



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 159 del 06/11/2012

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 22 ottobre 2012, n. 2074

Comune di VIESTE (FG). Piano di Particolareggiato zona C2 in località Petto. Delibera di CC n. 14 /2010. Rilascio Parere Paesaggistico art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

L'Assessore Regionale alla Qualità del Territorio Prof.ssa Angela Barbanente sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica e confermata dal Dirigente del Servizio Assetto del Territorio riferisce quanto segue.

Visto:

- L'art. 5.03 delle NTA del Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio approvato con delibera regionale 15 dicembre 2000 n. 1748, pubblicata sul BURP n. 6 del 11.01.2001;
 - La LR 24.07.2012, n. 22 (pubblicata sul BURP n. 109 del 24.07.2012);
 - La nota dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica n. 892/04 del 07.10.2004, con cui il Comune di Vieste ottiene formale attestato di coerenza delle perimetrazioni dei cd "Territori Costruiti" di cui all'art 1.03 delle NTA del PUTT/P.
 - La nota n. 17898 del 11.09.2008, acquisita al protocollo del Servizio Urbanistica, al n 8714 del 08.10.2008 con cui il Comune di Vieste ha trasmesso la deliberazione consiliare n. 12 del 13.08.2008 con l'indicazione delle perimetrazioni rientranti nel novero dei Primi adempimenti comunali finalizzati all'attuazione del PUTT/P, di cui all'art. 5.05 delle NTA del PUTT/P.
- (Documentazione agli atti)

Considerato che:

- Con DGR n. 309 del 11.03.2009, conformemente alle risultanze del parere CUR n.02 del 15.01.2009 il Piano Particolareggiato della zona C2 in variante al PRG così come adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 39/2006 non è stato approvato.
- Con nota protocollo n. 14518 del 20.12.2011, acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n. 562 del 13.01.2012, il Servizio Urbanistica ha trasmesso la richiesta di acquisire preventiva relazione istruttoria da porre all'esame del CUR (Comitato Urbanistico Regionale) per il rilascio di "parere paesaggistico" ai sensi dell'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, relativo alla rimodulazione del Piano Particolareggiato, di cui all'oggetto. La documentazione trasmessa risulta costituita dai seguenti atti amministrativi:
 - Elaborati tecnici;
 - Relazione tecnica - norme di attuazione;
 - Ditte catastali Verifica volumetria esistente e di progetto;
 - Ditte catastali Verifica volumetria esistente e di progetto (osservazioni);
 - Relazione tecnica paesaggistica;

- Relazione finanziaria;
- Schema di convenzione;
- Documentazione fotografica
- Tav. 1 - Stralci planimetrici;
- Tav. 2 - Stato dei luoghi - Piano quotato;
- Tav. 3 - Planimetria generale;
- Tav. 3a - Planimetria generale (osservazioni);
- Tav. 4 - Profili;
- Tav. 4a - Profili (osservazioni);
- Tav. 5 - Tipologie edilizie;
- Tav. 6 - Aree da cedere al Comune;
- Tav. 7 - Impianti tecnologici - idrico fognante;
- Tav. 8 - Impianti elettrici;
- Tav. 9 - Schema di urbanizzazione primaria;
- Tav. 10 - Aree minime d'intervento;
- Atti amministrativi:
 - Nota comunale prot. 17042 del 04.11.2010;
 - DCC n. 14 del 26.02.2010 (adozione);
 - Relazione - parere UTC prot. 27 del 25.02.2010;
 - Atti di pubblicazione
 - N. 5 opposizioni e/o osservazioni e corrispondenza in merito;
 - Parere favorevole ex art.89 DPR n.380/01 della Struttura Tecnica Provinciale di Foggia, prot. 44897 del 14.05.2010;
 - Parere preliminare del Parco Nazionale del Gargano, prot. 3460 del 27.05.2010;
 - Nota SUR prot. 770 del 27.01.2011;
 - Nota comunale - Prot. 20050 del 06.12.2011 e documentazione allegata.
 - Con nota protocollo n. 4332 del 10.05.2012 il Servizio Assetto al Territorio ha trasmesso al SUR e per conoscenza al Comune di Vieste, proprio parere istruttorio favorevole con prescrizione in merito al Piano di Particolareggiato di cui in oggetto.
 - Con nota n. 7343 del 11.07.2012 acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n. 6544 del 13.07.2012, il Servizio Urbanistica ha trasmesso la documentazione tecnica inviata dal Comune di Vieste con nota prot. 9571 del 27.06.2012 a firma del Responsabile del Procedimento, per l'adeguamento della soluzione progettuale al parere istruttorio paesaggistico prot. n. 4332 del 10.05.2012. La documentazione trasmessa risulta costituita dai seguenti elaborati:
 - Norme tecnica di attuazione;
 - Tav. 3 bis - Planimetria generale;
 - La LR 24.07.2012 n. 22 (pubblicata sul BURP n. 109 del 24.07.2012), ha disposto la soppressione del Comitato Urbanistico Regionale, con nota n. 9301 del 13.09.2012, acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n. 9083 del 25.09.2012, il Servizio Urbanistica ha trasmesso il fascicolo degli atti tecnico-amministrativi in merito al Piano di Lottizzazione in oggetto. La documentazione risulta costituita dai seguenti atti tecnico-amministrativi:
 - N. 19 elaborati tecnici;
 - Atti amministrativi:
 - Nota comunale prot. 17042 del 04.11.2010;
 - DCC n. 14 del 26.02.2010 (adozione);
 - Scheda di controllo urbanistico
 - Relazione - parere UTC prot. 27 del 25.02.2010;
 - Atti di pubblicazione
 - N. 5 opposizioni e/o osservazioni e corrispondenza in merito;

