



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 164 del 14/11/2012**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 31 ottobre 2012, n. 2184

Comune di Neviano (LE) - Casa di riposo per anziani. Parere paesaggistico ex art. 5.03 delle NTA del PUTT/P. Provvedimento di deroga alle prescrizioni di base art. 5.07 delle NTA del PUTT/P. Soggetto proponente: Comune di Neviano.

L'Assessore alla Qualità del Territorio Prof.ssa Angela BARBANENTE, sulla base dell'istruttoria espletata dalla P.O. Urbanistica e Paesaggio di Lecce e confermata dal Responsabile della stessa P.O., dal Dirigente dell'Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica e dal Dirigente del Servizio Assetto del Territorio riferisce quanto segue.

### VISTI:

- la delibera regionale 15 dicembre 2000 n. 1748, pubblicata sul B.U.R.P. n. 6 del 11.01.2001 la Giunta Regionale ha approvato il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio;
- l'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, il quale 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 prevedano 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.vo n. 490/1999, o compresi tra quelli sottoposti a tutela dal Piano (ancorché compresi nei piani di cui al punto 6 dell'art. 2.05 e/o nelle aree di cui agli artt. 2.06, 2.07, 2.08, 2.09) non possano essere approvati senza il preliminare rilascio del parere paesaggistico;
- l'art. 5.07 delle NTA del PUTT/P il quale prevede che nel caso che l'intervento proposto contrasti con le prescrizioni di base del PUTT/P, è possibile realizzare opere pubbliche e opere di interesse pubblico (così come definite dalla vigente legislazione) in deroga alle prescrizioni di base a condizione che dette opere:
  - siano compatibili con le finalità di tutela e valorizzazione delle risorse paesaggistico - ambientali previste nei luoghi;
  - siano di dimostrata assoluta necessità o di preminente interesse per la popolazione residente;
- non abbiano alternative localizzative.
- l'art. 5.01 delle NTA del PUTT/P "Autorizzazione paesaggistica";
- l'art. 146 del D. Lgs. n. 42/2004;

### CONSIDERATO CHE

Iter procedurale

Dal Comune di NEVIANO (LE) è pervenuta la sotto indicata domanda per il rilascio del parere paesaggistico di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P.

A tal fine il competente Ufficio dell'Assessorato Qualità del Territorio 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 NTA del PUTT/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 PUTT/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.

Tale parere paesaggistico può essere rilasciato favorevolmente a condizione che i lavori da eseguire rispettino, tra l'altro, le prescrizioni di base relative agli elementi strutturanti il sito interessato dai lavori; tali prescrizioni di base sono direttamente e immediatamente vincolanti, prevalgono rispetto a tutti gli strumenti di pianificazione vigente e in corso di formazione e vanno osservate dagli operatori pubblici e privati come livello minimo di tutela.

Premesso quanto sopra si riferisce che il Comune di Neviano (LE) ha richiesto alla Regione il rilascio del parere paesaggistico di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P relativamente al progetto per la realizzazione di una Casa di riposo per anziani, progetto approvato con DCC n. 15 del 21.09.2012 ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 13/01.

Già con nota protocollo n. 6584 del 13.07.2012 acquisita al protocollo regionale n. 6549 del 16.07.2012, il Comune di Neviano ha chiesto il rilascio del parere paesaggistico in oggetto trasmettendo contestualmente i relativi elaborati progettuali comprensivi della DCC n. 7 del 12.07.2012.

Con nota protocollo n. 7806 del 23.07.2012 il Servizio Assetto del Territorio della Regione, da un primo esame dei suddetti elaborati progettuali, manifestava alcune perplessità in merito alle motivazioni sulla localizzazione dell'intervento nell'area prospettata, invitando il Comune di Neviano ad una valutazione congiunta sulle alternative localizzative del progetto presentato. A tal fine in data 03.09.2012, è stato effettuato un sopralluogo congiunto nell'area d'intervento durante il quale sono state condivise alcune necessarie modifiche alla proposta progettuale.

