



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 109 del 07/08/2013

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 16 luglio 2013, n. 1327

Comune di Nardò (Le) - Piano Urbanistico Esecutivo Comparto 75, zona C5 in località S. Isidoro. 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;

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. 9305 del 13.09.2012 acquisita al protocollo dello scrivente Servizio n. 10055 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):

- A Relazione tecnica
- B Norme Tecniche di Attuazione
- C Schema di convenzione
- D Elenco ditte e ripartizione degli utili e degli oneri

- E Relazione geomorfologica, geologico-tecnica
- F Relazione tecnica compatibilità PUTT/P
- G Relazione tecnica smaltimento rifiuti
- 01 Planimetrie
- 02 Planimetria catastale
- 03 Rilievo piano altimetrico
- 04 Zonizzazione
- 05 Quotizzazione e lotti
- 06 Planimetria - tipi edilizi
- 07 Viabilità e sezioni stradali
- 08 Impianti tecnologici
- 09 Planovolumetria

Con nota protocollo n. 11224 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 progettisti (non risultando agli atti gli indirizzi dei soggetti 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 la rettifica degli indirizzi dei proponenti del Comparto n. 74.

Con successiva nota regionale protocollo n. 11674 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.

Con nota del 15.12.2012 acquisita al protocollo n. 14959 del 24.12.2012 del Servizio Assetto del Territorio, i progettisti trasmettevano Osservazioni alle suddette note regionali.

Con nota protocollo n. 504 del 17.01.2013 il Servizio Assetto del Territorio, da un primo esame delle osservazioni pervenute, invitava il Comune di Nardò ad una valutazione congiunta del Piano di Lottizzazione in oggetto.

A seguito del suddetto esame, con nota protocollo n. 19894 del 03.06.2013 acquisita al protocollo regionale n. 5451 del 10.06.2013, il Comune di Nardò ha trasmesso, su supporto informatico, copia del PdL del comparto n. 75 adeguato dai tecnici progettisti alle prescrizioni di cui alla Determinazione Regionale n. 28/2013 di esclusione dalla VAS e alle indicazioni dell'Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica della Regione Puglia in sede di esame congiunto.

(Descrizione intervento proposto)

Come rappresentato nella documentazione in atti, ed in particolare nell'elaborato A - Relazione tecnica, il progetto prevede l'attuazione di un comparto a destinazione mista con aree a verde attrezzato, attrezzature turistico alberghiere, parcheggi pubblici, attrezzature e impianti tecnologici, attrezzature civili di interesse comune e turistico-commerciali ed edilizia residenziale, integrati da viabilità di accesso ed interna al comparto.

(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. 11224 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 parte in un Ambito Territoriale Esteso “C - valore distinguibile” e in parte 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:

- per il sistema “assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico”, va perseguita la tutela delle componenti geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche (definiti gli ambiti distinti di cui all’art.3.02), di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo negli assetti paesistico-ambientali del territorio regionale. 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; le nuove localizzazioni di attività estrattive vanno limitate ai materiali di inderogabile necessità e di difficile reperibilità.

- per il sistema “copertura botanico-vegetazionale e colturale”, va perseguita 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, presenti sul territorio regionale, prescrivendo per tutti gli ambiti territoriali (art.2.01) sia la protezione e la conservazione di ogni ambiente di particolare interesse biologico-vegetazionale e delle specie floristiche rare o in via di estinzione, sia lo sviluppo del patrimonio botanico e vegetazionale autoctono. Va inoltre prescritto 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 il 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. Va, inoltre, prescritto 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 riutilizzo 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 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, Ambiti Territoriali Distinti si evince quanto segue:

- Sistema geologico, geomorfologico e idrogeologico: riguardo a quanto rilevato dal Servizio Assetto del Territorio in merito alla presenza di un ciglio di scarpata, riveniente dalle tavole tematiche del PUTT/P, nella Relazione geomorfologica, geologico-tecnica a firma del Dott. Geol. Andrea Vitale, si precisa testualmente quanto segue: ““(…) Questo elemento morfologico, rilevato qui in estremo dettaglio, corrisponde al “ciglio di scarpata” riportato in scala 1:50.000, sulla tavola tematica relativa alla geomorfologia del PUTT/P. Dalla carta geomorfologica di dettaglio, si può osservare che l’area in progetto, è ubicata ad una distanza di circa 200 metri dal limite superiore della scarpata e dal relativo “ciglio di scarpata” ad una quota compresa tra 7 e 13 m s.l.m. Il dislivello tra il “piede della scarpata” e la “scarpata a debole inclinazione” è mediamente di circa 1,6 m.”“;

- 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 accertamenti d’ufficio si rileva la presenza di alcune componenti arboree/arbustive quali filari di alberature, alberature di ulivo sparse;

- 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”

(Valutazione della compatibilità paesaggistica)

Entrando nel merito della valutazione paesaggistica della proposta in oggetto, questo Servizio, a seguito dell’esame congiunto della proposta di intervento nonché esaminati gli atti sostitutivi trasmessi, ritiene di 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, che sia pure collocato ai margini dell'abitato di S. Isidoro e a completamento dello stesso sulla SP n. 114, rappresenta luogo di passaggio dalla città alla campagna, entro cui sono leggibili tracce e segni dell'organizzazione del suolo quali confini poderali, filari di alberature, alberature di ulivo sparse, sentieri, strade bianche, percorsi, strade interpoderali, risultato di un processo dell'azione naturale e antropica di modellamento del paesaggio agrario di significato paesaggistico.

