



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 27 del 20/02/2013

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 29 gennaio 2013, n. 31

Comune di Nardò (Le) - Piano Urbanistico Esecutivo comparti 78 e 79 "Costa dei Cafari". 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.Capone.

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. 8760 del 06.09.2012 acquisita al protocollo dello scrivente Servizio n. 8443 del 12.09.2012, 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 triplice copia):

- Relazione tecnica compatibilità PUTT/P
- Verifica di assoggettabilità alla procedura di VIA
- A - Relazione tecnica
- B- Norme tecniche di attuazione
- C- Schema di convenzione

- D - Elenco ditte e ripartizione degli utili e degli oneri
- Foto aeree e simulazione dell'intervento
- Tav. 1 Planimetrie
- Tav. 2 Planimetria catastale
- Tav. 3 Rilievo plano-altimetrico
- Tav. 4 Zonizzazione
- Tav. 5 Quotizzazione e lotti comparto 78
- Tav. 5 Quotizzazione e lotti comparto 79
- Tav. 6 Planimetria - tipi edilizi comparto 78
- Tav. 6 Planimetria - tipi edilizi comparto 79
- Tav. 7 Viabilità e sezioni stradali comparto 78
- Tav. 7 Viabilità e sezioni stradali comparto 79
- Tav. 8 Impianti tecnologici - rete elettrica e di pubblica illuminazione
- Tav. 9 Impianti tecnologici - rete idrico-fognante
- Tav. 10 Planovolumetria

Con nota protocollo n. 11225 del 19.11.2012, il Servizio Assetto del Territorio della Regione, a seguito dell'esame preliminare degli atti trasmessi, comunicava al Signor Sindaco di Nardò, al Dirigente dell'Area Funzionale 2° del Comune e ai proponenti, 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 e la configurazione dell'intervento di cui trattasi non idonea dal punto di vista paesaggistico in quanto in contrasto con le NTA del PUTT/P.

Con nota protocollo 44832/12 del 29.11.2012 il Dirigente dell'Area Funzionale 2° del Comune di Nardò comunicava allo scrivente Servizio la rettifica dell'indirizzo dei proponenti dei Comparti nn. 78 e 79.

Con successiva nota regionale protocollo n. 11675 del 30.11.2012 il Servizio Assetto del Territorio della Regione, comunicava ai soggetti proponenti e per conoscenza al Signor Sindaco di Nardò e al Dirigente dell'Area Funzionale 2° del Comune, i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza, ai sensi dell'art. 10/bis della Legge n. 241/90 e ss.mm.ii..

Si precisa che in entrambi i casi, a seguito dell'invio delle due suddette note regionali, il soggetto proponente è risultato sconosciuto agli indirizzi dati.

(Descrizione intervento proposto)

Come rappresentato nella documentazione in atti, ed in particolare nell'Allegato A - Relazione tecnica, il PUE comprende un'area di 608.719 mq relativa ai due comparti d'intervento n. 78 e n. 79 in località "Cafari". Il progetto prevede l'attuazione di destinazioni miste con aree a verde attrezzato, verde sportivo, attrezzature turistico-alberghiere, commerciali, attrezzature collettive, parcheggi pubblici e privati ed edilizia residenziale, integrati da viabilità di accesso ed interna ai comparti, per l'insediamento di circa 330 abitanti.

(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. 11225 del 19.11.2012, si evidenzia quanto segue.

Per quanto attiene agli Ambiti Territoriali Estesi le aree interessate dal Piano 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 "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 (definienti 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 salvaguardi /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, AmbitiTerritorialiDistinti si evince quanto segue:

- Sistema geologico, geomorfologico e idrogeologico: l’area d’intervento, dalle tavole tematiche del PUTT/P, con riferimento ad entrambe i comparti (lungo la strada provinciale che li divide) risulta direttamente interessata dall’area di pertinenza e dall’area annessa dell’ATD “ciglio di scarpata” sottoposte alle prescrizioni di base dell’art. 3.09 delle NTA del PUTT/P. Inoltre il comparto 78 è attraversato nella parte orientale da ulteriori cigli di scarpata;
- Sistema copertura botanico-vegetazionale e colturale: l’area oggetto d’intervento risulta in gran parte ricadente nel perimetro Parco Naturale Regionale “Porto Selvaggio e Palude del Capitano”, per il quale valgono le prescrizioni di base di cui all’art. 3.11 delle NTA del PUTT/P; da approfondimenti d’ufficio emerge inoltre che l’area ricade, per circa il 90% della sua estensione, nell’area di pertinenza e nell’area annessa di “aree a macchia” le quali, pur in parte non cartografate dal PUTT/P, sono sottoposte a tutela dal Dlgs 42/2004 ss.mm.ii. e in quanto tali soggette alle prescrizioni di base di cui ai punti 4.1 e 4.2 dell’articolo 3.10 delle NTA stesse del PUTT/P. Esse sono cartografate nella ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 142 lettera “g” Dlgs 22 gennaio 2004, n. 42), validata in data 18 novembre 2010 dalla Direzione Regionale dei Beni Culturali e Paesaggistici della Puglia e dal Servizio Assetto del Territorio della Regione Puglia nell’ambito dell’accordo di copianificazione per l’approvazione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale;
- 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 nè 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”.

