



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 45 del 01/04/2015

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 11 marzo 2015, n. 399

Comune di Nardò (LE). Variante P.R.G. - Riqualficazione di aree di proprietà della Sig.ra NISIO Giovanna + 4. Del. Comm. Str. n. 43 del 29-11-2010. Approvazione con prescrizioni.

L'Assessore alla Qualità del Territorio, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Ufficio, confermata dal Dirigente del Servizio Urbanistico Regionale, riferisce quanto segue:

““““ Il Comune di Nardò (LE), dotato di P.R.G. approvato D.G.R. n. 345 del 20-04-2001, con Delibera del Commissario Straordinario n. 43 del 29-11-2010, in ottemperanza alla sentenza TAR Lecce n. 870/10, ha adottato una variante urbanistica per la ritipizzazione del lotto di proprietà della Sig.ra NISIO G. + 4 a seguito della decadenza dei vincoli di esproprio.

Elenco degli atti trasmessi con prot. n. 12056 del 05-04-2012, acquisiti in data 23-04-2012 con prot.4156:

- Delibera Commissario Straordinario n. 43/2010, con allegata relazione istruttoria del Settore Urbanistica - Ambiente;
- Delibera Consiglio Comunale n. 7/2012 - Controdeduzioni alle osservazioni con allegati:
- verbale stenografico della seduta di Consiglio
- osservazione pervenuta di NISIO Giovanna + 4
- Avviso di variante al PRG affisso all'Albo Pretorio Comunale munito di attestazione di avvenuta pubblicazione;
- manifesto dell'avviso di Variante al PRG come affisso nel territorio comunale;
- copia dell'avviso pubblicato sul "Nuovo Quotidiano di Puglia".

La delibera di adozione della variante di che trattasi, in uno ad altri n. 5 provvedimenti relativi all'adozione di variegate varianti (Del. Comm. Acta n. 4 del 20.10.2010; Del. Comm. Acta n. 5 del 18.11.2010; Del. Comm. Acta n. 6 del 29.11.2010; Del. Comm. Acta n. 7 del 29.11.2010; Del. Comm. Str. n. 61 del 15.12.2010), risulta depositata e pubblicata a far data dal 01.02.2011, nonché risulta pubblicata su un solo quotidiano.

A seguito della pubblicazione è stata presentata una sola osservazione come si evince dalla successiva Delibera di C.C. n. 7 del 03-02-2012 relativa all'esame delle osservazioni.

La variante in questione riguarda la p.lla 71 del fg. 123, avente superficie catastale pari a 12.850 mq, destinata dal PRG vigente a "F29 - Attrezzature militari e per l'ordine pubblico", (parte), F.41

- Verde di arredo stradale" (parte), "zone per la viabilità" (parte), e comporta:
- l'introduzione di aree tipizzate quali "Zone C3 - residenziali di espansione";
- la individuazione di un nuovo comparto indicato con il n. 84 che comprende il mantenimento di parte dell'originaria destinazione F.29; il sostanziale mantenimento della viabilità di P.R.G. e del verde di

arredo urbano.

In particolare il comparto n. 84 è caratterizzato dai seguenti parametri:

Superficie Territoriale 15.377 mq

Superficie fondiaria (Zona C.3 residenziali di espansione): 2.030 mq

I.f.t.: 0,10 mc/mq

I.f.f. (come da art. 68 - Zona C3 - residenziali di espansione): 0,74 mc/mq

Volume realizzabile: 1.502 mc

Zona F.16 (parcheggi pubblici) 623 mq

Zona F.29 (originariamente

pari a 5.100 mq): 4.050 mq

Superficie per strade e piazze: 8.674 mq

Altresì si prevede l'obbligo da parte dei proprietari di cedere gratuitamente tutte le aree destinate a strade e piazze, verde di arredo stradale, urbanizzazione primaria e secondaria, compresa l'area relativa alla Zona F.29.

La zona C3 è già normata dall'art. 68 delle N.T.A. qui di seguito si riporta:

“ART. 68 - ZONE C.3 RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

Negli strumenti urbanistici attuativi ci applicano i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria IF = 0,74 mc/mq.

- Rapporto di copertura RC = 0,20 mq/mq,

- Altezza massima H max = 7,50 m,

- Numero dei piani fuori terra: NP = 1 + piano terra

- Arretramento minimo dal filo stradale quello indicato dalle fasce di rispetto previste dal P.R.G. e comunque non inferiore a m. 6,00;

- Distanza minima dai confini D = 6,00 m.

- Superficie del lotto minimo di intervento S. Mi. = 1000 mq.

- Distacco minimo tra gli edifici 10,00 m.