Inoltre, con nota pervenuta in data 31.07.2012, la Segreteria del PD di Neviano, sottoponeva all'Assessorato alla Qualità del Territorio, la seguente osservazione in merito alla proposta progettuale in oggetto:

“”sottoponiamo alla sua cortese attenzione il danno che arrecherebbe al territorio di Neviano l'eventuale approvazione di una variante al PUG che trasformerebbe un parco d'interesse paesaggistico, in zona edificatoria per la costruzione di una casa per anziani (se finanziata dalla Regione). Tale variante richiede il parere paesaggistico da parte della Regione. Ovviamente la posizione del nostro gruppo consiliare è favorevole alla realizzazione dell'insediamento, ma nettamente contraria alla sua ubicazione per i seguenti motivi. La zona indicata, e per tal motivo oggetto di variante, è un parco pubblico di interesse paesaggistico, sul costone est della collina su cui sorge Neviano, ultima propaggine delle serre salentine. Affacciandosi nella parte a monte, ad ammirare il paesaggio, si possono osservare i tanti paesi salentini sparsi nella vallata a est di Neviano e, nei giorni in cui l'aria è particolarmente tersa, si intravedono le montagne dell'Albania. (...) Il PUG è stato adottato in via definitiva nel mese di ottobre del 2009 ed ovviamente sono previste delle aree a servizi, sicuramente più idonee per l'edificazione di una casa per anziani, su territori pianeggianti ed in zone con più servizi e meglio inserite nel contesto urbano; la scelta più logica sarebbe quindi quella di ubicare l'insediamento in quelle località. L'attuale amministrazione ha scelto quella zona solo perché già di proprietà del comune non tenendo conto che

quella scelta deturperebbe inesorabilmente il paesaggio.””

Conseguentemente con nota comunale n. 8655 del 02.10.12 acquisita al protocollo regionale n. 9326 del 02.10.12, il Comune di Neviano (LE) ha trasmesso la seguente documentazione scritto- grafica (in duplice copia) relativa al progetto definitivo, come modificato:

- Deliberazione Consiglio Comunale n. 15 del 21.09.2012
- Elaborato 0 Elenco elaborati
- Elaborato R0 Inquadramento territoriale
- Elaborato Unico Inquadramento territoriale
- Elaborato A Relazione tecnica e quadro economico
- Elaborato B Relazione urbanistica generale
- Elaborato C Relazione paesaggistica
- Elaborato D Elenco prezzi unitari
- Elaborato E Computo metrico estimativo
- Elaborato F Indicazioni per la stesura dei piani di sicurezza e di coordinamento
- Elaborato G Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici
- Elaborato R1 Rilievo e inquadramento fotografico
- Elaborato A1 Planimetria generale
- Elaborato A2 Elaborati grafici vari di progetto

#### Descrizione intervento proposto

Il progetto proposto prevede la realizzazione, in un'area di proprietà comunale (3000 mq), di una casa di riposo per anziani ad un unico piano fuori terra collocata a ridosso dell'abitato di Neviano, ad est dello stesso e adiacente ad una zona destinata a parco pubblico, collegata da viabilità esistente e accessibile. Le aree esterne alla struttura saranno sistemate a giardino, percorsi e parcheggi. La proposta progettuale è stata configurata anche in connessione con la prospiciente zona F9 "Parco pubblico", mediante l'indicazione di accessi pedonali al parco dallo stesso centro anziani nonché prevedendo il recupero del fabbricato rurale limitrofo da destinare a servizi per il suddetto parco pubblico.

#### Istruttoria rapporti con il PUTT/P

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.

Le aree interessate dalla proposta progettuale in oggetto risultano sottoposte a tutela paesaggistica diretta dal PUTT/P (art. 2.01 delle NTA del PUTT/P) essendo le stesse ricadenti in un Ambito Territoriale Esteso classificato "C - valore distinguibile".

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 agli elementi strutturanti il territorio (Ambiti Territoriali Distinti) dal punto di vista paesaggistico si rappresenta quanto segue:

- sistema geologico, geomorfologico e idrogeologico: l'area d'intervento risulta ricadere in un'area di versante riconosciuta dal Pug come ATE C, ma non sottoposta a prescrizioni di base dallo stesso;

- Sistema copertura botanico-vegetazionale e colturale: l'area non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o 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.

Dalla documentazione fotografica, nonché dalle ortofoto digitali, e a seguito di sopralluogo, si è rilevata

la presenza di alcune alberature in agglomerato denso nella parte nord del lotto d'intervento di valore paesaggistico;

- Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa: l'area risulta interferire sia pure indirettamente, con una costruzione rurale in stato di abbandono posizionata all'esterno dell'area d'intervento, a nord della stessa, zona in cui è presente anche una chiesa di significativo valore testimoniale per la popolazione locale. Il versante, entro cui ricade la struttura proposta, inoltre, assume un significato identitario in considerazione della presenza delle componenti storiche citate, e del ruolo di connessione anche percettiva tra detti beni e l'esistente parco pubblico posto al di là della via Dante Alighieri.

La documentazione presentata evidenzia altresì che l'intervento progettuale interviene su aree il cui regime giuridico non risulta interessato dal vincolo paesaggistico ex art 136 e 142 del DLgs 42/2004 o da altri ordinamenti vincolistici.

