



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 32 del 03/03/2015

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 16 febbraio 2015, n. 164

Comune di Santa Cesarea Terme (Le) - Comparto 14S - zona C4 - DCC n. 12 del 25.02.2011. 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:

la Convenzione Europea del Paesaggio, firmata a Firenze il 20 ottobre 2000;

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;

il "Piano Paesaggistico Territoriale Regionale" (PPTR), adottato con DGR n. 1435 del 02/08/2013 e DGR n. 2022 del 29.10.2013 e in particolare l'art. 105 delle NTA.

CONSIDERATO CHE:

(Documentazione agli atti)

Si fa riferimento alla nota comunale protocollo n. 6632 del 09.09.2014 acquisita al protocollo regionale n. 11573 del 26.09.2014, con la quale il Comune di Santa Cesarea Terme ha chiesto il rilascio del parere paesaggistico di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, in merito al progetto in oggetto, trasmettendo contestualmente i relativi elaborati tecnici costituiti dalla seguente documentazione (in duplice copia):

- Allegato 0 - Elenco elaborati
- Allegato A - Relazione tecnico-illustrativa e Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato B - Relazione paesaggistica
- Allegato C - Relazione idrogeologica
- Allegato D - Riparto utili e oneri
- Allegato E - Relazione economico finanziaria
- Allegato F - Schema di convenzione

- Allegato G.1 - Sezioni trasversali del versante interessato
- Allegato G. 2 - Sezioni trasversali del versante interessato
- Allegato G.3 - Sezioni trasversali del versante interessato
- Allegato G. 4 Sezioni trasversali del versante interessato
- Allegato H - Foto simulazione degli interventi di progetto
- Allegato I - Verifica di non contrasto dell'intervento con le norme del PPTR adottato, aventi carattere prescrittivo in virtù dell'art. 105 delle NTA (Misure di salvaguardia) del Nuovo Piano Paesaggistico e del comma 9 dell'art. 143 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio
- Tavola 1 - Inquadramento urbanistico
- Tavola 2 - Invarianti strutturali
- Tavola 3 Rilievo essenze vegetazionali e manufatti rurali
- Tavola 4 - Piano quotato e sezioni territoriali
- Tavola 5 - Documentazione fotografica
- Tavola 6 - Zonizzazione di comparto
- Tavola 7 - PdL su PRG vigente
- Tavola 8 PdL su curve di livello
- Tavola 9 - Viabilità e parcheggi su catastale
- Tavola 10 - Rete stradale quotata
- Tavola 11 - Normativa
- Tavola 12 - Sezioni territoriali
- Tavola 13 - Tipologie edilizie
- Tavola 14 - Planivolumetrico
- Tavola 15 - Infrastrutture a rete

In unica copia:

- Copia della Deliberazione di CC n. 12 del 25.02.2011
- Estratti di pubblicazione
- Attestazione in merito alle osservazioni non pervenute durante la pubblicazione
- Copia del parere prodromico commissione locale del paesaggio (Verbale n. 5 del 30.11.2011 e Verbale n. 40 del 20.12.2013)
- Copia dell'attestazione di conformità dell'intervento alle Norme del PPTR a firma del RUP
- Copia del parere della Soprintendenza prot. n. 8691 del 12.06.2014
- Copia del parere del Servizio Foreste prot. n. 4677 del 05.03.2012

Con nota protocollo n. 13685 del 25.11.2014, il Servizio Assetto del Territorio della Regione, a seguito dell'esame preliminare degli atti trasmessi, comunicava al Responsabile del Settore Urbanistica del Comune e ai soggetti proponenti (tramite il Comune), 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.

Con nota protocollo n. 8815 del 04.12.2014 acquisita al protocollo regionale n. 14463 del 16.12.2014, il Comune di Santa Cesarea Terme ha notificato ai progettisti il preavviso di diniego di cui sopra.

