



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 22 del 12/02/2013

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 27 dicembre 2012, n. 3001

Comune di Nardò (Le) - Piano di Lottizzazione del Comparto 65 in località S. Isidoro. Parere Paesaggistico (art. 5.03 NTA del PUTT/P).

Assente 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 l'Ass.Godelli.

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;

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)

Si fa riferimento alla nota del Servizio Urbanistica regionale protocollo n. 9308 del 13.09.2012 acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio n. 10052 del 22.10.2012, con la quale, a seguito di soppressione del Comitato Urbanistico Regionale ai sensi della L.R. n. 22/2012, il suddetto Servizio Urbanistica della Regione ha trasmesso, per le determinazioni di competenza ai sensi dell'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, gli elaborati tecnici relativi alla proposta progettuale in oggetto costituiti dalla seguente documentazione (in duplice copia):

- Allegato A Relazione tecnica
- Allegato A1 Relazione tecnica integrativa
- Allegato B Documentazione fotografica
- Allegato C Relazione economico-finanziaria
- Allegato D Schema di convenzione

- Allegato E Norme tecniche di attuazione
- Allegato F Verifica di compatibilità con le previsioni del PUU/P
- Allegato G Rendering dell'intervento
- Tavola 1 Inquadramento cartografico-territoriale
- Tavola 2 Individuazione del comparto su base catastale
- Tavola 3 Inquadramento urbanistico con stralci del PRG
- Tavola 4 Calcolo delle superfici, dei volumi e degli standard urbanistici
- Tavola 5 Rilievo celeri metrico e profilo dello stato di fatto
- Tavola 6 Zonizzazione del PdL
- Tavola 7 Lottizzazione inserita su piano quotato esistente e di progetto
- Tavola 8 Planimetria della lottizzazione alla scala del PRG
- Tavola 9 Superfici a standard urbanistici
- Tavola 10 Viabilità e parcheggi pubblici
- Tavola 11 Superfici fondiarie
- Tavola 12 Planovolumetrico con superfici e volumi edilizi
- Tavola 13 Verifica delle distanze da strade, confini e costruzioni
- Tavola 14 Inserimento della planimetria della lottizzazione su ortofoto
- Tavola 15 Tipologie edilizie dell'area destinata a complesso tipo residence (piante, prospetti, sezioni)
- Tavola 16 Tipologie edilizie dell'area destinata a struttura ricettiva (pianta piano interrato)
- Tavola 17 Tipologie edilizie dell'area destinata a struttura ricettiva (pianta piano terra)
- Tavola 18 Tipologie edilizie dell'area destinata a struttura ricettiva (pianta piano primo)
- Tavola 19 Tipologie edilizie dell'area destinata a struttura ricettiva (prospetti e sezioni)
- Tavola 20 Profilo longitudinale di progetto
- Tavola 21 Verifica dell'intervento rispetto alle valenze ambientali tutelate dal PUTT/P Regione Puglia
- Tavola 22 Rete fogna nera
- Tavola 23 Rete idrica
- Tavola 24 Rete distribuzione energia elettrica e pubblica illuminazione
- Tavola 25 Rete telefonica

Con nota protocollo n. 11229 del 19.11.2012, il Servizio Assetto del Territorio della Regione, a seguito dell'esame preliminare degli atti trasmessi, comunicava all'Amministrazione Comunale di Nardò e al soggetto proponente, i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza, ai sensi dell'art. 10/bis della Legge n. 241/90 e ss.mm.ii., ritenendo la localizzazione dell'intervento di cui trattasi non idonea dal punto di vista paesaggistico in quanto in contrasto con le NTA del PUTT/P.

Nei dieci giorni successivi dalla ricezione della comunicazione del preavviso di rigetto, il soggetto proponente, nella persona dell'Amministratore Unico della Oasi Sarparea srl, ha trasmesso le proprie osservazioni.

(Descrizione intervento proposto)

Come rappresentato nella documentazione in atti, ed in particolare nell'Allegato A - Relazione tecnica, il progetto prevede l'attuazione di un complesso turistico-ricettivo destinato ad accogliere circa 2000 persone e costituito da unità abitative che generano sei tipologie differenti di accoglienza. Le aree saranno organizzate a verde pubblico attrezzato, a percorsi carrabili e pedonali e prevedono anche la presenza di un nucleo volumetrico più esteso che comprende le suite, il centro benessere, la reception, l'area ristoro, una sala polifunzionale e servizi per il personale.

