

**ROSAMARINA**



Consorzio Villaggio  
**Cala di Rosamarina**  
Ostuni - Italy

SPETT.LE  
REGIONE PUGLIA  
ASSESSORATO ASSETTO DEL RERRITORIO  
PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE  
Via Gentile, 52  
70126 B A R I

RAR

e p.c.

ILL.MO  
SIGNOR SINDACO  
del COMUNE DI  
72017 OSTUNI (BR)

RAR

**OGGETTO:** Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.

OSSERVAZIONI concernenti i seguenti Consorzi:

CO.V.CA. CONSORZIO VILLAGGIO CALA DI ROSA MARINA – OSTUNI  
CONSORZIO DI ROSAMARINA OSTUNI

Comune di OSTUNI fogli 3,3A, 4, 4A, 5, 11, 11A, 14

Convenzione Urbanistica rep n. 122824 del 1974.

I sottoscritti:

- Avv. Giuseppe CHIAIA NOYA, nato a Bari il 17 maggio 1963 ed ivi residente alla via Alessandro Manzoni, 11, in qualità di Presidente pro tempore del Consorzio Villaggio Cala di Rosa Marina, con sede in C.da Cala di Rosa Marina – Ostuni – P.IVA 81005290747, proprietario di alcune particelle ricadenti nel Consorzio Cala di Rosa Marina, le cui coordinate geografiche della sede consortile sono:

x= 714765

y= 4519911

- prof.ssa Marina Calamo Specchia, nata a Napoli il 31.03.1965 e residente a Bari in via Dieta di Bari n.78, in qualità di Presidente pro tempore del Consorzio Villaggio di Rosa

Marina con sede in C. da Rosa Marina – Ostuni – C.F.: 81003850740, proprietario di alcune particelle ricadenti nel Consorzio di Rosa Marina, le cui coordinate geografiche della sede consortile sono:

x= 715221

y= 4519113

osservano quanto di seguito.

Le intere superfici denominate Cala di Rosa Marina e Rosa Marina, delimitate così come da Convenzione Urbanistica rep n. 122824 del 1974, sono incluse nella Perimetrazione dei territori costruiti, adottata dal Comune di Ostuni con variante di adeguamento al PRG vigente ai sensi del Titolo I art. 1.03 punto 5.2 delle norme tecniche di attuazione del PUTT/p, e costituiscono Aree tipizzate dello strumento urbanistico vigente, incluse in uno strumento urbanistico regolarmente presentato.

Il PPTR adottato dalla Regione Puglia impone una serie di vincoli che impediscono anche le più elementari attività, edili e non, di adeguamento a leggi e/o regolamenti preesistenti.

Uno tra questi è il caso, per Cala di Rosamarina, dell'impianto di depurazione.

Infatti, alla nascita del Consorzio di Cala di Rosa Marina fu realizzata una rete di raccolta delle acque reflue che per gravità sono convogliate all'impianto di depurazione, dotato di sub-irrigazione, esistente e posto nel punto di depressione dell'area. Dalle Norme Tecniche di Attuazione del PPTR si evince che qualunque intervento sull'area ove insiste tale impianto è catalogato "non ammissibile", in tutte le voci di compatibilità esistenti.

Peraltro, anche con riguardo al complesso consortile di Rosa Marina, le predette Norme Tecniche di Attuazione, escluderebbero o limiterebbero fortemente la possibilità di interventi concernenti la realizzazione di reti e sistemi integrati per lo smaltimento reflui.

Dal PPTR si evince che l'impianto esistente in Cala di Rosa Marina dovrebbe essere spostato in zone non soggette a vincolo, una soluzione assolutamente impraticabile, perché bisognerebbe individuare aree libere da vincoli, acquistarle ed effettuare le necessarie opere edili e la rete fognaria di collegamento con ingentissimo danno per proprietari degli immobili ivi collocati. Inoltre, il PPTR sembra non tenere in considerazione il progetto AQP (già approvato a seguito di conferenza di servizi) per la realizzazione del tronco fognario che servirà gli abitati del Pilone, Cala di Rosamarina e Rosamarina per congiungersi alla rete fognante già esistente a Monticelli (frazione abitata ubicata subito dopo Rosa Marina in direzione Villanova di Ostuni). In questo progetto è previsto il collegamento fognario di Cala di Rosa Marina con il Pilone ed il successivo collegamento con il tronco principale verso Monticelli.