- Parere favorevole ex art.89 DPR n.380/01 della Struttura Tecnica Provinciale di Foggia, prot. 44897 del 14.05.2010;
- Parere preliminare del Parco Nazionale del Gargano, prot. 3460 del 27.05.2010;
- Nota SUR prot. 770 del 27.01.2011;
- Nota comunale - Prot. 20050 del 06.12.2011 e documentazione allegata;
- Nota SUR prot. 14518 del 20.12.2011;
- Note comunali prot. 7464 del 22.05.2012 e prot. 9571 del 27.06.2012 e documentazione integrativa allegata;
- Nota SUR prot. 7343 del 11.07.2012
- Dunque la presente istruttoria si riferisce alle seguenti tavole
- Relazione tecnica - (acquisita al prot. della Segreteria CUR con n. 1579 del 15.12.2011)
- Norme di attuazione (acquisita al prot. della SUR con n. 7154 del 09.07.2012);
- Ditte catastali Verifica volumetria esistente e di progetto (osservazioni) (acquisita al prot. della Segreteria CUR con n. 1579 del 18.11.2010);
- Relazione tecnica paesaggistica (acquisita al prot. della Segreteria CUR con n. 1579 del 18.11.2010);
- Relazione finanziaria (acquisita al prot. della Segreteria CUR con n. 1579 con del 18.11.2010);
- Schema di convenzione (acquisita al prot. della Segreteria CUR con n. 1579 del 18.11.2010);
- Documentazione fotografica (acquisita al prot. della Segreteria CUR con n. 1579 del 18.11.2010);
- Tav. 1 - Stralci planimetrici (acquisita al prot. della Segreteria CUR con n. 1579 del 18.11.2010);
- Tav. 2 - Stato dei luoghi - Piano quotato (acquisita al prot. della Segreteria CUR con n. 1579 del 18.11.2010);
- Tav. 3a - Planimetria generale (acquisita al prot. della SUR con n. 7154 del 09.07.2012);
- Tav. 4a - Profili - osservazioni (acquisita al prot. della Segreteria CUR con n. 1579 del 18.11.2010);
- Tav. 5 - Tipologie edilizie - (acquisita al prot. della Segreteria CUR con n. 1579 del 18.11.2010);
- Tav. 6 - Aree da cedere al Comune - (acquisita al prot. della Segreteria CUR con n. 1579 del 15.12.2011);
- Tav. 7 - Impianti tecnologici - idrico fognante (acquisita al prot. della Segreteria CUR con n. 1579 del 18.11.2010);
- Tav. 8 - Impianti elettrici (acquisita al prot. della Segreteria CUR con n. 1579 del 18.11.2010);
- Tav. 9 - Schema di urbanizzazione primaria (acquisita al prot. della Segreteria CUR con n. 1579 del 18.11.2010);
- Tav. 10 - Aree minime d'intervento (acquisita al prot. della Segreteria CUR con n. 1579 del 18.11.2010);

(Descrizione intervento proposto)

Evidenziato che:

Il programma costruttivo come trasmesso dal Comune di Vieste con nota prot. 9571 del 27.06.2012, modificato in adeguamento al citato parere istruttorio prot. n. 4332 del 10.05.2012 dello Scrivente Ufficio, prevede la sistemazione urbanistica mediante Piano Particolareggiato della "Zona Residenziale di Espansione semintensiva C2" in località Petto - in variante al vigente PRG del Comune di Vieste (FG).