(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 nel citato preavviso di diniego regionale di cui alla citata nota protocollo n. 11229 del 19.11.2012, si evidenzia quanto segue.

Per quanto attiene agli Ambiti Territoriali Estesi l'area di intervento, ricade in un Ambito Territoriale Esteso classificato "D - valore relativo".

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: l'area d'intervento non risulta direttamente interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo sull'assetto paesaggistico-ambientale complessivo dell'ambito di riferimento;

- 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.

Tuttavia, da accertamenti d'ufficio si rileva che nell'area d'intervento insistono numerose alberature di ulivo significative per età, dimensione e testimonianza storica, le quali rappresentano 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.

Da approfondimenti d'ufficio si rileva la presenza, in particolare nella porzione est dell'area d'intervento, di tracce e segni dell'organizzazione del suolo con specifico riferimento a muretti a secco (probabilmente connessi con l'assetto funzionale della vicina Masseria Sarparea-De Pandi) che costituiscono il risultato di un processo dell'azione naturale e antropica di modellamento del paesaggio naturale e agrario.

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 in oggetto, fermo restando che il PRG di Nardò è stato approvato con DGR n. 345 del 10.04.2001 e non risulta adeguato al PUTT/P, questo Servizio, come già rappresentato nel citato preavviso di diniego regionale di cui alla citata nota protocollo n. 11229 del 19.11.2012, e non condividendo le motivazioni prospettate dal soggetto proponente nelle proprie osservazioni, ritiene di non accogliere la richiesta di rilascio del parere paesaggistico di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, secondo quanto di seguito motivato e rappresentato.

L'intervento in oggetto prevede la realizzazione di volumi edilizi e opere annesse su aree che, da approfondimenti d'ufficio sul reale stato dei luoghi, risultano insistere in un contesto rurale di alta valenza paesaggistica connotato dalla consistente presenza di alberature di ulivo significative per età, dimensione e testimonianza storica, che rappresentano elementi peculiari della storia, della cultura e dell'identità del paesaggio agrario pugliese e salentino. Pur non prevedendone l'espianto, come risulta dagli atti trasmessi, queste sono dislocate secondo un assetto posto in continuità naturalistico-ambientale con le aree rurali adiacenti costituendo, nell'insieme un ambito significativo da un punto di vista identitario e paesaggistico. Inoltre, l'intervento appare impattante rispetto al contesto di riferimento in quanto la consistenza delle opere previste inevitabilmente comporta lo stravolgimento dell'assetto geomorfologico esistente e interferenze con l'assetto botanico-vegetazionale introducendo un diverso uso del suolo e una eccessiva pressione antropica che contrastano fortemente con la natura rurale dei luoghi, interferendo negativamente con la percezione d'insieme del paesaggio costiero e del paesaggio agrario, come peraltro rilevato nel parere negativo della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici n. 4149 del 05.03.2010.

L'orientamento regionale, in contesti come quello sopra rappresentato, è quello di assicurarne la conservazione e valorizzazione in quanto sistemi territoriali integrati la cui struttura storica è definita da processi di lunga durata e i cui caratteri identitari sono ancora riconoscibili dai beni che li compongono. A ciò si accompagna la volontà di garantire appropriate forme di fruizione/utilizzazione che conducano alla salvaguardia/ripristino del contesto in cui tali componenti sono inserite, reinterprestando anche la complessità del paesaggio rurale di valore storico e identitario e ridefinendone anche le prospettive produttive. L'indirizzo, quindi, è quello di perseguire obiettivi di qualità mirando a salvaguardare l'assetto attuale del contesto di riferimento, di per sé già qualificato, e ad accrescerne il "valore" mediante adeguate previsioni di uso e/o trasformazione.

Il progetto proposto, risulta in contrasto con gli Indirizzi e le Direttive di Tutela per gli ATE "D", sopra richiamate, in quanto tende a modificare sostanzialmente la qualificazione paesaggistica esistente nel

contesto di riferimento, modificando l'andamento orografico del terreno, la morfologia dei luoghi, l'assetto idrogeomorfologico d'insieme, ed essendo, la tipologia stessa dell'intervento particolarmente impattante e fundamentalmente incompatibile con la natura stessa dei luoghi e con gli obiettivi di salvaguardia dell'assetto attuale, di per sé già altamente qualificato.

