



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 184 del 19/12/2012**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 27 novembre 2012, n. 2488

Comune di Nardò (LE) - Piano Particolareggiato del comparto 53. Parere Paesaggistico (art. 5.03 NTA del PUTT/P).

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.

**PREMESSO CHE:**

**VISTI:**

- 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. 5.01 delle NTA del PUTT/P "Autorizzazione paesaggistica";
- l'art. 146 del D. Lgs. n. 42/2004;

A tal fine il competente Ufficio del Servizio Assetto 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.

**CONSIDERATO CHE:**

(Documentazione agli atti)

Al Servizio Assetto del Territorio, con nota prot. n. 8764 del 06.09.2012, acquisita al prot. n. 8930 del 21.09.2012, è pervenuto, da parte del Servizio Urbanistica della Regione e a seguito della soppressione del Comitato Urbanistico Regionale di cui alla L.R. n. 22 del 24.07.2012, il fascicolo degli atti tecnico-amministrativi del Piano Particolareggiato comparto 53 del Comune di Nardò, per le determinazioni di competenza ai sensi dell'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, unitamente alla seguente documentazione relativa al progetto in oggetto (in unica copia):

- DCC n. 80 del 13.11.2006
- DCC n. 39 del 13.05.2008

- Scheda di controllo urbanistico
- Allegato a Relazione generale
- Allegato b Relazione economico-finanziaria
- Allegato c Elenchi catastali delle proprietà
- Allegato d Tabella ripartizione utili e oneri
- Allegato e Norme Tecniche
- Allegato f Relazione di compatibilità paesaggistica
- Tavola 1 Planimetrie di inquadramento urbanistico
- Tavola 2 Individuazione dell'area di intervento su base catastale
- Tavola 3 Planimetria di zonizzazione alla scala del PRG
- Tavola 4 Individuazione aree pubbliche e aree private
- Tavola 5 Zonizzazione del comparto
- Tavola 6 Strade, spazi sosta, parcheggi, verde pubblico, sezioni stradali
- Tavola 7 Rete fogna nera e rete idrica
- Tavola 8 Rete energia elettrica e pubblica illuminazione
- Tavola 9 Interventi di sistemazione delle aree a verde pubblico attrezzato
- Tavola 10 Planovolumetria su fotopiano e su PRG
- Tavola 11 Piano quotato dell'area

(Descrizione intervento proposto)

Come rappresentato nella documentazione in atti, ed in particolare nell'Allegato a- Relazione Generale, il progetto prevede la realizzazione di una grande area a parcheggio, attrezzata per la sosta breve, a servizio di una zona ad alta densità turistica situata nell'abitato di Santa Maria al Bagno. Inoltre nel comparto, sono previste due ulteriori aree da destinare alla realizzazione di attrezzature turistico-ricettive di tipo alberghiero o alberghiero residenziale con bar, ristoranti e attrezzature ricreative, e commerciali.

(Istruttoria rapporti con il PUTT/P)

Esaminati gli atti, per quanto attiene ai rapporti dell'intervento con il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio, come già rappresentato al CUR con nota protocollo n. 5170 del 01.06.2012, si evidenzia quanto segue.

Le aree interessate dalla proposta progettuale 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" e, da approfondimenti d'ufficio si è potuto verificare che solo in minima parte il lotto d'intervento ricade anche in un Ambito Territoriale Esteso classificato "D - valore relativo".

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 alle direttive di tutela (art. 3.05 delle NTA del PUTT/P) relative agli ATE di tipo "C" e con riferimento ai tre sistemi identificati dalle NTA del PUTT/P si rappresenta quanto segue:

- con riferimento al sistema "assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico" le direttive di tutela prescrivono che "va perseguita la tutela delle componenti geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche (definiti gli ATD di cui all'art. 3.02) di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo negli assetti paesistico-ambientali del territorio regionale" prescrivendo 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, la protezione e la conservazione di ogni ambiente di particolare interesse botanico-vegetazionale e delle specie floristiche rare o in via di estinzione nonché lo sviluppo del patrimonio botanico e vegetazionale autoctono”, prescrivendo 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” prescrivendo 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”.

