



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 60 del 24/04/2007

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 5 aprile 2007, n. 415

Comune di Nardò (Le) Accordo di programma ex L.R. 34/94 e L.R. 8/98 per la realizzazione di un complesso turistico in località S. Isidoro. Delibera di G.R. n. 1865 del 22/12/2000. Rilascio Parere paesaggistico art.5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio Prof.ssa Angela Barbanente, sulla base dell'istruttoria espletata dal Dirigente dell'Ufficio Paesaggio e confermata dal Dirigente del Settore Urbanistico 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.L.vo 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 NARDO' nel cui territorio vi sono località sottoposte a vincolo paesaggistico, è stato richiesto, al fine di perfezionare la sottoscrizione dell'Accordo di Programma di cui all'oggetto, 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 NARDO' (LE)

Realizzazione di un complesso turistico in località S. Isidoro

Soggetto Proponente: Villaggi Vacanze SO.VI.VA S.r.L.

Si premette che, con Delibera n° 1865 del 22/12/2000, la Giunta Regionale ha autorizzato il Presidente alla sottoscrizione di un Accordo di Programma ai sensi della L.R. 34/94 e L.R. 8/98 richiesto dal Sindaco del Comune di NARDO' per la realizzazione di un complesso turistico in località S. Isidoro impropriamente definito in multiproprietà non risultando detta fattispecie contemplata dalla L.R. 11/99.

Con nota prot. n° 3720/06 del 18/04/2001, il Settore Urbanistico Generale ha richiesto al Sindaco del Comune di Nardò, preliminarmente alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, di integrare la documentazione agli atti con la verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento in relazione agli indirizzi, direttive di tutela e prescrizioni di base delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

Con la stessa nota il Settore Urbanistico Regionale ha richiesto altresì l'attivazione della procedura di verifica e/o valutazione di impatto ambientale presso il competente Assessorato Regionale all'Ecologia.

Il Comune di Nardò, con nota prot. n° 43085 del 20/11/2001, acquisita al protocollo del S.U.R. al no 11242 del 6/12/2001, ha trasmesso la documentazione integrativa richiesta inerente la verifica di compatibilità paesaggistica.

Risulta altresì emessa, con Determinazione del Dirigente del Settore Ecologia n° 190 del 20/5/2003, la non assoggettabilità dell'intervento a V.I.A.

Sulla base della documentazione trasmessa dal Comune di Nardò per la definizione dell'Accordo di Programma e della relazione integrativa trasmessa ai fini dell'acquisizione del parere paesaggistico ai sensi dell'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. si rappresenta quanto segue. L'area oggetto dell'intervento ricade nel territorio del Comune di Nardò (LE) ed è ubicata in località S. Isidoro - Masseria Sarparea De Pandi.

L'intervento progettuale proposto interessa un'area, individuata in catasto al Fgl. 46, ptc. N. 1065 e Fgl. 32, ptc. N. 591, della superficie complessiva di Ha. 6.54.53.

In particolare, il progetto prevede la realizzazione di circa 204 minialloggi su due livelli e una serie di servizi ad uso collettivo: reception, uffici per la gestione dell'attività alberghiera, sala lettura, sala convegni e proiezioni, minimarket, cappella, bar, ristorante, discoteca, discopub, piscina, campi sportivi, servizi.

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

- Superficie complessiva mq. 65.453.
- Superficie coperta mq 7.848,28
- Superficie lorda di pavimento mq. 11.815,20
- Superficie a parcheggio mq. 8.000
- Strade e viabilità interna mq. 4.300
- Area a verde attrezzato mq. 18.600

- Numero piani mq. pt + 1° p.
- Altezza max prevista ml. 7,00
- Cubatura mc. 59.023,7
- Indice di copertura 0,12
- I.f.f. mc/mq. 0,90
- Superfici a standards mq. 9.452,16

Esaminati gli atti, 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 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) ed 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.)