Inoltre, il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale adottato ha individuato come "bosco", sia per Cala che per alcune zone di Rosa Marina, i giardini privati realizzati nel tempo con la piantumazione di alberi di pino, palme, abeti, e conifere in genere, che di fatto costituiscono i giardini privati di pertinenza dei fabbricati residenziali unifamiliari circostanti e, di conseguenza, le



aree di rispetto del ritenuto "bosco" coprono buona parte delle aree di entrambi i Consorzi in questione e delle relative strutture edificate all'interno di essi.

Viene altresì individuata come bosco l'area della lama Pilone che nulla ha a che fare con il bosco in quanto non sono presenti alberi autoctoni tipici del bosco, ma invece sono presenti conifere varie e alberi di ulivo.

Inoltre, a tali zone non potrebbe essere applicato il cd. piano casa, con evidente disparità di trattamento rispetto a zone contermini, infatti i volumi vengono ridotti del 50% rispetto alle volumetrie applicabili per preesistenti leggi nazionali e regionali.

Alla luce di quanto innanzi evidenziato, precisando che le conifere esistenti sono state piantumate conseguentemente alla realizzazione dei fabbricati, appare spropositato che sia stata prevista un'area di rispetto di 100 mt dai giardini privati, anche se piantumati con Pini, ritenendoli "bosco" nonostante la vigenza del decreto legislativo n. 227 del 18.05.2001 che esclude, dalla definizione di bosco, i giardini privati (art. 2 comma 6).

L'unica zona che potrebbe avere tale specificità è l'area perimetrata con il vincolo del PPTR - Componenti geomorfologiche - UPC Cordoni Dunari su cui insiste la macchia mediterranea, già peraltro oggetto di vincolo da parte della Regione Puglia con imposizione del Parco Regionale "Le Dune da Torre Canne a Torre San Leonardo".

Viene altresì individuata la S.S. 379 come strada a valenza paesaggistica anche nel punto in cui attraversa la zona costruita di tutta Rosa Marina. Si evidenzia sommessamente che la Strada Statale in tale tratto non può essere considerata strada panoramica in quanto leggermente sottoposta alle abitazioni e, soprattutto, perché sono presenti delle barriere antirumore, di colore scuro installate dall'ANAS che non permettono la visuale se non sulla strada. Appare evidente che anche tale vincolo, almeno per il tratto interessante Cala di Rosa Marina e Rosa Marina, debba essere eliminato.

Non appare giustificato l'aver imposto all'ingresso del complesso di Cala di Rosa Marina il vincolo di formazioni arbustive in evoluzione, poiché l'area non presenta alcuna formazione arbustiva in evoluzione, essendo completamente libera da piantumazioni di ogni genere oltre ad essere delimitata nei confini in quanto è proprietà privata. Tale vincolo determinerebbe un esproprio di fatto dell'area su cui non potrebbe essere effettuata la ordinaria manutenzione con la pulizia delle aree al fine di prevenire pericoli di incendio.

Il PPTR ha imposto anche il vincolo nelle Componenti culturali ed insediative - UPC - Paesaggi rurali.

Orbene, risulta evidente che tutta la zona in oggetto (Rosamarina e Cala di Rosamarina) è del tutto antropizzata e ricadente nei territori costruiti dell'attuale PUTT/p così come precedentemente indicato. Poiché il vincolo "Paesaggio Rurale" *"consiste in quelle parti di territorio "rurale" la cui valenza paesaggistica è legata alla singolare integrazione fra identità paesaggistica del territorio e cultura materiale che nei tempi lunghi della storia ne ha permesso la*

*sedimentazione dei caratteri*” (art.76 punto 4 comma 1 NTA del PPTR ), è indubbio che l’area comprendete il Consorzio di Rosa Marina e del Consorzio Villaggio Cala di Rosa Marina non risalga alla “storia” ma sia ben più recente e oltretutto totalmente realizzata con tecniche di costruzione moderne, che nulla hanno a che fare con il territorio rurale contermini.

Alla luce di ciò si chiede che tale area sia liberata dal vincolo previsto per mancanza dei presupposti.

