



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 113 del 20/08/2013

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 23 luglio 2013, n. 1387

Comune di Rodi Garganico (FG). Piano di Lottizzazione di terreni ricadenti in Zona T - Turistica in località Pantanello - delibera di adozione di CC n. 7 del 20.03.2012. Rilascio Parere Paesaggistico art. 5.03 delle NTA del PUTT/P Ditta: Buffis Teresa e Ferrante Lucia.

Assente 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 l'Ass. Godelli.

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 nota dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica n. 1143 del 08.02.07, con cui il Comune di Rodi Garganico ottiene formale attestato di coerenza delle perimetrazioni di cui ai punti 1.1 e 1.2 dell'art. 5.05 delle NTA del PUTT/P - Primi Adempimenti per l'attuazione del Piano, nonché dei "Territori Costruiti" di cui all'art 1.03 delle NTA del PUTT/P, così come adottati dal Comune di Rodi Garganico con delibera di CC n. 30 del 30.07.2003;

(Documentazione agli atti)

Considerato che:

- Con nota n. 786 del 18.01.2013, acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con nota n. 995 del 04.02.2013, il Comune di Rodi Garganico (FG) ha trasmesso la richiesta di "parere paesaggistico" ai sensi dell'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, per la realizzazione del Piano di Lottizzazione di terreni ricadenti in zona T - Turistica in località Pantanello". La documentazione trasmessa risulta costituita dai seguenti atti amministrativi:
 - Relazione illustrativa - Relazione Finanziaria sommaria;
 - Norme tecniche di Attuazione del Piano;
 - Tavola n. 1 - Planimetrie;
 - Tavola n. 2 - Planimetria dello stato di fatto;
 - Tavola n. 3 - Rapporti con il Putt/p
 - Tavola n. 4 - Zonizzazione
 - Tavola n. 5 - Planimetria con indicazione della rete idrica e fognante;
 - Tavola n. 6 - Planimetria con indicazione della rete elettrica e dei corpi illuminanti;
- A seguito d'istruttoria preliminare sono state riscontrate carenze negli elaborati trasmessi, pertanto con nota n. 2139 del 19.03.2013, il Servizio Assetto del Territorio ha richiesto la seguente documentazione integrativa:

- Copia della delibera di CC. n. 7 del 20.03.2012;
- Relazione tecnica esplicativa di verifica di conformità paesaggistica dell'intervento in progetto;
- Documentazione fotografica dello stato dei luoghi con allegato stralcio planimetrico e l'individuazione dei relativi punti di ripresa;
- Studio tipologico di massima delle strutture precarie ed amovibili (servizi igienici, bar, reception, ecc.) attraverso abachi dei materiali, piante e sezioni, simulazioni tridimensionali degli ingombri volumetrici (viste prospettiche e/o assonometriche da punti di vista significativi) rispetto al contesto, con eventuali proposte di mitigazione paesaggistica. Potranno essere elaborate fotosimulazioni dai punti di vista significativi (es. da vie principali, punti panoramici, punti di vista dell'osservatore, ecc.), atti a simulare l'inserimento dei volumi previsti nel contesto paesaggistico di riferimento;
- Copia della Relazione Illustrativa - Relazione Finanziario Sommaria allegata alla delibera di CC. n. 7 del 20.03.2012;
- Con nota protocollo n. 5433 del 16.05.2012, acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio con n. 5007 del 29.05.2013, il Comune di Rodi Garganico ha trasmesso la seguente documentazione integrativa in duplice copia:
 - Relazione Illustrativa - Relazione Finanziario Sommaria
 - Relazione Tecnica di verifica di conformità paesaggistica
 - Tav. 7 - Documentazione Fotografica;
 - Tav 8 - Abaco dei materiali;
 - Tav 9 - Piante - Sezioni - Foto simulazioni
- Copia della delibera di CC. n. 7 del 20.03.2012;

(Descrizione intervento proposto)

Evidenziato che:

Il programma costruttivo prevede la sistemazione urbanistica mediante un Piano di Lottizzazione per insediamenti di tipo turistico, in un'area e tipizzata quale Zona Territoriale Omogenea T "Zona Turistiche" dal vigente PRG del comune di VIESTE in parte come zona di espansione C2.

L'area interessata dalla lottizzazione, è sita in località "Pantanello" risulta a ridosso della strada che collega la città di Rodi Garganico, con la frazione di Lido del Sole.