La utilizzazione di un singolo lotto può essere consentita per un solo nucleo edilizio abitativo isolato, mono o bifamiliare, qualunque sia la sua profondità. Sono ammesse costruzioni in aderenza sul confine laterale con progetto unitario o comunque con progetti tra loro coordinati.

E' prescritto il mantenimento delle alberature esistenti e delle sistemazioni a verde, secondo le disposizioni dell'art,26 delle presenti norme.

I suddetti indici si applicano alle superfici fondiarie di zone C.3 individuate nelle tavole di P.R.G. e/o nello specifico strumento attuativo se diversamente organizzato.

I Piani attuativi delle zone di nuovo intervento potranno prevedere una diversa organizzazione delle zonizzazioni stabilite dalle tavole di P.R.G., fermo restando comunque il rispetto delle quantità di aree nonché dei rapporti percentuali indicati per ogni singolo comparto nell'allegato 1 b della relazione del P.R.G. oltreché delle classificazioni di zona previste dalle medesime tavole di PRG(...).”

Gli atti in questione sono stati oggetto di apposita relazione istruttoria del SUR che con relazione n. 18 del 23-07-2012 si è così espresso:

“””””

[...] per gli aspetti generali, così come si rileva dalla narrativa della delibera e dalla relazione tecnica, si evidenzia che:

- la soluzione proposta dal comune ottempera alla necessità di riqualificare l'area in questione a seguito di decadenza dei vincoli espropriativi;

- il Comune non ha alcuna previsione a breve e medio termine circa l'attuazione del PRG vigente che renderebbe possibile la reiterazione del vincolo;
- la variante proposta permette di preservare l'interesse pubblico attraverso la conservazione del disegno complessivo del P.R.G.;
- la variante propone il coinvolgimento di superfici di proprietari diversi da quelli che hanno attivato il ricorso presso il TAR Lecce.

Nel merito della proposta comunale, considerato che:

- la introduzione della "Zona C3 - residenziale di espansione" interessa una superficie pari a mq. 2.030 con un modesto numero di abitanti teorici insediabili pari a n. 19 unità;
- risulta confermata la tipizzazione a "Zona F29" per una superficie di 4.050 mq a fronte degli originari 5.100 mq, con una riduzione pari a meno del 20%;
- risulta confermato il complessivo disegno dell'assetto viario, piazze e parcheggi di PRG;
- la proposta prevede "la cessione gratuita di tutte le aree destinate a strade e piazze, compreso il verde di arredo stradale, urbanizzazione primaria e secondaria, compresa quella per la realizzazione delle attrezzature comprensoriali F29";

si esprime parere favorevole all'argomento a condizione che la superficie territoriale del nuovo comparto, denominato n. 84, coincida con la sola p.lla 71 del fg. 123, oggetto di sentenza TAR, e con la precisazione che nella superficie complessiva di cessione debba necessariamente ritenersi compresa la quota relativa alle urbanizzazioni primarie, nonché la dotazione di standard urbanistici relativa alle 19 unità insediabili.

Il nuovo comparto n. 84 sarà pertanto così caratterizzato:

- Superficie Territoriale 12.850 mq
- Superficie fondiaria (Zona C.3 residenziali di espansione): 2.030 mq
- I.f.f. (Zone C3 - residenziali di espansione): 0,74 mc/mq
- Volume realizzabile: 1.502 mc
- Superfici ad uso pubblico 10.820 mq

Altresì il comparto n. 84 dovrà essere assoggettato ad una unica strumentazione urbanistica esecutiva che dovrà contenere lo schema di convenzione con la previsione della cessione gratuita delle aree non interessata dalla "Zona C3", ovvero comprendendo nella restante parte di superficie tutti gli obblighi relativi al soddisfacimento delle urbanizzazione primaria e secondaria, nonché della Zona F.29.

OSSERVAZIONI

La variante in questione, giusta Del. di C.C. n. 43 del 29-11-2010, è stata oggetto di n. 1 osservazione, supportata da apposita relazione redatta da un tecnico incaricato dai proprietari dell'area, come si evince dalla Del. C.C. n. 7 del 03-02-2012.

Il Comune di Nardò, giusta Del. di C.C. n. 43 del 29.11.2010, sulla base del parere dell'U.T.C., si è espresso nel senso del non accoglimento.

In particolare:

ASPETTI PAESAGGISTICI

Circa gli aspetti paesaggistici, il competente Servizio Assetto del Territorio-Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica, con nota prot. n. 1188 del 05/02/2015 ha fatto pervenire il proprio che qui di seguito testualmente si riporta:

“”“ omissis

(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, si evidenzia quanto segue.