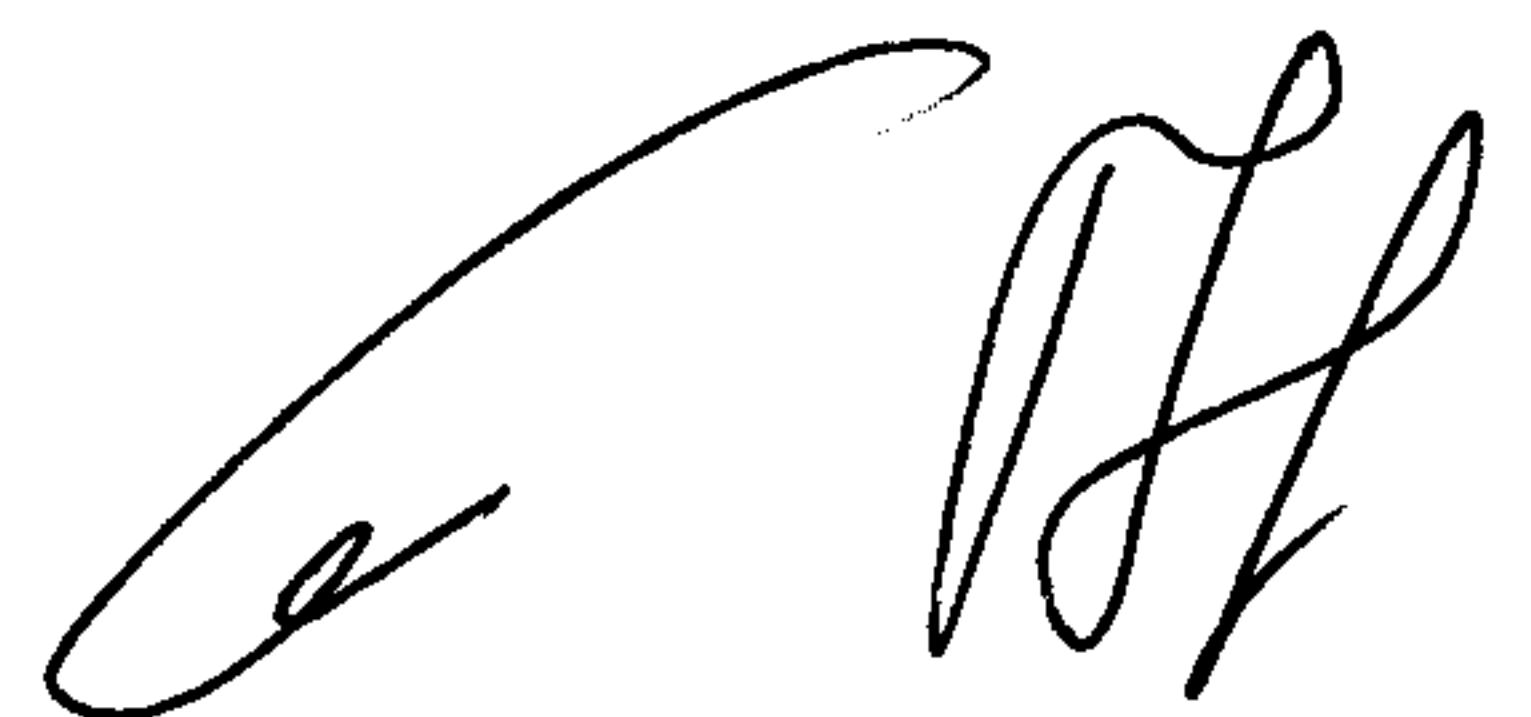
Altresì, riguardo la zona di Rosa Marina, in relazione alla lama denominata “fiume Rosamarina”, è stato imposto il vincolo di cui alle Componenti Idrogeologiche – BP - Acque pubbliche, con l’applicazione di un rispetto di mt 150 da ciascun bordo dell’alveo.

Orbene, è indubbio che sebbene il canale sia stato approvato ai sensi del Regio Decreto 1775/1933, il vincolo, come innanzi segnalato, investe vaste aree ricomprese nella perimetrazione adottata dal comune di Ostuni, dei territori costruiti, e che la stessa Autorità di Bacino della Puglia, dopo attenta valutazione dell’esistente abbia recentemente adottato una nuova perimetrazione (16/10/2013) e ridotto i limiti del vincolo idrogeologico al solo alveo del fiume, e quindi – alla luce di quanto innanzi precisato - si possa limitare il vincolo del PPTR al solo suddetto alveo del “fiume”, anche in considerazione del fatto che tra alveo e limite superiore dello stesso vi è un enorme dislivello. Pertanto, a parere degli scriventi, l’area deve essere ripermetrata in riduzione.