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 comma 2 delle N.T.A. del P.U.T.T./P) e quindi si riscontra la legittimità dell'iter procedurale intrapreso dal Comune di Nardò 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.

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".

- 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 (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 "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 ja protezione e la conservazione di ogni ambiente di particolare interesse biologico-vegetazionale e delle specie fioristiche 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".

Dalla documentazione scritto-grafica trasmessa, nonché dalle tavole tematiche del P.U.T.T./P., si evince quanto qui di seguito si riporta.

Per quanto attiene agli elementi strutturanti il territorio (Ambiti Territoriali Distinti) la documentazione trasmessa rappresenta quanto segue:

- Sistema geologico, geomorfologico, ed idrogeologico:

L'area d'intervento risulta marginalmente interessata da una componente di rilevante ruolo dell'assetto paesistico-ambientale complessivo dell'ambito territoriale di riferimento. In particolare, parte dell'area d'intervento, stante la tavola tematica del P.U.T.T./P. relativa all'idrologia superficiale, ricade infatti all'interno dell'area annessa alla "Zona litoranea" ovvero è compresa entro i 300 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;

- Sistema copertura botanico-vegetazionale e colturale e della potenzialità faunistica:

L'area d'intervento, stante alla cartografia tematica del P.U.T.T./P., non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o d'importanza ecologica di difesa del suolo, né si rileva la presenza di specie floristiche rare o in via di estinzione né di interesse botanico-vegetazionale. L'area oggetto di intervento rientra in un'area a gestione sociale.

- Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa

L'area d'intervento, stante alla cartografia tematica del P.U.T.T./P., 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 oggetto di specifica tutela.

La documentazione presentata evidenzia altresì che l'intervento progettuale interviene su aree il cui regime giuridico risulta interessato dal vincolo ex L. 1497/39, mentre non risulta interessato dai seguenti ordinamenti vincolistici: decreti Galasso, vincolo idrogeologico, Usi civici.

Dalla documentazione trasmessa si evince che l'ambito territoriale esteso di riferimento in cui l'intervento in progetto andrà a collocarsi non risulta caratterizzato da un elevato grado di naturalità, in quanto interessato da una diffusa edificazione.

Con riferimento specifico all'area oggetto d'intervento questa risulta interessata dalla presenza dell'area annessa ad un ambito territoriale distinto dei sistemi e/o elementi strutturanti il territorio dal punto di vista paesaggistico come identificati e definiti all'art. 3,01 titolo III delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

In particolare si specifica che l'intervento in progetto, per quanto attiene alle volumetrie ed alle sistemazioni esterne previste, risulta non interferire direttamente con la zona litoranea di cui al punto 3.07.2 dell'art. 3.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./P., ovvero con la fascia di mt. 100 dal perimetro interno del demanio marittimo.

Parte dell'area oggetto d'intervento, stante la cartografia tematica del P.U.T.T./P. relativa all'idrologia superficiale, risulta inclusa all'interno dell'area annessa all'area litoranea, per la quale vigono i regimi di tutela di cui al punto 3.07.3 dell'art. 3.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. e le prescrizioni di base di cui al punto 4.2 dell'art. 3.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

Dalla documentazione agli atti, ed in particolare dalla Tavola "Planimetria di progetto: evidenziazione della fascia del 300 metri dal Demanio marittimo", si rileva che all'interno della predetta area annessa il progetto prevede il posizionamento delle aree a standards di cui al D.M. 1444/1968, ovvero di aree a verde. Pertanto non si rileva alcuna interferenza tra la soluzione progettuale presentata e i regimi di tutela e le prescrizioni di base relative all'emergenza paesaggistica di che trattasi, ove le prescrizioni di base risultano direttamente vincolanti e prevalenti rispetto a tutti gli strumenti di pianificazione vigenti ed in corso di formazione in quanto costituenti il livello minimo inderogabile di tutela da osservarsi necessariamente per tutti gli A.T.D. secondo le disposizioni dell'art. 1.03 punto 3 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

L'intervento in progetto così configurato, ovvero con la previsione di sistemazione a verde della parte del lotto ricadente all'interno dell'area annessa all'area litoranea, comporterà una trasformazione fisica ed un diverso utilizzo del territorio che non andrà ad interferire in maniera significativa con le peculiarità

paesaggistiche presenti nell'ambito territoriale esteso di riferimento.