Per quanto attiene agli Ambiti Territoriali Estesi (ATE), dalla documentazione trasmessa, le aree interessate dalla variante 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 agli elementi strutturanti il territorio, Ambiti Territoriali Distinti (ATD) 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 della copertura botanico-vegetazionale e colturale: l'area d'intervento 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 biologico-vegetazionale.

Dall'esame degli elaborati trasmessi, si evince che l'area è interessata dalla presenza di alberature disposte a filari che si attestano lungo il perimetro del comparto nonché da alberature a gruppi e/o isolate localizzate nella parte sud- ovest dello stesso. Si ritiene che tali componenti siano di significativo valore paesaggistico.

- 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 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 che con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1435 del 2 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 Territoriale Regionale (PPTR) si rileva che:

- l'area in questione è interessata 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) quale il D.M. 04-09-1975 Dichiarazione di notevole interesse pubblico di alcune zone di Nardò Istituito ai sensi della L. 1497 (G. U. n. 119 del 06-05-1976) che dispone che: "La zona predetta ha notevole interesse pubblico per le sue caratteristiche climatiche, paesistiche e geomorfologiche che hanno consentito un'intensa opera di umanizzazione, sì che è 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.””

- L'area non è interessata da "aree tutelate per legge" di cui all'art. 142 del Codice (art. 38 comma 2.2 delle NTA del PPTR).

Si rappresenta inoltre che dette aree non risultano interessate da alcun ulteriore contesto come cartografato negli elaborati dell'adottato PPTR.

(Valutazione della compatibilità paesaggistica)

Sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta che le aree interessate risultano posizionate in un contesto collocato a ridosso dell'asse viario esistente che conduce al mare, caratterizzato dalla presenza di edificazione diffusa pur permanendo nella zona la presenza di caratteri prettamente rurali. La variante, peraltro, propone la localizzazione dell'area di espansione C3 in una parte del comparto che appare meno caratterizzata dalla presenza delle componenti vegetazionali sopra rilevate.

L'ATE D interessato non appare connotato da un elevato grado di naturalità, salvo rilevare, come sopra evidenziato, la presenza di alcune testimonianze di una ruralità preesistente quali alcune tracce e segni dell'organizzazione del suolo (alcune alberature in filari quali pini e ulivi, organizzati anche a gruppi o in forma isolata) e di alcune residuali trame fondiarie, che si ritiene rappresentino elementi strutturanti del contesto risultato di un lungo processo dell'azione naturale e antropica di modellamento del paesaggio, naturale e agrario.

Inoltre il progetto proposto non contrasta con le disposizioni di cui al comma 1 dell'art. 105 delle NTA del PPTR adottato, in quanto l'area non è in contrasto con le disposizioni normative di cui all'art 79 per la presenza di immobili e aree di notevole interesse pubblico (l'art. 134 del Codice) né è interessato dalla presenza di "aree tutelate per legge" (all'art. 142 del Codice).

Alla luce di ciò e della presenza delle componenti paesaggistiche sopra comunque rilevate nelle aree interessate, si ritiene che la proposta di variante sia assentibile sotto il profilo paesaggistico ai sensi dell'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, a condizione che, ai fini della qualificazione paesaggistica degli insediamenti, l'attuazione del comparto non prescinda da una ricognizione diretta delle tracce e segni dell'organizzazione del suolo, delle trame fondiarie e più in generale dei valori di paesaggio presenti nei siti secondo le seguenti prescrizioni e indirizzi:

- al fine di salvaguardare le tracce e i segni dell'organizzazione del suolo, le formazioni botanico-vegetazionali, i bordi, i margini e i valori percettivi, che rappresentano "elementi strutturanti il territorio":
- siano operate idonee scelte d'assetto fisico-spaziale (orientamenti e giaciture delle volumetrie, struttura dello spazio pubblico, organizzazione degli spazi aperti, rapporti pieno-vuoto, ecc.) valutando opportunamente diversificate alternative e modalità insediative;
- siano individuati anche gli elementi minori di vegetazione che dal punto di vista ambientale contribuiscono a mantenere la stabilità agroecosistemica come alberi isolati, piccoli gruppi di alberi, alberature e filari, siepi, ecc.;
- nella progettazione della nuova viabilità e, quindi, anche della collocazione delle previste volumetrie, sia valutata opportunamente la possibilità di ridurre al minimo le superfici interessate da nuova viabilità mirando a valorizzare la viabilità esistente per definire gli accessi ai lotti, ciò anche la fine di ridurre il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo;
- nella definizione della transizione tra il paesaggio urbano e quello rurale, trattandosi di margini rurali, cioè di spazi agricoli abbandonati o coltivati, sia posta attenzione alla continuità tra la campagna e le aree insediate, prevedendone la permeabilità funzionale e spaziale, e il rapporto fisico e relazionale tra il nuovo insediamento, la campagna e gli insediamenti limitrofi attraverso:
- la previsione di tipologie edilizie coerenti con i caratteri insediativi riconoscibili nel contesto, privilegiando forme (coperture, volumi, attacchi a terra, linee compositive ecc.), dimensioni, tecnologie costruttive e materiali legati ai caratteri insediativi, tipologici e ambientali dei luoghi;