Si segnala che parte del comparto 79 (per un’area compresa tra la strada provinciale e una distanza dalla stessa pari a circa 160 metri) e parte del comparto 78 (per un’area compresa tra la strada provinciale e una distanza dalla stessa pari a circa 250 metri) ricadono nel SIC IT9150024 denominato “Torre Inserraglio”.

(Valutazione della compatibilità paesaggistica)

Entrando nel merito della valutazione paesaggistica della proposta in oggetto, questo Servizio, come già rappresentato nel citato preavviso di diniego regionale di cui alla nota protocollo n. 11225 del 19.11.2012, 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 paesaggistico/ambientale/naturalistica appartenente ad ambiti di pregio quale è il Parco Naturale Regionale “Porto Selvaggio e Palude del Capitano” istituito con L.R. n. 6/2006 con terreni in pendenza di rilevante valore panoramico che si affacciano sul mare. L’area peraltro è caratterizzata in buona parte dalla presenza di macchia mediterranea che si pone in continuità con numerose formazioni vegetazionali presenti nelle zone adiacenti, oltre che strade poderali e habitat tipici della roccia affiorante, rivelando, quindi, un sistema pressoché omogeneo nell’assetto naturale e paesaggistico. Si ritiene che tali aspetti rappresentano elementi peculiari della storia, della cultura e dell’identità del paesaggio rurale pugliese e salentino.

Inoltre, l’intervento appare impattante rispetto al contesto di riferimento in quanto la consistenza delle opere previste inevitabilmente comporta lo stravolgimento dell’assetto botanico-vegetazionale e geomorfologico esistente con movimenti terra che variano significativamente i luoghi interrompendo il rapporto di continuità naturalistico-ambientale con le aree rurali e ambientali adiacenti.

L’obiettivo di qualità paesaggistica, 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, reinterpretando 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, interrompendo le visuali panoramiche, 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 fondamentalmente incompatibile con la natura stessa dei luoghi e con gli obiettivi di salvaguardia dell’assetto attuale, di per sé già altamente qualificato.

Alla luce di quanto sopra rappresentato, si ritiene di confermare, inoltre, anche quanto già evidenziato

nella richiamata nota regionale, e cioè che:

- la localizzazione dell'intervento non è compatibile con il Parco Regionale e con il SIC e comporta lo squilibrio degli ecosistemi attraverso la modifica delle rilevanti caratteristiche di naturalità esistenti;
- l'incompatibilità e il contrasto con le NTA del PUTT/P, derivano dall'art. 2.02 delle NTA del PUTT/P, laddove si dispone, per gli ATE 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 ne risulta significativa la percezione. 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);
- la localizzazione dell'intervento contrasta con le prescrizioni di base di cui all'art. 3.10 delle NTA del PUTT/P;
- 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 con 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 quindi, movimenti di terra e variazioni del naturale andamento dei rilevati non conformi ai caratteri ambientali e naturali dei siti;
- l'intervento prevede la realizzazione di nuove infrastrutture viarie che contrastano con le prescrizioni di base di cui agli artt. 3.09, 3.10, 3.11 delle NTA del PUTT/P;
- l'intervento prevede volumetrie e opere che hanno una elevata incidenza rispetto alle visuali apprezzabili dalle principali percorrenze e rispetto ai punti di osservazione più significativi.

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 degli 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 Urbanistico Esecutivo 78 e 79 "Costa dei Cafari", 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 allegati all'istanza:

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

DI TRASMETTERE in copia a cura del Servizio Assetto del Territorio il presente provvedimento:

- SO.CI.TUR.Via Andrea Vaccaro, 28- 80127Napoli;

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul BURP.

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

---