Nel dettaglio si rileva che la zona territoriale omogenea "C2" interessata dal programma costruttivo è costituita da n. 2 comparti distinti e individuati con le lettere "A" e "B" nella Tav. 3b "Planimetria Generale" e suddivisi dalla viabilità esistente "Strada Vicinale Santa Margherita".

Nel dettaglio si rileva che:

- il comparto "B" a monte della strada risulta essere edificato da volumetrie in parte autorizzate, condonate o con condono in fase di definizione, e per il quale non è prevista in progetto alcuna ulteriore volumetria;
- il comparto "A" a valle della suddetta strada, risulta essere interessato dalle nuove volumetrie

residenziali in progetto e da edifici già esistenti.

In particolare il progetto di cui trattasi prevede la realizzazione di corpi di fabbrica destinati ad edilizia residenziale organizzati in lotti così come individuati nella Tav. 3b "Planimetria Generale" e siglati con i numeri da 1-26. In riferimento alle tipologie residenziali, il programma costruttivo prevede la realizzazione di edifici residenziali monofamiliari e plurifamiliari con uno e due piani fuori terra.

Il progetto ricade su aree individuate in catasto al Fg. n. 12 part. 168, 171, 175, 191, 891p, 892p, 893p, 894, 895, 896p, 807p, 1300p, 1301, 1302, 1305p, 1356, 1477, 1478p, 1479, 1489p, 1480, 1481, 1482, 1484, 1485, 1488, 1490, 1493, 1495p, 1502p, 1504p, 1550, 1551, 1554p, 1555p, 1806, 1807, 1808, 1809, 1825p, 1821, 1827, 2148, 2149, 2150, 2172, 2173, 2416, 2447, 2775, 2779, 2883, 2884, 2885, 2945, Fg. n. 14 part. 11p, 12p, 13p, 14, 17p, 18, 20, 39p, 40p, 318p, 482, 487p, 488, 489p, 498p, 511, 512, 530, 583, 585, 586, 587p, 749, 750, 823, 824, 1119p, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328.

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

- Superficie totale di piano mq 70.000
- Superficie territoriale interessata dai volumi esistenti mq 29.959
- Superficie territoriale interessata da nuova edificazione mq 40.041
- Ift mc/mq 0,50
- Volumetria totale mc 36.125
- Volumetria esistente mc 15.840
- Volumetria di nuova edificazione - Comparto A mc 19.160
- Volumetria di nuova edificazione - Comparto B mc 1.125
- N. persone n. 361
- Superficie totale a standard mq 6.513
- Sup. standard a verde attrezzato: "Collina di San Giorgio" mq 4.860
- Sup. standard a parcheggio pubblico mq 1.653

(Istruttoria rapporti con il PUTT/P)

Premesso che dalle tavole di perimetrazione dei "Territori Costruiti", attestate come coerenti con nota regionale n. 892/04 del 07.10.2004 si evince che il Piano Particolareggiato di cui in oggetto in quanto in gran parte perimetrato quale "Zona di Recupero Urbanistico ex LR 40/86" ricade parzialmente all'interno dei cosiddetti "Territori Costruiti", aree all'interno delle quali ai sensi dell'art. 1.03 delle NTA del PUTT/P, non trovano applicazione le norme di tutela contenute al Titolo II "Ambiti Territoriali Estesi" e al Titolo III "Ambiti Territoriali Distinti".

Per quanto attiene agli Ambiti Territoriali Estesi, dalla documentazione scritto-grafica trasmessa, si evince che l'intervento ricade in parte in un Ambito Territoriale Esteso di tipo D (art. 2.01 delle NTA del PUTT/P).

Gli indirizzi di tutela (art. 2.02 punto 1.3 delle NTA del PUTT/P) per gli ambiti di valore relativo "D" prevedono la "valorizzazione degli aspetti rilevanti con salvaguardia delle visuali panoramiche;

Per quanto attiene gli Ambiti Territoriali Distinti, e le componenti di paesaggio presenti nell'area, dalla documentazione trasmessa, si evince quanto segue:

- Sistema geologico, geomorfologico e idrogeologico: l'area d'intervento così come rilevabile negli Atlanti della documentazione cartografica del PUTT/P, e dalle tavole dei Primi Adempimenti Comunali non

risulta direttamente interessata da particolari componenti del suddetto sistema. Tuttavia così come già rappresentato nella DGR n. 309 del 11.03.2009 punto "B-Aspetti paesaggistici" nonché confermato dalla Carta Idrogeomorfologica dell'Autorità di Bacino, (approvata con delibera del Comitato Istituzionale n. 48/2009 del 30.11.2009), a margine sud-est del comparto "A" a valle della via "Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa" si rileva la presenza di un "ciglio di scarpata". Si rappresenta inoltre da accertamenti d'Ufficio che l'area d'intervento è interessata da "Versanti" così come cartografati dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (proposta approvata con DGR. 1 del 11/01/2010).