Risulta ridondante nonché lesivo delle proprietà private e/o consortili, proprio in virtù della perimetrazione dell’area intera di Rosamarina/Pilone nei territori costruiti richiamati precedentemente, l’imposizione del vincolo “Territori costieri” individuando, così come nell’art. 41 delle NTA del PPTR alla lettera 1), una profondità pari a 300 mt a partire dalla linea di costa che appare spropositata in quanto le aree sottostanti tale vincolo possono essere equiparate ad una vera e propria città costruita precedentemente all’entrata in vigore di tali norme. Pertanto risulta essere più che sufficiente il vincolo di rispetto individuato dai Cordoni dunari.

Quindi, alla luce di quanto esposto precedentemente, si chiede di eliminare e ripermetrare i vincoli imposti sulle aree di pertinenza del Consorzio di Rosa Marina e di Cala di Rosa Marina, concernenti:

- Componenti geomorfologiche
  - o UCP- Cordoni Dunari
- Componenti idrologiche
  - o BP - Territori Costieri
- Componenti botanico – vegetazionali
  - o BP – Boschi
  - o UCP – formazioni arbustive in evoluzione naturale
  - o UCP – aree di rispetto dei boschi
- Componenti culturali e insediative
  - o UCP – paesaggi rurali





- Componenti dei valori percettivi
  - o UCP – strade a valenza paesaggistica

Tutto ciò anche perché detti vincoli risultano privi della dichiarazione di notevole interesse pubblico, così come previsto dagli art. 138, 139, 140, e 141 del Codice dei Beni culturali.

Le presenti osservazioni sono dirette principalmente ad ottenere la tutela dei diritti dei due Consorzi osservanti e dei loro consorziati e l'uniformità di trattamento nell'ambito di aree aventi caratteristiche urbanistiche omogenee di proprietà, ma anche per contribuire ad approvare un P.P.T.R. aderente alla reale configurazione dei luoghi e senza ingiuste penalizzazioni.

Si resta in attesa di riscontro alla presente nei termini di legge ai sensi della Legge 241/90.

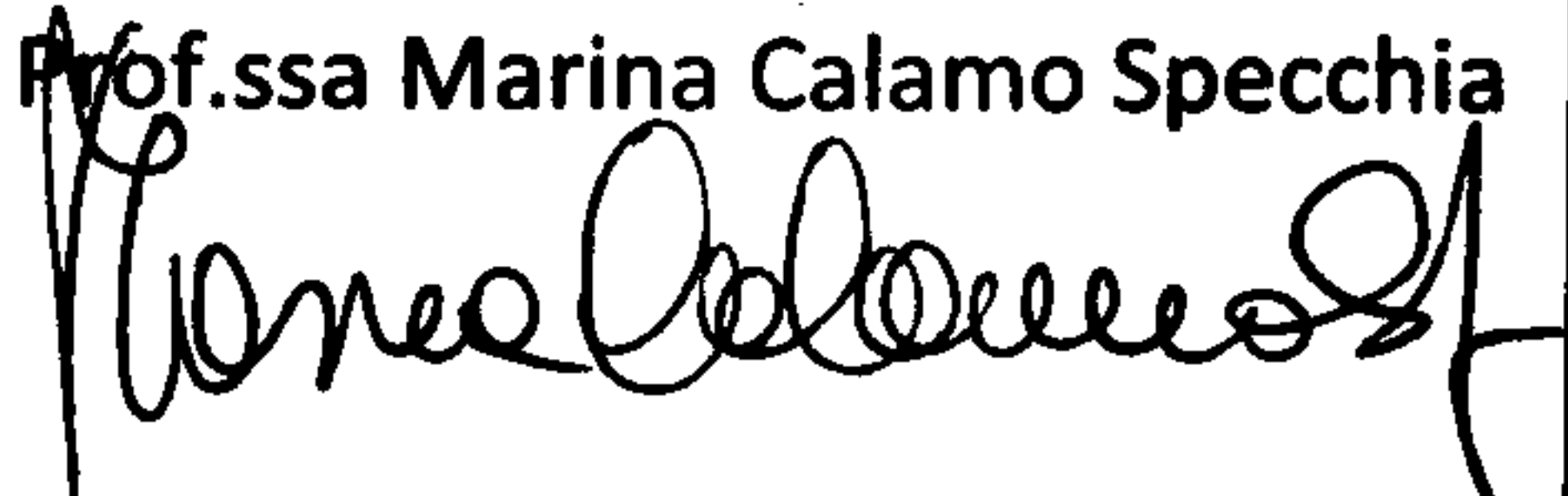
Con osservanza.