Gli indirizzi di tutela (art. 2.02 punto 1.4 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 alle direttive di tutela (art. 3.05 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) relative agli ATE di tipo “D” e con riferimento ai tre sistemi identificati dalle NTA del PUTT/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 e idrogeologiche (definiti gli ATD di cui all’art. 3.02) di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo negli assetti paesistico-ambientali del territorio regionale” prescrivendo altresì che “le previsioni insediative e 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; le nuove localizzazioni e/o ampliamenti di attività estrattive sono consentite previa verifica della documentazione di cui all’allegato A3”;

- 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 botanico-vegetazionale e delle specie floristiche rare o in via di estinzione nonché lo sviluppo del patrimonio botanico e vegetazionale autoctono”, prescrivendo 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” prescrivendo 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”.

Per quanto attiene agli elementi strutturanti il territorio, Ambiti Territoriali Distinti si evince quanto segue:

- Sistema geologico, geomorfologico e idrogeologico: da approfondimenti d’ufficio, si è potuto verificare che parte della zona d’intervento ricade nell’area annessa della “zona litoranea” formata da una fascia della profondità costante di 200 metri dal perimetro verso l’entroterra della zona litoranea e sottoposta

alle prescrizioni di base dell'art. 3.07 delle NTA del PUTT/P;

- 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.

Da approfondimenti d'ufficio, si rileva la presenza di filari di alberature lungo la parte a nord del perimetro dell'area, nonché di alberature isolate e di un viale alberato nella parte centrale del lotto, i quali presentano peculiari valori paesaggistici;

- Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa: l'area non risulta interessata da particolari beni storico-culturali di riconosciuto valore o ruolo nell'assetto paesaggistico 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 dai seguenti ordinamenti vincolistici: Dichiarazione di interesse pubblico art. 134 D.Lgs. n. 42/2004. Decreto del 04.09.1975 denominato "Dichiarazione di notevole interesse pubblico di alcune zone in comune di Nardò", motivato come segue:

"La zona ha notevole interesse pubblico per le sue caratteristiche climatiche, paesistiche e geomorfologiche che hanno consentito un'intensa opera di umanizzazione, sì che e' possibile ammirare il felice connubio del lavoro umano con le bellezze della natura che i vasti litorali pressoché intatti nella loro originaria bellezza incoraggiano sempre più correnti turistiche di massa, mentre le numerose insenature e macchie verdi instaurano un equilibrato rapporto fra uomo, natura colonizzata, architettura e colore."

(Valutazione della compatibilità paesaggistica)

Entrando nel merito della valutazione paesaggistica della proposta progettuale in oggetto, sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta che l'area di intervento risulta posizionata in un contesto localizzato a ridosso dell'abitato di Santa Maria al Bagno già parzialmente edificato e urbanizzato. In particolare, dall'osservazione delle ortofoto 2010, si rileva la presenza di un'area già trasformata nella parte nord, destinata a parcheggio, con la eliminazione di uno dei due filari posti a margine nord-ovest dell'area, nonché di una rilevante parte dei filari posti al centro dell'area stessa. Peraltro la zona interessata risulta ben visibile dal sovrastante tracciato viario panoramico posto ad una quota superiore rispetto alla zona d'intervento.

Gli ATE "C" e "D" interessati, non risultano caratterizzati in generale da un elevato grado di naturalità attesa la prossimità del centro abitato e la presenza di alcuni fabbricati preesistenti nell'intorno pur rilevando la presenza di alcune componenti arboree e arbustive significative da un punto di vista paesaggistico e dell'ATD "coste e aree litoranee" come sopra rilevato.