- Sistema della copertura botanico-vegetazionale e colturale: l'area d'intervento così come rilevabile negli Atlanti della documentazione cartografica del PUTT/P, e dalle tavole dei Primi Adempimenti Comunali non risulta direttamente interessata da particolari componenti del suddetto sistema. Di contro da accertamenti d'ufficio e dagli elaborati trasmessi nonché dall'analisi delle foto aeree disponibili si rileva che:

- nelle particelle catastali nn. 893, 894, 895, 896, 897, Fg n. 12 coincidenti con la zona "F2" attrezzature a livello di quartiere la presenza di vegetazione naturale tipica della macchia mediterranea in diverso stadio di sviluppo su roccia affiorante. Nel dettaglio si rileva inoltre sul bordo Sud-Est della predetta area una compagine arborata prevalentemente dominata da Pino d'Aleppo.
- nelle particelle catastali nn. 175, 891, 892, 1488, 1550, 1551, 2150, 2884, Fg n. 12 la presenza di formazioni erbacee naturaliformi, con rade formazioni cespugliose a macchia mediterranea, in particolare nelle particelle nn. 175 e 1488 si rileva la presenza di elementi di rinaturalizzazione in cui agli ulivi si associano formazioni a macchie mediterranea;
- per le particelle nn. 18, 77, 439, 487, Fg n. 14 e 37 Fg n. 113, la presenza di una compagine arborata con prevalenza di Pino d'Aleppo che così come già rappresentato nella DGR n. 309 del 11.03.2009 punto "B-Aspetti paesaggistici" è posta in "continuità con l'adiacente zona alberata all'esterno del comparto d'intervento";
- nelle particelle n. 14, 1319, 1321, 1323, Fg n. 14 la presenza di alberature d'ulivo. Per le suddette alberature da accertare è la rilevante importanza per età, dimensione, significato scientifico e testimonianza storica, al fine di classificarli quali ulivi e/o uliveti monumentali ai sensi dell'art. 2 della LR 14/2007;

- Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa: l'area d'intervento così come rilevabile negli Atlanti della documentazione cartografica del PUTT/P, e dalle tavole dei Primi Adempimenti Comunali non risulta direttamente interessata da particolari beni storico-culturali.

(Tutele di cui al D.lgs 42/2004 - parte terza)

La documentazione presentata evidenzia che l'area d'intervento è interessata dal vincolo paesaggistico ex L. 1497/39 denominato "Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del comune di Vieste" decretato il 16.11.1971 (ed integrato con decreto del 01.08.1985), ai sensi del titolo II del D.Lvo n 490/1999 (parte III del D.Lvo n 42/2004 n.d.r) con le seguenti motivazioni: "Il centro abitato che si affaccia e si protende nel mare, costituisce un insieme paesaggistico di grande suggestività, quale nota essenziale di complessi di cose immobili aventi un caratteristico aspetto di valore estetico e tradizionale".

(Valutazione della compatibilità paesaggistica)

Entrando nel merito della valutazione paesaggistica dell'intervento in progetto, sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta che l'ambito di riferimento in cui l'intervento andrà a collocarsi, risulta posizionato a Sud-Est del Comune di Vieste in località "Petto" sul versante orientale della cosiddetta "Collina di San Giorgio".

Il valore paesaggistico-ambientale del contesto in esame, è rilevabile attraverso i caratteri fisico-morfologici del rilievo collinare che si incunea nel nucleo urbano di Vieste, con i versanti delimitati a

Ovest dalla piana alluvionale in località "Pantanelle" e a Est dal ciglio di scarpata (salto morfologico) in affaccio sulla piana della Scialara con la spiaggia di Pizzomunno e il monolitico "Faraglione".

Nel dettaglio per l'area d'intervento si individuano le componenti strutturanti l'ambito paesaggistico di riferimento, riconoscibili nei centri costieri del promontorio garganico, con particolare riferimento ai rilievi e ai versanti rocciosi, che inquadrano i nuclei urbani e che sono coperti prevalentemente da aree pinetate e da macchia mediterranea, alternati a legnose (uliveti e agrumeti).