Premesso quanto sopra si ritiene pertanto che l'intervento in parola non interferisce, ovvero è conforme agli indirizzi di tutela previsti per l'ambito esteso interessato nonché rispetta le direttive di tutela e le prescrizioni di base fissate dal P.U.T.T./P. per gli elementi paesaggistici strutturanti (titolo III) l'ambito esteso interessato dalle opere.

Con riferimento poi alla specifica soluzione progettuale adottata si rappresenta che questa, per la sua articolazione planivolumetrica, risulterà idonea dal punto di vista paesaggistico-ambientale e culturale in quanto andrà ad operare una trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico dei luoghi non pregiudizievole alla conservazione dei complessivi valori paesistici del sito, risultando ancora compatibile con la successiva qualificazione paesaggistica dell'ambito esteso di riferimento da operarsi mediante la pianificazione comunale sottordinata.

Premesso quanto innanzi, 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 tutelare comunque i "segni" tipici del paesaggio agrario ancora presenti, sia pure in maniera residuale, sull'area oggetto di intervento, nonché al fine di mitigare l'impatto, soprattutto visivo, delle opere a farsi si reputa necessario adottare, in sede di progettazione definitiva, le seguenti misure di mitigazione e/o compensazione degli impatti potenziali 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. I tracciati viari dovranno seguire il più possibile le pendenze naturali del terreno evitando rilevanti movimenti di terra; gli eventuali materiali di risulta, rivenienti dalle operazioni di scavo, siano allontanati e depositati a pubblica discarica.
- Durante la fase dei lavori si dovrà procedere con le dovute accortezze evitando l'utilizzo sconsiderato dei mezzi di cantiere e/o la realizzazione di opere complementari (piste di accesso, deposito di materiali, ecc.) che possano comportare l'estensione dell'impatto su aree attigue a quelle oggetto di intervento ed in particolare sull'attigua fascia costiera.
- Compatibilmente con le esigenze progettuali, in sede di progettazione esecutiva delle opere previste dovranno essere opportunamente tutelate, soprattutto nella sistemazione a verde, le aree caratterizzate dalla presenza di vegetazione spontanea al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale configurazione paesaggistica dei luoghi.
- Le alberature di pregio della flora locale (alberature di ulivo) presenti sull'area di intervento siano totalmente preservate (o comunque oggetto di estirpazione e successivo reimpianto all'interno della stessa area) ovvero implementate mediante la messa a dimora di soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale da posizionarsi prevalentemente a ridosso delle volumetrie di progetto.

Quanto sopra sia al fine di consentire lo sviluppo e/o la ricostituzione del patrimonio botanico-vegetazionale autoctono che al fine di mitigare l'impatto, soprattutto visivo, delle opere in progetto dai siti a maggiore fruizione visiva ovvero dai luoghi da cui si hanno le condizioni visuali per percepire aspetti

significativi del contesto paesaggistico di riferimento di cui l'intervento andrà a collocarsi.

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.

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 nonché il rispetto delle disposizioni della LR 11/2/1999 n° 11 cui il progetto dovrà conformarsi in fase attuativa.

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

"Dal presente provvedimento 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 dall'istruttore del procedimento dal Dirigente dell'Ufficio Paesaggio e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

Di RILASCIARE alla Società Villaggi Vacanze SO.VI.VA S.r.l., relativamente al Progetto di un complesso turistico in località S. Isidoro, 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 delle NTA del PUTT/P e ciò prima del rilascio 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

Dr. Romano Donno On. Nichi Vendola