Premesso quanto sopra, si ritiene che le trasformazioni proposte, possano essere considerate sostanzialmente compatibili con gli obiettivi generali di tutela e con le direttive proprie dell'ATE "C" e dell'ATE "D", fissate dalle NTA del PUTT/P ed essenzialmente non pregiudizievoli alla qualificazione paesaggistica dell'ambito di riferimento, in quanto collocate in un contesto di fatto circondato da edificazione e infrastrutture viarie esistenti. La tipologia delle opere previste (aree a parcheggio, aree a verde attrezzato e attrezzature turistico-commerciali) sono assimilabili a quelle ammissibili nell'area annessa all'area litoranea.

(Indirizzi e prescrizioni)

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 sotto indicate prescrizioni e i seguenti indirizzi, il cui rispetto deve essere verificato in sede di rilascio di autorizzazione paesaggistica

da parte del Comune, in quanto le opere in progetto risultano potenzialmente compatibili con gli indirizzi e le direttive di tutela individuate per gli ATE interessati.

#### Prescrizioni:

- si ritiene necessario sottoporre le opere già realizzate ad accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi del combinato disposto degli artt. 146-167 del DLgs n. 42/2004.
- la configurazione delle aree previste richiede particolare attenzione nella progettazione delle aree destinate a verde pertinenziale e pubblico. In particolare, è necessario conservare le alberature esistenti e l'orditura delle stesse nella organizzazione del lotto;
- le aree libere siano piantumate con essenze autoctone e/o arbustive a medio e alto fusto, le aree a parcheggio nella misura minima di una unità arborea/arbustiva per ogni posto macchina, con l'obiettivo generale di creare ombreggiamento, migliorare il microclima locale e garantire la presenza di un'area filtro a verde collocata a circa 100 metri dalla linea di costa, nel cuore dell'abitato e in continuità con quelle esistenti a monte in località Mondonuovo.

#### Indirizzi:

Nei successivi livelli di progettazione:

- le aree scoperte pertinentziali pavimentate, le aree di sosta, i parcheggi e la viabilità interna siano realizzati con materiale drenante e permeabile (es. pietra locale a giunto aperto, ghiaino, ecc.);
- nella realizzazione degli edifici, sia privilegiato l'uso di tipologie costruttive della tradizione storica locale prevedendo coperture piane e materiali lapidei locali e per le finiture esterne si utilizzino materiali e tecniche simili o compatibili con quelle tradizionali, preferendo per le superfici verticali esterne degli edifici, delle recinzioni e dei manufatti edilizi in generale, l'uso del colore bianco;
- le nuove recinzioni siano preferibilmente costituite da materiali lapidei locali e realizzati con tecniche tradizionali; qualora sia verificata la necessità di ricorrere a recinzioni metalliche, sulle stesse, si prevedano piantumazioni finalizzate a ridurre l'effetto barriera e contestualmente a incrementare i complessi vegetazionali.

In fase di cantiere al fine di evitare impatti diretti e/o indiretti sul contesto paesaggistico esistente e sulle sue componenti dovranno essere garantite i seguenti indirizzi:

- 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;
- l'andamento orografico delle aree interessate dagli interventi sia per quanto possibile coincidente con la morfologia del terreno esistente;
- i materiali di risulta provenienti dagli scavi dovranno essere allontanati e posti in discarica.

Tutto ciò premesso, si propone alla Giunta il rilascio il rilascio del Parere Paesaggistico con prescrizioni, di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, in merito alla realizzazione del progetto in esame.

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. n° 28/01”

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 Responsabile della P.O. Urbanistica 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 Qualità del Territorio, nelle premesse riportata;  
DI RILASCIARE al Comune di Nardò per il Piano Particolareggiato del comparto 53, il Parere Paesaggistico ex art. 5.03 delle NTA del PUTT/P con le prescrizioni riportate in narrativa al punto "Indirizzi e Prescrizioni" del presente provvedimento parte integrante;

DI TRASMETTERE a cura del servizio Assetto del Territorio il presente provvedimento, completo degli elaborati progettuali:

- al Sig. Sindaco del Comune di Nardò

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul BURP.

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

---