Bari\Ostuni, 5 novembre 2013

Consorzio di ROSA MARINA

Il Presidente

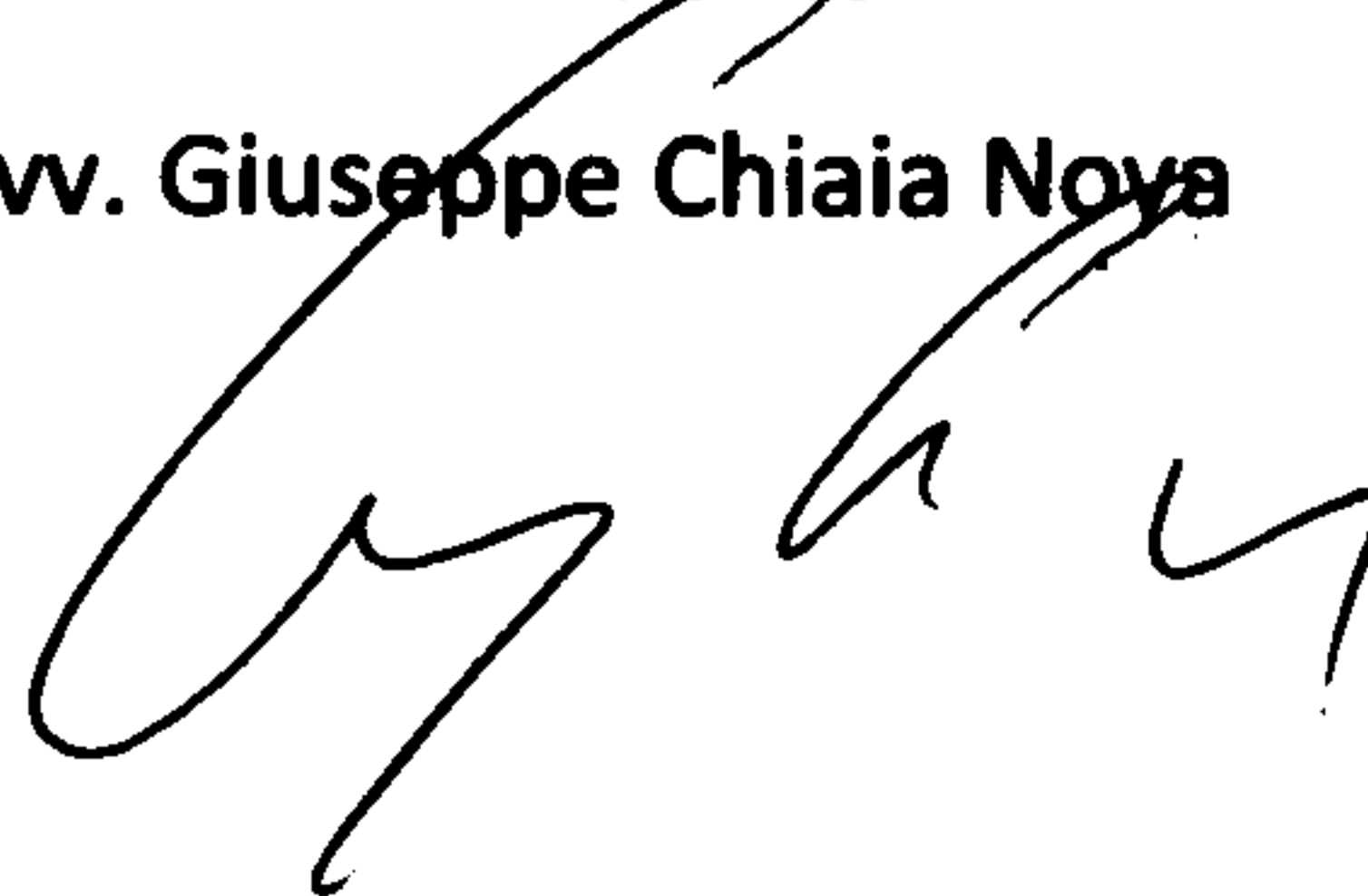
Prof.ssa Marina Calamo Specchia



Consorzio CO.V.CA

Il Presidente

Avv. Giuseppe Chiaia Noya



Si allega:

alla mail: Aerofotogrammetria

nel plico inviato a mezzo raccomandata anche la stampa dei vincoli