Con nota del 20.12.2014 acquisita al protocollo regionale n. 14672 del 22.12.2014, i progettisti incaricati chiedevano al Servizio regionale di competenza una proroga sul termine di presentazione delle osservazioni alla suddetta nota di preavviso di diniego regionale.

Con nota protocollo n. 492 del 16.01.2015 il Servizio Assetto del Territorio atteso il tempo trascorso dall'emissione della richiamata nota regionale (protocollo n. 13685 del 25.11.2014), invitava i soggetti in indirizzo a voler procedere alla trasmissione delle suddette osservazioni nel termine massimo di 10 gg dal ricevimento di tale comunicazione, trascorsi i quali lo scrivente Servizio avrebbe proceduto alla conclusione dell'iter avviato.

Con nota protocollo n. 426 del 21.01.2015 acquisita al protocollo regionale n. 918 del 29.01.2015, il Comune di Santa Cesarea Terme notificava ai progettisti incaricati la sopra richiamata nota regionale.

Con nota protocollo n. 557 del 27.01.2015 acquisita al protocollo regionale n. 968 del 30.01.2015 il Comune di Santa Cesarea Terme trasmetteva le proprie osservazioni alla nota regionale protocollo n. 13685 del 25.11.2014.

Con nota del 27.01.2015 acquisita al protocollo regionale n. 970 del 30.01.2015 i progettisti incaricati trasmettevano le proprie osservazioni alla sopra richiamata nota regionale.

(Descrizione intervento proposto)

Come rappresentato nella documentazione in atti, ed in particolare nella Relazione tecnico- illustrativa, il progetto prevede l'attuazione del comparto 14s del vigente PRG localizzato a sud-ovest dell'abitato di Santa Cesarea Terme. La proposta progettuale prevede a sud del comprensorio, la realizzazione di un villaggio residenziale (edifici residenziali autonomi) con trama di percorsi pedonali e piazza interna. I parcheggi sono posizionati a margine degli assi viari. A ovest si articolano le residenze extralberghiere e in posizione semicentrale è localizzato un ulteriore nucleo di residenze extralberghiere.

(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. 13685 del 25.11.2014, si evidenzia quanto segue.

Per quanto attiene agli Ambiti Territoriali Estesi (ATE), dalla documentazione trasmessa, le aree interessate dagli interventi 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 rilevante "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".

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 agli elementi strutturanti il territorio, Ambiti Territoriali Distinti (ATD) si evince quanto segue:

- Sistema geologico, geomorfologico e idrogeologico: l'area d'intervento, così come riportato nelle tavole tematiche del PUTT/P, è attraversata dall'ATD "ciglio di scarpata" interessando con la propria area di pertinenza e area annessa gran parte del lotto d'intervento, per il quale valgono le prescrizioni di base di cui all'art. 3.09 delle NTA del PUTT/P;

- Sistema della copertura botanico-vegetazionale e colturale: come già evidenziato nella nota protocollo n. 13685 del 25.11.2014, e che qui si conferma, l'area d'intervento risulta in gran parte interessata dall'area di pertinenza e dall'area annessa dell'ATD "bosco/macchia" che pur non cartografata dalle tavole tematiche del PUTT/P, risulta esistere in punto di fatto e pertanto per questo valgono le prescrizioni di base di cui all'art. 3.10 delle NTA del PUTT/P. Inoltre l'area ovest del comparto ricade nell'area annessa del Parco Naturale Regionale "Costa Otranto-Santa Maria di Leuca - Bosco di Tricase"

- 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 nel suo complesso

interviene su aree il cui regime giuridico non risulta interessato da ulteriori specifici ordinamenti vincolistici.

(Conformità con le norme di salvaguardia del Piano Paesistico Territoriale adottato) PPTR

Considerato, inoltre, che con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1435 del 02 Agosto 2013 e n. 2022 del 29.10.2013 è stato adottato il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR), si rappresenta che, ai sensi dell'art. 105 delle NTA del PPTR "Misure di Salvaguardia", "a far data dalla adozione del PPTR sugli immobili e sulle aree di cui all'art. 134 del Codice non sono consentiti interventi in contrasto con le disposizioni normative del PPTR aventi valore di prescrizione, a norma di quanto previsto dall'art. 143 comma 9, del Codice".