Il progetto di cui trattasi prevede in particolare come specificato nella "Relazione illustrativa - Relazione Finanziaria sommaria" la realizzazione di 40 piazzole a servizio di turisti provvisti di mezzi propri di pernottamento quali tende, roulotte e caravan, oppure per posizionare case su ruote", e da strutture precarie destinate a reception e locali da adibire a bar-market e servizi igienico sanitari. In riferimento alle aree attrezzate, come rappresentate nella Tav. n. 4 - Zonizzazione - sono previste una piscina per nuoto a servizio degli alloggiati, campo polivalente, area giochi per bambini e parcheggi.

Il progetto ricade su aree individuate su in catasto al Fg. n. 3 particelle nn. 609, 666, 143, 144.

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

- Superficie totale di piano mq 15.975
- Volumetria totale mc 1.555,2
- Indice di fabbricabilità mc/mq 0,10
- Standards mq 850
- Altezza max m 3,20
- Viabilità pedonale mq 1.200
- Viabilità mq 900
- Piazzole mq 2.200
- Gioco bimbi mq 630
- Verde mq 8.270
- Attrezzature e servizi comuni mq 370

- Attrezzature sportive mq 1.000

(Tutele di cui al Dlgs 42/2004 - parte terza)

La documentazione presentata evidenzia che l'intervento progettuale interviene su aree il cui regime giuridico risulta interessato dai seguenti ordinamenti vincolistici:

- vincolo paesaggistico ex L 1497/39 denominato "Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona in comune di Rodi Garganico" decretato il 15.04.1975 (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 42/12004 n.d.r) con le seguenti motivazioni:

"La zona ha notevole interesse pubblico perché, composta da una linda e graziosa cittadina adagiata dolcemente su di un pittoresco scoglio che si sporge per gradi verso il mare, con le sue case luminose lambite dalle onde, nonché da una deliziosa riviera verde azzurra formata da spiagge dorate e rosse rupi chiomate di pini, con terrazze di verde che scendono gradatamente sempre più folte di aranci e limoni verso la distesa vivida e ammagliante del mare, costituisce un quadro naturale d'incomparabile bellezza e, unitamente agli antichi resti di edifici di indiscussa importanza storico-artistica, un complesso di cose immobili avente valore estetico e tradizionale ricco di punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo spettacolo delle sopracitate bellezze".

- aree tutelate ex lege o art. 142 D.Lgs. n. 42/2004 lettera C (territori costieri).

- un'area tutelata ex lege o art. 142 D.Lgs. n. 42/2004. Lettera C (corsi d'acqua iscritti negli elenchi). Nel dettaglio trattasi del "Torrente Romondato, Sorgenti Galluccio e Torrente del Melaino"

(Istruttoria rapporti con il PUTT/P)

Per quanto attiene agli Ambiti Territoriali Estesi, dalla documentazione scritto-grafica trasmessa, si evince che l'intervento ricade in un Ambito Territoriale Esteso di tipo B, C, 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 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".

Per quanto attiene gli Ambiti Territoriali Distinti, 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 risulta direttamente interessata dall' area di pertinenza e area annessa dell' ATD "coste ed aree litoranee" sottoposto alle prescrizioni di base di cui all'art. 3.07 delle NTA del PUTT/P, e dall'area annessa dell'ATD "corso d'acqua" denominato "Torrente Romandato" sottoposto alle prescrizioni di base di cui all'art. 3.08 delle NTA del PUTT/P. Da accertamenti d'Ufficio si rileva, che l'area d'intervento è interessata da "Ciglio di scarpata" così come cartografati dalla Carta Idrogeomorfologica (approvata con delibera del Comitato Istituzionale n. 48/2009 del 30.11.2009).

- 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 da componenti del suddetto sistema. Tuttavia da accertamenti d'ufficio e dalla documentazione trasmessa si rileva che l'area d'intervento, è interessata dall'area di pertinenza e area annessa di compagini boschive così come cartografate dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (proposta approvata con DGR. 1 del 11.01.2010) nella ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 142 lettera "g", Decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42). Si rappresenta inoltre sempre da accertamenti d'ufficio e dagli elaborati trasmessi nonché dalla consultazione delle ortofoto regionali che l'area d'intervento risulta interessata da, "Beni diffusi nel paesaggio agrario" sottoposti a

tutela dall'art. 3.14 delle NTA del PUTT/P nel dettaglio da alberature stradali e poderali, piante isolate o a gruppi, sparse potenzialmente rilevanti per importanza per età, dimensione, significato scientifico.