A seguito delle modifiche apportate alla proposta progettuale, si rileva che la nuova configurazione del comparto, che prevede la localizzazione delle volumetrie e delle trasformazioni prioritariamente nella parte ovest e a sud del comparto a completamento e in continuità dell'edificato esistente, è teso ad ottimizzare l'occupazione del suolo assicurandone tendenzialmente il basso consumo e tende a salvaguardare la presenza di elementi di vegetazione con specifico riferimento al filare di alberi che interessa l'area ad est del comparto e di parte della vegetazione ivi presente (alberi isolati e in piccoli gruppi). Alcune ulteriori modifiche hanno meglio approfondito il rapporto fisico e relazionale tra il contesto paesaggistico di appartenenza, gli ambienti urbani, naturali e rurali adiacenti, con un nuovo disegno planimetrico che nel suo complesso fornisce soluzioni di miglioramento nella relazione tra il paesaggio urbano e quello della campagna aperta, individuando collegamenti fisici (spazi aperti e maglia viaria) e rapporti visuali.

Premesso quanto sopra, si ritiene che le trasformazioni proposte, pur comportando modificazioni dell'attuale contesto paesaggistico dei luoghi interessati, si collocano comunque a ridosso di un contesto urbano, e con riferimento specifico alla loro localizzazione e configurazione, non comportano significative interferenze con gli indirizzi di tutela previsti per gli ambiti estesi interessati 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 dell'ATE "D", fissate dalle NTA del PUTT/P, e non pregiudizievoli alla qualificazione paesaggistica dell'ambito di riferimento.

(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 sottoindicate 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:

- al fine di tutelare in modo complessivo il sistema di formazioni vegetazionali presenti nell'area d'intervento, consentendo loro di mantenere la configurazione attuale che appare consolidata, si prescrive che siano stralciati, nel lotto 5, i volumi accorpati denominati "A" e "C" nella Tavola n. 09 Planovolumetria, in quanto tali aree risultano interessate da vegetazione arborea/arbustiva di interesse paesaggistico, in continuità e a completamento del richiamato filare di alberature e a sud dello stesso;
- sia conservato il filare di alberi presente nell'area est interessato compreso tra il lotto n. 3 e la zona F14 e la vegetazione arborea/arbustiva adiacente;
- sia rilocalizzata la zona destinata a parcheggio, prevista tra i lotti nn. 4 e 5 e la zona F14, al fine di garantire il mantenimento della vegetazione arborea/arbustiva esistente;
- trattandosi di un'area di margine urbano, è necessario prevedere, nelle aree destinate a verde pertinenziale e pubblico e lungo la viabilità esistente e di progetto, la piantumazione di essenze arboree autoctone, sia al fine di integrare le componenti vegetazionali comunque presenti nel contesto di appartenenza, sia per creare ombreggiamento e migliorare il microclima locale;

Indirizzi:

Nei successivi livelli di progettazione:

- 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;
- per le finiture esterne degli edifici si utilizzino materiali e tecniche simili o compatibili con quelle tradizionali dei vicini luoghi rurali, preferendo per le superfici verticali esterne degli edifici, delle recinzioni e dei manufatti edilizi in generale, l'uso del colore bianco;
- le aree scoperte pertinenziali 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;
- il progetto dei sistemi edilizi, al fine di migliorarne, il comfort, la vivibilità, il benessere e la salute degli abitanti, in funzione delle destinazioni d'uso, nonché le condizioni di sostenibilità complessiva, e la qualità urbana e paesaggistica, deve perseguire, anche in applicazione della LR n. 13/2008, della LR n.14/2009 e del DRAG-PUE, la qualificazione ambientale dell'insediamento urbano;
- 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.

In fase di cantiere al fine di evitare impatti diretti e/o indiretti sul contesto paesaggistico esistente e sulle sue componenti dovrà essere garantito:

- il corretto scorrimento e smaltimento delle acque meteoriche superficiali per non compromettere la consistenza del suolo;
- la limitazione dei movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) per 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'allontanamento e il deposito dei materiali di risulta rivenienti dalle operazioni di scavo nelle pubbliche discariche;
- l'uso di mezzi di cantiere e la realizzazione di opere complementari (piste di accesso, deposito di materiali, recinzioni, ecc.) che non compromettano le aree attigue a quelle d'intervento, prevedendo anche la predisposizione di opportuni sistemi di schermature;
- al termine dei lavori lo smantellamento delle opere provvisorie (piste carrabili, accessi ecc.) e il ripristino dello stato dei luoghi al fine di agevolare la ricomposizione dei valori paesistici del sito.

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 (Le) per il Piano Urbanistico Esecutivo Comparto 75, zona C5 in località S. Isidoro, 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 e 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 PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul B.U.R.P.

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