Dalla consultazione degli elaborati del Piano Paesaggistico Territoriali Regionale (PPTR) si rileva che:

Il comparto edificatorio "è interessato da immobili e aree di cui all'art. 134 del Codice ovvero:

- "immobili aree di notevole interesse pubblico" di cui all'art. 136 del Codice (art. 38, comma 2.1 delle NTA del PPTR). D.M. 04.07.1970 Dichiarazione di notevole interesse della zona costiera e parte del territorio comunale di Santa Cesarea Terme Istituito ai sensi della L. 1497 G. U. n. 271 del 26.10.1970 per il quale: "La zona ha notevole interesse pubblico perché presenta ancora intatta la sua originaria bellezza e forma, degradando repentinamente verso il mare, un altipiano roccioso a guisa di anfiteatro, circoscritto da una pineta di origine artificiale, impiantata nel 1933, la quale tende sempre ad espandersi coi nuovi rimboschimenti; inoltre per le sue macchie verdi ed essenze locali costituisce un quadro naturale di grande suggestività nonché, per i resti di antichi monumenti, un complesso di cose immobili avente valore estetico e tradizionale";
- "aree tutelate per legge" di cui all'art. 142 del Codice (art. 38 comma 2.2 delle NTA del PPTR), quali "boschi/macchia" per i quali valgono le prescrizioni di cui all'art. 62 delle NTA del PPTR adottato.

(Valutazione della compatibilità paesaggistica)

Entrando nel merito della valutazione paesaggistica, questo Servizio, come già rappresentato nel citato preavviso di diniego regionale di cui alla nota protocollo n. 13685 del 25.11.2014 che nel merito si riconferma non concordando con le argomentazioni e osservazioni prodotte dal Comune di Santa Cesarea Terme e dai progettisti incaricati, 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 ulteriormente motivato e rappresentato.

L'intervento in progetto, prevede la realizzazione di volumi edilizi e opere annesse su aree che, da approfondimenti d'ufficio sul reale stato dei luoghi, nonché da quanto evidenziato negli stessi elaborati progettuali, risultano insistere in un contesto che presenta evidenti tracce e segni della naturalità salentina e dell'organizzazione del suolo agricolo, con particolare riferimento alla significativa presenza di essenze arboree e arbustive, cespugli, piante erbacee in evoluzione naturale, macchia mediterranea che si estendono nell'area di riferimento senza soluzione di continuità, integrate da uliveti regolari, che rappresentano elementi peculiari della storia, della cultura e dell'identità del paesaggio agrario pugliese e salentino di rilevante valore paesaggistico.

Inoltre, l'intervento, sia pur collocato ai margini dell'abitato di Santa Cesarea, appare particolarmente impattante anche rispetto ad altre tracce peculiari della storia, della cultura, dell'identità del paesaggio agrario pugliese quali la viabilità poderale e i muretti a secco, (come emergono dalla documentazione fotografica trasmessa), che consentono il riconoscimento, in questa zona, di una significativa integrazione tra le componenti antropiche, quelle agricole, la struttura geomorfologica, naturalistica e le forme costruttive che qualificano paesaggisticamente la zona interessata. Peraltro la consistenza delle opere previste inevitabilmente comporta lo stravolgimento dell'assetto botanico-vegetazionale esistente con espunti della vegetazione esistente e mutamento sostanziale della configurazione delle sue componenti arboree/arbustive modificando significativamente i luoghi e interrompendo il rapporto di continuità naturalistico-ambientale con le aree adiacenti.