- 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 di riconosciuto valore o ruolo nell'assetto paesaggistico. Tuttavia da accertamenti d'ufficio si rileva che, a valle l'area d'intervento è delimitata da una "strada paesaggistica" così come cartografata dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (proposta approvata con DGR. 1 del 11.01.2010), nel dettaglio si fa riferimento alla strada "Rodi - Lido del Sole".

(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 Ovest del Comune di Rodi Garganico, in località Pantanello, in una zona distinta dalla presenza di versanti e dagli agrumeti.

Il valore paesaggistico-ambientale del contesto in esame, è rilevabile nelle componenti strutturanti i paesaggi naturali, con i valloni che generano lungo la costa il sistema delle piane attraversate da torrenti, e i paesaggi rurali storici, con i sistemi terrazzati dell'oasi agrumaria e degli uliveti, che caratterizzano il promontorio garganico compreso tra Vico, Rodi Garganico e Ischitella.

In particolare l'area d'intervento ricade nella Piana Cucchiara in una zona prossima alla costa e alla Punta Cucchiara ove sfocia il Torrente Romondato. L'area è caratterizzata da compagini boschive e da un sistema di orti, con i tipici coltivi di uliveto e agrumeto protetti da muretti a secco e da barriere frangivento con alberi di leccio, allori e olivi. Il valore paesaggistico di questi orti è connesso non solo al valore identitario e testimoniale del più articolato e complesso sistema dell'oasi agrumaria dei "giardini di Rodi", ma anche al valore ambientale che essi rappresentano poiché elementi della rete ecologica di connessione con le compagini boschive.

Si rappresenta che la soluzione progettuale adottata con la sua articolazione planimetrica opera parzialmente una trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico dei luoghi, alterandone i valori paesaggistici-ambientali di contesto. Nel dettaglio il progetto con riferimento alle scelte localizzative della piscina e dei volumi indicati con la lettera I e B come indicati nella TAV 4 alterano la configurazione geomorfologica del luogo e la struttura botanico vegetazionali con i beni diffusi nel paesaggio agrario presenti nell'area d'intervento. In particolare la piscina è in contrasto con le prescrizioni di base di cui all'art. 3.07 delle NTA del PUTT/P e i due volumi indicati con la lettera I e B sono in contrasto con le prescrizioni di base di cui all'art. 3.09 delle NTA del PUTT/P.

Ciò premesso in relazione al parere paesaggistico previsto dall'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, sulla scorta di quanto nel merito evidenziato, si ritiene di poter esprimere parere favorevole, con le sottoindicate prescrizioni, il cui rispetto deve essere verificato in sede di rilascio di autorizzazione paesaggistica.

(Indirizzi e prescrizioni)

Prescrizioni:

- al fine di salvaguardare e conservare l'assetto geomorfologico dei luoghi con riferimento alle componenti "coste ed aree litoranee" e "versanti e crinali" e all'assetto botanico vegetazionale con i "beni diffusi nel paesaggio agrario";
- non realizzare la piscina;
- delocalizzare le due strutture precarie indicate con la lettera I e B;
- realizzare i tracciati viari (viabilità di piano, percorsi pedonali) seguendo il più possibile le pendenze

naturali del terreno, evitando rilevanti movimenti di terra;

- salvaguardare tutte le alberature autoctone presenti nell'area oggetto di intervento, e dove non è possibile, provvedere all'espianto e successivo reimpianto all'interno della stessa area di lottizzazione. Viene fatto salvo quanto previsto dalla L.R. n. 14/07 "Tutela e valorizzazione del paesaggio degli ulivi monumentali della Puglia".