Le suddette componenti quando prossime ai contesti urbani marginali assumono una singolare rilevanza sia dal punto di vista paesaggistico, poiché elementi identitari della forma visibile del paesaggio di riferimento, sia dal punto di vista ambientale in quanto elementi della rete ecologica che contribuisce a generare un sistema di connessione territoriale.

Pertanto, nonostante il versante in cui ricade l'area d'intervento sia stato in passato oggetto di interventi edilizi non unitari, (comportandone lo sbancamento di alcune porzioni) tutt'ora presenta le caratteristiche di emergenza visiva, strutturata da una compagine vegetazionale a macchia mediterranea nella parte prossima al nucleo urbano a Nord della Collina di San Giorgio, da un'area pinetata nella parte alta a Sud della suddetta collina, e infine dai sestii regolari d'impianto degli uliveti alternati a agrumeti nella parte degradante del versante a Sud

Ne consegue che nella parte sommitale della collina (strada vicinale Santa Margherita) nonché nelle aree libere da edificazione, le condizioni morfologiche del suolo unitamente alla compagine vegetazionale presente, contribuiscono a rendere il versante quale spalto privilegiato da cui poter apprezzare il promontorio di San Francesco, con il nucleo antico di Vieste e il faraglione di Pizzomunno che si erge sull'omonima spiaggia.

Stante quanto analizzato ad oggi si ravvisano per l'area interessata dal Piano Particolareggiato quei "caratteri d'insieme di interesse paesaggistico da tutelare" così come riconosciuti dal CUR nel parere n. 1 del 10.01.1992 per l'approvazione del vigente PRG (DGR n. 7839/92) ovvero per la predetta zona C2 in località Petto è possibile riconoscere la "sua caratteristica di emergenza visiva nel territorio".

Unitamente al valore paesaggistico del versante, la comunità locale di Vieste attribuisce alla cosiddetta "Collina di San Giorgio" un valore patrimoniale - identitario, nonché di unicità e singolarità legato al proprio spazio vissuto e alla storia del luogo e alla sua tradizione locale, così come riconosciuti dalla memoria individuale e collettiva.

In relazione al parere paesaggistico previsto dall'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, sulla scorta della documentazione composta dalle Norme tecniche di attuazione e dalla Tav. 3 bis - Planimetria generale, così come trasmessa dal SUR con n. 7154 del 09.07.2012, la soluzione progettuale in riferimento al Piano Particolareggiato in oggetto, risulta essere adeguata al parere istruttorio dello scrivente Ufficio prot. n. 4332 del 10.05.2012.

Pertanto si ritiene per i soli aspetti di natura paesaggistica di poter esprimere parere favorevole ai sensi dall'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P a condizione che siano adeguati alle prescrizioni di cui parere istruttorio dello scrivente Ufficio prot. n. 4332 del 10.05.2012 i seguenti elaborati:

- Tav. 1 - Stralci planimetrici;
- Tav. 4a - Profili (osservazioni);
- Tav. 6 - Aree da cedere al Comune;
- Tav. 7 - Impianti tecnologici - idrico fognante;
- Tav. 8 - Impianti elettrici;
- Tav. 10 - Aree minime d'intervento;
- Mappa allegata alla Relazione Tecnica Paesaggistica;

(Adempimenti finali)

Il presente provvedimento attiene all'aspetto meramente paesaggistico degli interventi previsti ovvero esplica effetti esclusivamente in applicazione dell'art. 5.03 delle NTA del PUTT/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, ivi compresa la procedura VAS di cui D.Lgs n. 152 del 2006 e s.m.i.

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 AI SENSI DELLA L.R. N. 28/01 E S.M. E I.”

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

LA GIUNTA

Udita la Relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;

Vista la sottoscrizione posta in calce al presente provvedimento dal Dirigente dell'Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica e dal Dirigente del Servizio;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

DI APPROVARE la relazione dell'Assessore alla Qualità del Territorio, nelle premesse riportata;
DI RILASCIARE alla Amministrazione Comunale di VIESTE (FG), relativamente al Piano Particolareggiato della zona C2 dello strumento generale, il parere paesaggistico favorevole, di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, fermo restando, per gli interventi esecutivi delle opere previste, l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica e ciò prima del rilascio del permesso a costruire stante il regime di tutela diretta gravante sull'area interessata dall'intervento in questione.

DI TRASMETTERE a cura del Servizio Assetto del Territorio in copia il presente provvedimento alle ditte interessate.

DI TRASMETTERE a cura del Servizio Assetto del Territorio in copia il presente provvedimento completo degli elaborati grafici al Sig. Sindaco del Comune di VIESTE (FG).

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul BURP.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Avv.Davide F.Pellegrino Avv.Loredana Capone