Infine, ad ulteriore specificazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza, in merito alla valutazione paesaggistica sul progetto proposto, si precisa quanto di seguito riportato:

- l'incompatibilità e il contrasto con le NTA del PUTT/P, derivano dall'art. 2.02 delle N.T.A. del P.U.T.T./P., laddove si dispone, per gli A.T.E. di tipo "D", la "valorizzazione degli aspetti rilevanti con salvaguardia delle visuali panoramiche". Come sopra già rappresentato, ritenendo, per quanto di competenza, che il contesto paesaggistico in cui si è proposto di localizzare il progetto in oggetto risulta di per sé già altamente qualificato, per lo stesso il PUTT/P dispone la valorizzazione di quegli aspetti che lo rendono rilevante da un punto di vista paesaggistico, e la salvaguardia dei luoghi da cui risulta significativa la percezione dei luoghi. Tali concetti (che non hanno significato astratto) implicano che qualunque intervento proposto deve accrescere il carattere e la qualità del paesaggio non comportando trasformazioni dei luoghi che ne compromettano il valore ma, al contrario, tali da qualificarlo ulteriormente. A ciò si aggiunge che l'intervento di trasformazione proposto, non contribuisce alla qualificazione paesaggistica in quanto introduce una diversa modalità di uso e modifica del territorio rurale che stride fortemente con la tutela dei beni riconosciuti dal PUTT/P in quello specifico contesto paesaggistico al quale ha attribuito un preciso livello di valore paesaggistico, "relativo di tipo D" (art. 2.01 delle NTA);
- il disegno planimetrico complessivo dell'intervento non risulta compatibile con la conservazione degli elementi caratterizzanti il sistema botanico/vegetazionale, la sua ricostituzione, le attività agricole coerenti con la conservazione del suolo, contrastando quindi le disposizioni dell'art. 3.05, punto 3.3 delle NTA del PUTT/P;
- l'intervento, nel suo complesso, non rispetta le caratteristiche orografiche e morfologiche dei luoghi, prevedendo volumi e organizzazione degli spazi che producono movimenti di terra e variazioni del naturale andamento dei rilevati non conformi ai caratteri ambientali e naturali dei siti;
- l'intervento prevede volumetrie e opere che inevitabilmente hanno una elevata incidenza rispetto alle visuali apprezzabili dalle principali percorrenze e rispetto ai punti di osservazione più significativi;
- l'intervento prevede volumi e organizzazione degli spazi che non ottimizzano l'occupazione del suolo al fine di assicurarne il basso consumo.

Premesso quanto sopra, si ritiene che le trasformazioni proposte, con riferimento specifico alla loro localizzazione e configurazione, risultano pregiudizievoli alla qualificazione paesaggistica dell'ambito di riferimento comportando significative interferenze con gli indirizzi di tutela previsti per l'ambito esteso interessato nonché con l'assetto paesaggistico del contesto come sopra rappresentato e risultando incompatibili con gli obiettivi generali di tutela e con le direttive proprie dell'ATE "D", fissate dalle NTA del PUTT/P.

In relazione al parere paesaggistico di competenza previsto dall'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, relativamente agli interventi previsti, ricadenti in un ATE classificato "D", sulla scorta di quanto nel merito evidenziato, si ritiene di esprimere parere non favorevole.

Tutto ciò premesso, si propone alla Giunta di non rilasciare al Comune di Nardò (Le) il Parere Paesaggistico 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 relatore, nelle premesse riportata;

DI NON RILASCIARE al Comune di Nardò (Le) per il Piano di Lottizzazione del Comparto 65 in località S. Isidoro, il Parere Paesaggistico ex art. 5.03 delle NTA del PUTT/P per le motivazioni e nei termini precisati nel paragrafo Valutazione della compatibilità paesaggistica 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/P;

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

- al Sig. Sindaco del Comune di Nardò (Le)

DI TRASMETTERE in copia a cura del servizio Assetto del Territorio il presente provvedimento sul BURP.

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