Si ritiene inoltre necessario provvedere nelle successive fasi di progettazione a:

- sistemare le aree esterne (viabilità interna, parcheggi, piazzali di sosta per tende, roulotte e caravan, aree di sosta percorsi pedonali, aree a verde attrezzato, ecc) esclusivamente con:

- materiali drenanti (terra battuta, ghiaio, pietra locale con giunto aperto, ecc.) o semimpermeabili, autobloccanti cavi, da posare a secco senza impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti, al fine di garantire un livello di permeabilità del suolo e consentire lo smaltimento in ambito locale delle acque meteoriche;

- specie arboree ed arbustive forestali autoctone al fine di consentire lo sviluppo e/o la ricostituzione del patrimonio botanico-vegetazionale autoctono. In riferimento alle aree a parcheggio individuata nella Tav. 04 queste devono comunque essere dotate di piantumazioni autoctone di nuovo impianto nella misura minima di una unità arborea per ogni posto macchina;

- sistemare l'area a standards su via Rodi Garganico - Lido del Sole con fasce verdi di mitigazione continue, di sezione variabile, e comunque non inferiore ai 15,00 metri. Le suddette fasce verdi devono essere costituite da schermature arbustive/arboree (quinte alberate e arbustive autoctone composte dai soggetti arborei) per mitigare l'impatto ambientale, migliorare il controllo del microclima nonché una continuità visiva ai margini dell'insediamento;

- sistemare le aree a verde, tutelando compatibilmente con l'intervento, i lembi di terreno con presenza di roccia affiorante al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale configurazione paesaggistica dei luoghi;

- realizzare per la pubblica illuminazione (su viabilità di piano, giardini, parcheggi, ecc), impianti a basso consumo e/o ad energie rinnovabili anche in applicazione della LR. n 15/2005 "Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico".

Indirizzi:

al fine di migliorare le condizioni di sostenibilità complessiva e anche in applicazione della L.R. n. 13/2008 si reputa necessario prevedere:

- sistemi di raccolta delle acque meteoriche e eventuali reti idrico-fognarie duali e impianti che riutilizzino acque reflue e tecniche irrigue mirate al risparmio idrico e alla gestione sostenibile delle acque meteoriche;

- sistemi per migliorare il microclima esterno e quindi la vivibilità negli spazi esterni mediante la riduzione del fenomeno di "isola di calore", attraverso:

- la realizzazione e organizzazione degli eventuali involucri edilizi che diano ombra per ridurre l'esposizione alla radiazione solare delle superfici circostanti mediante, schermature orizzontali, pergole, pensiline, coperture fisse a lamelle, pareti verdi, tetti verdi e coperture vegetalizzate ecc.;

- l'impiego di adeguati materiali da costruzione con bassi coefficienti di riflessione;

- la realizzazione di percorsi pedonali e/o ciclabili in sede propria con pavimentazione costituite da materiali a basso coefficiente di riflessione per ridurre la temperatura superficiale ed ombreggiate da opportune schermature arbustive/arboree (selezionate per forma e dimensione della chioma) in modo da garantire e favorire la mobilità ciclabile e pedonale nelle ore calde.

nel caso di utilizzo di "Fonti Energetiche Rinnovabili" per gli edifici di nuova costruzione si potrà inoltre fare riferimento alla Circolare Regionale n.2/2011 (DGR n. 416 del 10/03/2011).

In fase di cantiere al fine di evitare impatti diretti e/o indiretti sul contesto paesaggistico esistente e sulle sue componenti dovrà essere garantito:

- il corretto scorrimento e smaltimento delle acque meteoriche superficiali per non compromettere la consistenza del suolo;
- la limitazione dei movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) per non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme e conservare nel contempo l'assetto idrogeologico complessivo delle aree oggetto d'intervento;
- l'allontanamento e il deposito dei materiali di risulta rivenienti dalle operazioni di scavo nelle pubbliche discariche;
- l'uso di mezzi di cantiere e la realizzazione di opere complementari (piste di accesso, deposito di materiali, recinzioni, ecc.) che non compromettano le aree attigue a quelle d'intervento;
- al termine dei lavori lo smantellamento delle opere provvisorie (piste carrabili, accessi ecc...) e il ripristino dello stato dei luoghi al fine di agevolare la ricomposizione dei valori paesistici del sito.

(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 relatore;

DI RILASCIARE alla Amministrazione Comunale di RODI GARGANICO (FG), relativamente al Piano di Lottizzazione di terreni ricadenti in Zona T - Turistica dello strumento generale di RODI GARGANICO, il parere paesaggistico favorevole con prescrizioni, di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/Paesaggio, nei termini e con le prescrizioni riportati al punto “Indirizzi e prescrizioni” 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 alla ditta interessata Buffis Teresa e Ferrante Lucia.

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

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul BURP.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Avv. Davide F. Pellegrino Dott. Nichi Vendola