#### Valutazione della compatibilità paesaggistica

Entrando nel merito della valutazione paesaggistica della proposta di variante in oggetto, sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta che l'area di intervento risulta posizionata in un contesto, a ridosso di aree urbanizzate, localizzato a est dell'abitato di Neviano, in continuità con lo stesso, sovrastata dall'edificato urbano compatto. L'area presenta un particolare valore percettivo in ragione della sua alta visibilità dalle strade che la costeggiano a monte e a valle, nonché un importante ruolo di connessione ecologica alla scala urbana. Essa è inoltre caratterizzata dalla presenza di valori identitari locali, quali i beni diffusi nel paesaggio agrario (muri a secco e alberature in agglomerato denso), un edificato compatto in affaccio sul pianoro (composto da un'organizzazione di prospetti e porticati compatti, bianchi, a forma di parallelepipedi con bucatore quadrangolari, anche di altezze differenti) e i prospetti laterale e frontale della Chiesa della Madonna delle Nevi.

Per queste ragioni, esaminata la configurazione di progetto, trasmessa con nota protocollo n. 7806 del 23.07.2012 e a seguito di sopralluogo congiunto effettuato in data 03.09.2012, si è riscontrato che la localizzazione dell'intervento interferiva con i suddetti valori paesaggistici del sito, concordando sulla necessità di predisporre una nuova soluzione progettuale che salvaguardasse maggiormente i valori paesaggistici del sito e si connettesse significativamente agli elementi naturalistici urbani (villa sovrastante) e rurali (area parco).

In riferimento ai sistemi "assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico", "copertura botanico-vegetazionale, colturale", "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa", tuttavia, l'intervento proposto non configura una deroga alle prescrizioni di base che rappresentano il livello minimo di tutela da osservarsi necessariamente per tutti gli ATD secondo le disposizioni dell'art. 1.03 punto 3 delle NTA del PUTT/P.

Inoltre, l'Ambito Territoriale Esteso "C" interessato appare caratterizzato dalla presenza di alcuni muretti a secco residuali e dell'edificio rurale esistente, sia pur esterno all'area d'intervento, nonché di alcune alberature che rappresentano nell'insieme le ultime testimonianze di una ruralità prevalentemente compromessa, attesa la prossimità del centro abitato, degli assi viari prospicienti e di edificazioni sparse limitrofe.

La nuova configurazione progettuale dell'intervento è stata predisposta in modo tale da preservare maggiormente l'area destinata a parco pubblico, con la quale la struttura in oggetto si connette attraverso alcuni percorsi pedonali e prevedendo, al contempo, il recupero del fabbricato rurale esistente da destinare a edificio a servizio del parco.

#### Conclusioni e prescrizioni

Premesso quanto sopra, in relazione al parere paesaggistico di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P,

si ritiene che le trasformazioni proposte, con riferimento specifico alla loro localizzazione e configurazione, non comportano significative interferenze con gli indirizzi di tutela previsti per l'ambito esteso interessato né con l'assetto paesaggistico del contesto di riferimento, risultando sostanzialmente compatibili con gli obiettivi generali di tutela e con le direttive proprie dell'ATE "C", e non pregiudizievoli alla qualificazione paesaggistica dell'ambito di riferimento a condizione che vengano adottate le seguenti misure di mitigazione e/o compensazione finalizzate ad un migliore inserimento delle opere nel contesto paesaggistico di riferimento:

- sia garantita la tutela e la valorizzazione dell'edificio rurale esistente nell'area d'intervento mediante un sistema di recupero che non alteri la sua conformazione volumetrica originaria e le sue caratteristiche costruttive;
- sia garantito il mantenimento delle formazioni arboree e arbustive presenti nell'area al fine di non modificare in modo sostanziale il sistema di naturalità e l'assetto vegetazionale comunque esistenti, sia pure in forma residua, nel lotto d'intervento;
- la prossimità dell'intervento all'adiacente parco urbano previsto dal PUG, suggerisce una particolare attenzione nella progettazione delle aree destinate a verde pertinenziale della struttura, prevedendo sia la riduzione al minimo necessario delle aree carrabili, sia la piantumazione di essenze autoctone al fine di mitigare l'impatto visivo delle opere e per creare adeguato ombreggiamento, sia creando percorsi pedonali su tracciati in sterrato e spazi sosta ombreggiati;
- sia garantito, dalla struttura in progetto, l'accesso al futuro parco pubblico e a quello esistente al di là della strada denominata Via Dante Alighieri, mediante percorsi pedonali ombreggiati e in condizioni di sicurezza atteso l'attraversamento della stessa strada;
- utilizzare forme semplici e lineari, ma integrate all'andamento dell'orografia del sito, nell'organizzazione del parco e della sistemazione esterna;
- le pavimentazioni carrabili e pedonali, i marciapiedi e i parcheggi, siano realizzati con materiale drenante (es. pietra locale a giunto aperto, ghiaino, ecc.) con esclusione di opere che comportino la completa impermeabilizzazione dei suoli;
- le nuove recinzioni, non siano realizzate con strutture metalliche, ma siano costituite da materiali lapidei locali e realizzati con tecniche tradizionali; qualora fosse necessario ricorrere alle recinzioni metalliche, queste siano eventualmente previste solo se ricopribili in breve tempo da vegetazione arbustiva e rampicante, in modo da trasformare le recinzioni stesse in siepi di valore paesaggistico;
- ai fini del miglioramento delle condizioni di sostenibilità complessiva e in applicazione della L.R. n. 13/2008: siano previsti per la pubblica illuminazione impianti a basso consumo e/o ad energie rinnovabili; sistemi di raccolta delle acque meteoriche ed eventuale realizzazione di reti duali;
- nella realizzazione degli edifici sia privilegiato l'uso di tipologie costruttive della tradizione storica locale prevedendo, laddove possibile, materiali lapidei locali;
- per le finiture esterne degli edifici si utilizzino materiali e tecniche simili o compatibili con quelle tradizionali dei luoghi, preferendo per le superfici verticali esterne degli edifici, delle recinzioni e dei manufatti edilizi in generale, l'uso del colore bianco;
- i movimenti di materia per la realizzazione dei fabbricati siano ridotti al minimo necessario, (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;
- con riferimento all'installazione di pannelli fotovoltaici e solari sulla copertura dell'edificio, gli stessi siano previsti "integrati" con tale copertura piana, ovvero "parzialmente integrati" con questa, secondo le indicazioni della DGR n. 416 del 10.03.2012.

Per regioni di economia procedimentale, considerato che a seguito della cessazione del regime transitorio ex art. 159 del Dlgs 42/04, nonché delle disposizioni in materia di autorizzazioni paesaggistiche contenute negli artt. 7, 8, 9, e 11 della L.R. n. 20/09, la delega ai comuni per il rilascio

delle Autorizzazioni Paesaggistiche è subordinata alla verifica da parte della Regione Puglia della sussistenza dei requisiti di organizzazione e competenza tecnico scientifica, nonché della istituzione delle commissioni locali per il paesaggio, giusta DGR n. 2273 del 24.11.2009 e smi e considerato che la Giunta Regionale ad oggi non ha attribuito la delega per le autorizzazioni paesaggistiche al comune di Neviano, con il presente atto si rilascia contestualmente l'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 5.01 delle NTA del PUTT/P alle medesime condizioni.

Il presente provvedimento attiene all'aspetto meramente paesaggistico relativamente all'intervento in oggetto ricadente in un ATE classificato "C" ovvero esplica effetti in applicazione dell'art. 5.03 e 5.01 delle NTA del PUTT/P, fermo restando, che rimane nelle competenze dell'Amministrazione Comunale, l'accertamento della rispondenza dell'intervento alle norme urbanistico-edilizie vigenti e la verifica della conformità dell'intervento in progetto alla strumentazione urbanistica generale vigente.

Viene fatta salva dal presente parere paesaggistico l'acquisizione di tutte le ulteriori autorizzazioni, pareri e/o assensi, qualora necessari, rivenienti dalle vigenti disposizioni normative in materia sanitaria e/o di tutela ambientale.

Tutto ciò premesso, si propone alla Giunta il rilascio, al Comune di Neviano, del parere paesaggistico e dell'autorizzazione paesaggistica di cui agli artt. 5.03 e 5.01 delle NTA del PUTT/P nei termini precisati nel paragrafo Conclusioni e prescrizioni.

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 s.m.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;

Viste la sottoscrizione poste in calce al presente provvedimento dal Responsabile della P.O. Urbanistica e Paesaggio di Lecce, dal Dirigente dell'Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica e dal Dirigente del Servizio Assetto del Territorio;

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 al Comune di Neviano (LE), relativamente agli interventi previsti, il parere paesaggistico di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P con le prescrizioni riportate nel paragrafo Conclusioni e prescrizioni;

DI RILASCIARE al Comune di Neviano (LE), per gli interventi previsti l'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 5.01 delle NTA del PUTT/P;

DI TRASMETTERE al Comune di Neviano (LE) copia autentica del presente provvedimento unitamente a copia vidimata degli elaborati di progetto a cura del Servizio proponente;

DI DISPORRE la pubblicazione del presente provvedimento sul BUR.

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

---