Inoltre localizzazione del progetto, risulta in contrasto con gli Indirizzi e le Direttive di Tutela per gli ATE "C" e per gli ATE "D" e con le prescrizioni di base, sopra richiamati, in quanto tende a modificare sostanzialmente la qualificazione paesaggistica esistente nel contesto di riferimento, oltre a modificare l'andamento orografico del terreno, la morfologia dei luoghi, l'assetto idrogeomorfologico d'insieme, 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.

In particolare, in merito alla valutazione paesaggistica sul progetto proposto, si precisa che preliminarmente l'incompatibilità e il contrasto con le NTA del PUTT/P dell'insediamento residenziale prospettato, rilevati dallo scrivente ufficio, derivano dall'art. 2.02 delle NTA del PUTT/P, laddove si dispone, per gli ATE di tipo "C", 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" nonché per gli ATE "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 qualificato, per lo stesso il PUTT/P dispone la salvaguardia e valorizzazione. Tali concetti (che non hanno significato astratto) implicano che qualunque intervento proposto deve salvaguardare il carattere e la qualità del paesaggio non comportando trasformazioni dei luoghi che ne compromettano la conservazione ma, al contrario, tali da mantenere inalterati gli aspetti significativi dello stesso contesto paesaggistico. A ciò si aggiunge che l'intervento di trasformazione proposto, non contribuisce alla qualificazione paesaggistica in quanto introduce una diversa e intensiva modalità di uso e modifica del territorio rurale e naturale 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, "distinguibile di tipo C" e "relativo di tipo D" (art. 2.01 delle NTA).

Posto quanto sopra, e ad integrazione di quanto in premessa evidenziato è risultato che:

- l'intervento risulta in contrasto con le prescrizioni di base di cui all'art. 3.10 delle NTA del PUTT/P nonché con le prescrizioni di cui all'art. 62 delle NTA del PPTR adottato;
- l'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 e con le prescrizioni di base dell'art. 3.09 e dell'art. 3.11 delle NTA del PUTT/P;
- le consistenti opere edilizie, nonché le previste reti viarie comportano inevitabilmente una significativa impermeabilizzazione del terreno risultando incompatibili con la conservazione dell'assetto idrogeologico delle relative aree (art. 3.05 delle NTA);
- l'intervento, nel suo complesso, non rispetta le caratteristiche orografiche e morfologiche dei luoghi, prevedendo, inevitabilmente, movimenti di terra e variazioni del naturale andamento dei rilevati non conformi ai caratteri ambientali e naturali dei siti;
- l'intervento, comporta una elevata incidenza visiva per chi percorre la viabilità locale, alterandola percezione del paesaggio rurale;
- la proposta progettuale risulta incompatibile con le tracce e i segni della ruralità esistente con particolare riferimento alle formazioni botanico- vegetazionali (uliveti), alle trame fondiarie, ai bordi, ai valori percettivi, ai preesistenti assetti viari limitrofi, ecc., proponendosi come impianto insediativo completamente avulso dal contesto e dall'assetto fisico- spaziale dei luoghi.

Premesso quanto sopra, si ritiene che le trasformazioni proposte, con riferimento specifico alla loro localizzazione, risultano pregiudizievoli alla qualificazione paesaggistica dell'ambito di riferimento comportando significative interferenze con gli indirizzi di tutela previsti per gli ambiti estesi interessati 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 "C" e "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 "C" e 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 Santa Cesarea Terme (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 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 Qualità del Territorio, nelle premesse riportata;

DI NON RILASCIARE al Comune di Santa Cesarea Terme (Le) per il Comparto 14S -zona C4, 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:

- al Sig. Sindaco del Comune di Santa Cesarea Terme (Le)

DI TRASMETTERE in copia a cura del Servizio Assetto del Territorio il presente provvedimento per i lottizzanti ai tecnici incaricati:

- Ing. A. Bleve, Arch. A. Mangia, Arch. O. S. Maruccio, c/o Studio Tecnico Ing. Aldo Bleve, Via Regina Elena, 73020 Cerfignano (Le)

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul BURP.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta

