione dell'Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzato dalla Giunta Regionale, è ammissibile solo nel caso in cui lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace per le opere da realizzare o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali e/o artigianali, turistiche ed alberghiere.

In attuazione delle citate disposizioni di Legge, il Sindaco del Comune di RODI GARGANICO (FG) con nota n. 2794 del 11.03.2004, ha richiesto al Presidente della G.R. la definizione di un "Accordo di Programma per la realizzazione, da parte della Ditta "Park Hotel" Amm.re Irmici Michele Antonio", di un complesso turistico - ricettivo alla Via "Mascherizzo".

In data 21.12.2004 con nota n. 12738 il Comune di Rodi Garganico ha trasmesso al Servizio Urbanistica Regionale atti e documentazione integrativa.

Gli atti ed elaborati grafici di cui alle suindicate note comunali risultano, in definitiva, quelle di seguito riportate:

Tav. n. 0 Relazione tecnica con estratto originale del foglio di mappa catastale

Tav. n. 0a Relazione paesaggistica con dichiarazione di compatibilità al PUTT

Tav. n. 1 Stralci planimetrici

Tav. n. 2 Rilievo dell'area con indicazioni delle piantumazioni esistenti ed altezze degli edifici

Tav. n. 3 Rilevo dell'area con piano quotato e profili

Tav. n. 4 Planimetria di progetto su base catastale

Tav. n. 4a Planimetria di progetto quotata  
Tav. n. 4b Planimetria di progetto con tabelle parametriche per il rispetto degli standards  
Tav. n. 4d Planimetria di progetto con arredo  
Tav. n. 4c Planimetria di progetto con calcolo delle superfici e dei volumi  
Tav. n. 5 Planimetria di progetto con schema impianto di pubblica illuminazione  
Tav. n. 5a Planimetria di progetto con schema impianto di raccolta acque pluviali (acque bianche)  
Tav. n. 5b Planimetria di progetto con schema impianto di raccolta acque di rifiuto (acque nere)  
Tav. n. 5 Planimetria di progetto con schema impianto di distribuzione idrica  
Tav. n. 6 Tipologie Edilizie - Piante prospetti e Sezioni servizi alberghieri Tipo "S" da 85 mq  
Tav. n. 6a Tipologie Edilizie piante, prospetti e sezioni Tipologia "A" da 65 mq  
Tav. n. 6b Tipologie Edilizie piante, prospetti e sezioni Tipologia "B" da 85 mq  
Tav. n. 7 Particolari costruttivi  
Tav. n. 8 Norme tecniche di esecuzione  
Tav. n. 9 Relazione finanziaria  
Tav. n. 10 Schema di convenzione  
Allegato "A" Relazione geologica  
Allegato "B" Bussiness plan con piano occupazionale  
Allegato "C" Documentazione fotografica

Ai predetti atti trasmessi dal Comune di RODI GARGANICO è allegata la relazione tecnica redatta dal Dirigente della Ripartizione Tecnica comunale del 10.03.2004.

Ciò premesso, ed entrando nel merito della proposta progettuale si riscontra che l'intervento proposto prevede la realizzazione di un insediamento turistico ricettivo in agro di Rodi Garganico a ridosso della strada comunale "Mascherizzo" in una zona tipizzata C3 dal vigente PRG.

Il complesso edilizio, che interessa una superficie fondiaria di circa 5.532 mq, è costituito da n. 9 unità immobiliari di cui 4 aventi sup. lorda pari a 65 mq, 4 aventi sup. lorda pari a 85 mq ed una destinata al centro Servizi per una capacità ricettiva di complessivi 40 posti letto.

Sull'area in oggetto, la cui superficie rientra in gran parte nella fascia dei 100 m dal limite interno del demanio marittimo, gravano i seguenti vincoli: paesaggistico ai sensi del D.lvo n. 42/2004, idrogeologico ai sensi della L. 3267/23, sismico ai sensi della L. 64/74; l'area è ricompresa nella Zona 2 della perimetrazione del Parco Nazionale del Gargano ai sensi del D.M. del 95 ed è, infine, classificata dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) come "AP: area ad alta pericolosità idraulica ed "R4: area a rischio molto elevato.

Alla luce di quanto innanzi rilevato, in relazione agli aspetti urbanistici e paesaggistici di competenza, si rileva quanto di seguito evidenziato.

#### ASPETTI URBANISTICI

L'intervento ricadente in zona C3 prospetta, dal punto di vista urbanistico, una sottrazione di superfici destinate all'uso residenziale, ovvero comporta una diminuzione della capacità insediativa del P.R.G.. In sede di pianificazione dello stesso, la capacità insediativa del territorio, è stata computata al fine di determinare i fabbisogni residenziali a livello comunale, che in seguito all'attuazione della variante proposta, verrebbero pertanto contratti, con conseguente necessità di integrarne le previsioni nel P.R.G. vigente. Tale variante risulta, infine, non necessaria per la presenza in prossimità della zona C3 in oggetto, di aree tipizzate CT -Turistico residenziale, atte alla localizzazione di detto intervento.

Le tipologie edilizie utilizzate dalla soluzione progettuale adottata risultano non conformi alle disposizioni di cui alla L.R. n.11/1999 in quanto, così come proposto per le strutture ricettive, non sono stati previsti nè la gestione unitaria nè i servizi ad essa annessa; la soluzione progettuale, così come articolata, non prevede la realizzazione di attrezzature complementari a quelle più propriamente ricettive

(quale ad esempio servizio ristorante, reception ecc) connotando pertanto un intervento non propriamente produttivo.

## ASPETTI PAESAGGISTICI

Dalla documentazione inviata, relazione ambientale, documentazione ortofotodigitale e rendering con la fotosimulazione dell'intervento nel contesto paesaggistico, si evince che l'intero complesso, così come articolato, interessa aree morfologicamente mosse con "forte acclività" densamente piantumate da vegetazione quale "leccio, pino d'Aleppo....colture agrarie rappresentate in prevalenza da agrumi e piante di ulivo ed in minima parte da alberi di fico"; la realizzazione di questo complesso immobiliare provocherebbe, quindi, uno stravolgimento del sistema botanico vegetazionale caratterizzato dalla presenza di agrumeti tipici della zona garganica rientranti nella tipologia classica dei "giardini di Rodi".

Per quanto attiene poi ai rapporti tra il progetto di cui trattasi e le previsioni e norme del PUTT/P., approvato dalla G.R. con delibera n.1748 del 15/12/2000, da verifiche d'ufficio si è rilevato che le aree oggetto d'intervento attualmente non sono inserite, diversamente da quanto affermato nella relazione del Dirigente dell'UTC, all'interno dei "territori costruiti" così come normati dall'art.1.03 delle N.T.A. del PUTT.

Infatti, il Servizio Urbanistica con attestazione di compatibilità n. 1143 del 8/02/2007, al capo A punto 2., ha stralciato detta area "in quanto riferita ad una strumentazione priva di efficacia alla data del 06.06.90." Pertanto l'intera area è assoggettata alle norme tecniche del già citato Piano ed in particolare ai Regimi di Tutela dell'art. 3.07 -Coste ed aree Litoranee; conseguentemente, stante il contrasto con le prescrizioni di base specifiche del PUTT/p., non è ammissibile, quindi, la ubicazione dell'intervento entro la fascia dei 200 ml dal limite interno del demanio marittimo ovvero parte in "zona litoranea" e parte nei primi 100 ml. dell'area annessa.

In relazione a quanto sopra riferito e sulla scorta dell'istruttoria tecnica effettuata dai competenti uffici del Servizio Urbanistica e del Servizio Assetto del Territorio, in ordine agli elementi di negatività dal punto di vista botanico-vegetazionale, del contrasto con le prescrizioni di base dell'ATD "costa" del PUTT/p. e del contrasto con le norme del PAI ovvero di non sostenibilità sotto il profilo paesaggistico, urbanistico e di assetto idrogeologico si ritiene di non poter dar seguito all'iter successivo previsto dalla L.R. 34/94 e pertanto si propone alla G.R., in attuazione della L.R. n. 34 del 19.12.1994 così come modificata ed integrata dalla L.R. n.8 del 28.01.1998, di non autorizzare il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di RODI GARGANICO.

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSÌ COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4 -COMMA 4° LETT. e) DELLA L.R. 7/97.

"COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA L.R. N. 28/01"

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 Regionale.

L'Assessore alla Qualità del Territorio sulla scorta 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 alla Qualità del Territorio;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento da parte del Responsabile della P.O. e dei Dirigenti degli Uffici e dei Servizi competenti.

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

## DELIBERA

- DI NON AUTORIZZARE, per le motivazioni e le considerazioni di cui alla narrativa che precede, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi della L.R. 19 dicembre 1994 n. 34 integrata e modificata dalla L.R. n. 8 del 28 gennaio 1998 così come richiesto dal Sindaco del Comune di RODI GARGANICO (Fg) per la realizzazione, in variante al P.R.G. vigente, da parte della Ditta "Park Hotel Italia s.r.l." Amm.re Irmici Michele Antonio, di un complesso turistico - ricettivo alla Via Mascherizzo;

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

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta  
Dott.Romano Donno Dott.Nichi Vendola

---