- l'organizzazione dei sistemi degli spazi aperti pubblici e privati volta a minimizzare il consumo e l'impermeabilizzazione dei suoli;
- l'utilizzo di essenze arboree e arbustive tipiche del contesto agrario limitrofo, prevedendo comunque il reimpianto degli esemplari eventualmente sottoposti ad espanto a seguito dell'attuazione degli interventi.

Premesso quanto sopra, si ritiene che la proposta di variante, pur comportando modificazioni dell'attuale contesto paesaggistico, interessa aree collocate comunque in una zona interessata da edificazione diffusa, e con riferimento specifico alla loro localizzazione, si ritiene non comportino significative e sostanziali interferenze con gli indirizzi di tutela previsti per l'ambito esteso interessato né con l'assetto paesaggistico del contesto di riferimento, potendo risultare sostanzialmente compatibili con gli obiettivi generali di tutela e con le direttive proprie dell'ATE "D", fissate dalle NTA del PUTT/P, e non pregiudizievoli alla qualificazione paesaggistica dell'ambito di riferimento.

L'ottemperanza a queste indicazioni dovrà essere verificata in sede di rilascio di permessi e autorizzazioni degli interventi.

Ciò si rappresenta ai fini del parere paesaggistico ex art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, il quale potrà essere rilasciato dalla Giunta Regionale.

ASPETTI AMBIENTALI

Circa gli aspetti ambientali, facendo seguito a specifiche richieste avanzate dal Servizio Urbanistica, giusta nota prot. n. 2191 del 28-02-2013 e nota prot. n. 4651 del 17-06-2014, il Comune di Nardò, con nota prot. n. 46645/14 del 29-12-2014, acquisito al protocollo regionale con il n. 44 del 08-01-2015, comunicava che la variante urbanistica in oggetto era inclusa nell'elenco dei piani esclusi dagli adempimenti in materia ambientale (nota prot. 13360 del 29-12-2014 del Servizio Ecologia regionale).

In effetti dal portale regionale si rileva quanto segue:

Tutto ciò premesso, si propone di approvare la variante urbanistica per la ritipizzazione del lotto di proprietà della Sig.ra NISIO G. +4 a seguito della decadenza dei vincoli di esproprio adottata con Delibera del Commissario Straordinario n. 43 del 29-11-2010, in ottemperanza alla sentenza TAR Lecce n. 870/10, con le prescrizioni e modifiche di cui alla Relazione Istruttoria del SUR n. 18/2012 nonché al parere paesaggistico rilasciato ai sensi dell' art. 5.03 delle N.T.A. del PUTT/P. """"

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della giunta regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 comma 4° della l.r. 7/97, punto d).

Copertura finanziaria di cui alla l.r. n.28/2001:

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 scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone pertanto alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore alla Qualità del Territorio;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento, dal funzionario istruttore, dal Dirigente d'Ufficio e dal Dirigente del Servizio;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

DI APPROVARE la relazione dell'Assessore alla Qualità del Territorio, nelle premesse riportata;

DI APPROVARE ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 56/1980, la variante urbanistica per la ritipizzazione del lotto di proprietà della Sig.ra NISIO G. + 4 a seguito della decadenza dei vincoli di esproprio, adottata con Delibera del Commissario Straordinario n. 43 del 29-11-2010, con le prescrizioni e modifiche di cui alla Relazione Istruttoria del SUR n. 18/2012 e del parere paesaggistico ex art. 5.03 delle N.T.A. del PUTT/P, che in toto si condividono e sono parte integrante del presente provvedimento;

DI DECIDERE, in ordine alle osservazioni, nei termini di cui alla relazione che precede che in toto si condivide e costituisce parte integrante del presente provvedimento;

DI RICHIEDERE, ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 56/1980, al Comune di Nardò (LE) specifico provvedimento di adeguamento e/o controdeduzioni;

DI DEMANDARE al competente SUR la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Nardò (LE) per gli ulteriori adempimenti di competenza;

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Dott.ssa Antonella Bisceglia Dott. Nichi Vendola
