

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 26 luglio 2016, n. 1173

**COMUNE DI NARDO' (LE). Piano di Lottizzazione del Comparto 65 in località S. Isidoro Rilascio Parere di Compatibilità Paesaggistica art. 96 delle NTA del PPTR. Proponente: Ditta Oasi Sarparea srl.**

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, Arch. Anna Maria Curcuruto sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Servizio, confermata dal Dirigente della Sezione Assetto del Territorio, riferisce quanto segue:

**Vista:**

- la Convenzione Europea del Paesaggio, firmata a Firenze il 20 ottobre 2000;
- la Parte III del D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004 recante "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio";
- La Delibera di Giunta Regionale 15 dicembre 2000 n. 1748, pubblicata sul BURP n. 6 del 11.01.2001 di approvazione del Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio ed in particolare l'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P;
- La Delibera di Giunta Regionale 16 febbraio 2015 n. 176 pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015) di approvazione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) ed in particolare l'art. 96.1.d delle NTA del PPTR;
- La LR n. 14/2007 "Tutela e valorizzazione del paesaggio degli ulivi monumentali" come modificata dalle LR n. 12/2013 e n.19/2013;
- La LR 24.07.2012, n. 22 (pubblicata sul BURP n. 109 del 24.07.2012);
- La Delibera di Giunta Regionale del 27 dicembre 2012 n. 3001 pubblicata sul BURP n. 22 del 12.02.2013 con cui non è stato rilasciato il parere paesaggistico sensi dell'art 5.03 delle NTA del PUTT/P del Piano di Lottizzazione del Comparto n. 65 in località S. Isidoro;

(DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI)

**Premesso che:**

- Con Delibera Consigliare n. 106 del 21.12.2009 il Comune di Nardò, ha adottato il Piano di Lottizzazione, proposto dalla Società Oasi Sarparea srl relativo al comparto n. 65 in Zona C del PRG, sito in località S. Isidoro;
- Con nota n. 4149 del 05.03.2010 la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le provincie di Lecce, Brindisi e Taranto ha espresso, ai sensi dell'art 21 della LR 56/80 per il Piano di Lottizzazione del Comparto n. 65 in località S. Isidoro, adottato dal Comune di Nardò con Delibera di CC. 106/2009, parere negativo poiché ha ritenuto che *"il Piano di Lottizzazione alteri gravemente i caratteri paesaggistici del sito interessato"* e ha rilevato che *"(...) l'intervento consistente nella realizzazione di una diffusa edificazione per una volumetria complessiva di circa 131.000 mc, stravolge l'attuale equilibrata configurazione dell'area interessata, limitandone la godibilità dal mare e da terra interferendo negativamente nella percezione di insieme del paesaggio costiero e del paesaggio agrario, di forte caratterizzazione e connotazione culturale del territorio salentino e cancella di fatto un antico uliveto a favore di una incongrua cementificazione fra gli ulivi"*;
- Con nota n. 39984 del 30.04.2010 il Servizio Lavori Pubblici (ora Sezione) della Regione Puglia ha espresso ai sensi dell'ad 89 del DPR 380/01 per il Piano di Lottizzazione del Comparto n. 65, parere favorevole, *"in ordine alla compatibilità geomorfologica delle opere previste con lo strumento urbanistico in oggetto rispetto alle caratteristiche dei terreni interessati così come descritti nella relazione geologica in atti"*;
- Con Determinazione del Dirigente della Servizio Ecologia (ora Sezione) n. 13 del 18.01.2012, è stato rilasciato, nell'ambito della procedura di VAS, parere motivato per il Piano di Lottizzazione del Comparto n. 65 in località S. Isidoro, con cui viene prescritto tra l'altro che in fase di definitiva approvazione del Piano di Lottizzazione relativamente alla presenza di ulivi monumentali di cui alla L.R. 14/2007 *"si provveda un censimento dettagliato, conforme alla vigente regolamentazione subordinato al verbale di accertamento"*

*dagli Uffici Provinciali Agricoltura, che dovrà essere sottoposto al parere preventivo della Commissione tecnica per la tutela degli alberi monumentali”;*

- Con nota n. 9308 del 13.09.2012 acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio (ora Sezione) con n. 10052 del 22.10.2012, il Servizio Urbanistica Regionale (ora Sezione) a seguito di soppressione del Comitato Urbanistico Regionale ai sensi della LR n. 22/2012, 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 adottata dal Comune di Nardò con Delibera di CC. 106/2009;
- Con nota n. 11229 del 19.11.2012 il Servizio Assetto del Territorio (ora Sezione), a seguito dell'esame degli atti trasmessi ha ritenuto *“la localizzazione dell'intervento di cui trattasi non idonea dal punto di vista paesaggistico in quanto in contrasto con le NTA del PUTT/P”* pertanto ha comunicato, ai sensi dell'art.10/ bis della Legge 241/90 e ss.mm.ii, al Comune di Nardò e alla Società proponente di *“non poter procedere alla conclusione favorevole dell'iter istruttorio finalizzato al rilascio del richiesto parere paesaggistico ex art 5.03 delle NTA del PUTT/P atteso il contrasto dell'intervento in progetto con le NTA del PUTT/P.”;*
- Con nota del 02.12.2012 acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio (ora Sezione) con n. 11756 del 03.12.2012, la Società proponente ha trasmesso le proprie osservazioni al suddetto preavviso di diniego;
- Con Delibera n. 3001/2012, visto anche il parere negativo del MIBAC n. 4149 del 05.03.2010, la Giunta Regionale non ha rilasciato al Comune di Nardò per il Piano di Lottizzazione del Comparto n. 65 in località S. Isidoro, il Parere Paesaggistico ex art. 5.03 delle NTA del PUTT/P;
- Con verbale del 14.02.2013 la Commissione Ulivi della Regione Puglia, *“dà atto che a seguito di sopralluogo effettuato e l'esame del report fotografico in sede di commissione, evidenziano la presenza di numerosi alberi di ulivo monumentale, così come definiti dall'art 2 della LR 14/2007”* inoltre dà atto che *“il sopralluogo effettuato ha visto emergere chiaramente la presenza di ulivi monumentali in percentuale maggiore del 60% nell'area presa in esame, pertanto l'uliveto possiede le caratteristiche di monumentalità così come riportate nella LR 14/07”;*
- Con LR n. 12/2013 e n.19/2013 è stato modificato l'art. 8 — Deroghe della legge n. 14/2007 *“Tutela e valorizzazione del paesaggio degli ulivi monumentali”* stabilendo che *“possono essere concesse deroghe ai divieti di cui all'articolo 10 anche per piani attuativi di strumenti urbanistici generali adeguati alla legge regionale, n. 56/1980 “Tutela ed uso del territorio”, ubicati nelle zone omogenee B e C, e che per tali interventi non si applicano le previsioni di cui al comma 3 dell'articolo 6 relative al vincolo paesaggistico ex PUTT/P.*
- Lo strumento urbanistico generale vigente del Comune di Nardò, adeguato alla LR 56/1980 è il Piano Regolatore generale PRG approvato in data 10.04.2001 con DGR n. 345. La destinazione dell'area nell'ambito dello strumento urbanistico generale vigente, in cui ricade l'intervento in oggetto è la seguente: Zona C -Espansione.
- Con ricorso incardinato innanzi al TAR Lecce al n. 525/13 sono stati impugnati dalla Società Oasi Sarparea srl i citati pareri negativi della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le provincie di Lecce, Brindisi e Taranto e della Regione Puglia;
- Con sentenza Sez. I del 06.11.2013 n. 2241 il TAR Lecce ha accolto il ricorso annullando i suddetti atti impugnati poiché ha ritenuto che *“l'impugnato provvedimento tradisce la sua illegittimità, per contraddittorietà tra l'espletata istruttoria e la sintesi offerta nel provvedimento finale”* e che *“sconta un evidente deficit istruttorio e motivazionale, avendo l'amministrazione affermato il presunto contrasto con l'assetto idrogeologico dell'area, in assenza di adeguata istruttoria sul punto”.*
- La sentenza Sez. I del 06.11.2013 n. 2241 è stata appellata innanzi al Consiglio di Stato dalla Regione Puglia (ricorso in appello n. 1488/14 di RG) e dal Ministero per i BBAACC (ricorso in appello n. 1516/14 di RG) e pertanto la Società Oasi Sarparea srl si è costituita in giudizio con controricorso 18.04.14. Detti appelli sono pendenti innanzi al Consiglio di Stato per la decisione di merito;
- A valle della Sentenza TAR è stato avviato, anche su impulso del Ministero dello Sviluppo Economico, un iter di

- concertazione attraverso diversi tavoli e incontri tecnici (nelle date del 18.12.14, del 27.02.15, del 16.03.15, del 27.03.15 e del 29.04.15) con i rappresentanti del MISE, della Regione Puglia, della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici e della Società, ciò al fine di superare i predetti pareri negativi;
- Con Delibera di Giunta Regionale 16 febbraio 2015 n. 176 (pubblicata sul BURP n.40 del 23.03.2015) è stato approvato il nuovo Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR), e pertanto ha cessato di avere efficacia il PUTT/P;
  - Con nota del 13.05.2015, acquisita al protocollo della Sezione Assetto del Territorio (già Servizio) con n. 5140 del 25.05.2015, la Società Oasi Sarparea srl ha chiesto, *“il riesame del progetto di PdL per come adeguato alle prescrizioni della VAS 089/DIR/12/2013 e alle delibere GRP n. 345/11 e n. 357/2013 nonché alle NTA del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale approvato con delibera GRP n. 176/15”*. La documentazione trasmessa con la suddetta nota risulta costituita dai seguenti elaborati:
    1. All. Relazione di sintesi;
    2. TAV. 1 Quadro normativo di riferimento;
    3. TAV. 2 Analisi del contesto paesaggistico: strade panoramiche e Coni Visuali;
    4. TAV. 3 Analisi Unità Paesaggistica;
    5. TAV. 4 Planovolumetria;
    6. TAV. 5 Standard Urbanistici;
    7. TAV. 6 Tipologia Edilizia Area Ricettiva: Piano interrato;
    8. TAV. 7 Tipologia Edilizia Area Ricettiva: Piano terra, primo. Sezione;
    9. TAV. 8 Residence: Tipi edilizi e schemi di aggregazione.
  - Con nota n. 174 del 20.10.2015 la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le provincie di Lecce, Brindisi e Taranto ha ritenuto che: *“il progetto così come rielaborato, superi le esplicitate criticità alla base del precedente parere contrario espresso da questa Soprintendenza con propria nota n.4149 del 05.03.2010. Pertanto la scrivente ritiene per quanto di propria competenza, che il PdL così come rielaborato, sia compatibile con i valori paesaggistici del sito in coerenza con le previsioni del PUG di Nardò”*.

**Considerato che:**

- A seguito dell'approvazione del PPTR ha cessato di avere efficacia il PUTT e dunque, fuori dai casi di cui all'art 106 commi 1, 2 e 3 d non è più dovuto il parere paesaggistico ex art 5.03 delle NTA del PUTT, bensì ai sensi dell'ad 96 delle NTA del PPTR per l'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi è dovuto il parere di compatibilità paesaggistica;
- Ai sensi del combinato disposto dell'art, 96.3.b delle NTA del PPTR e dell'art. 7.2, della LR 20/2009 come modificata dalla LR 19/2015, laddove il Piano di Lottizzazione interessi beni o ulteriori contesti paesaggistici, la competenza al rilascio del parere di compatibilità paesaggistica (art 96 delle NTA del PPTR), è in capo alla Regione che lo esercita tramite i propri uffici;

**Con riferimento agli aspetti di compatibilità dell'intervento con il PPTR si rappresenta quanto di seguito, fatti salvi gli aspetti connessi alla Valutazione Ambientale Strategica e alla verifica di cui alla LR 14/2007 “Tutela e valorizzazione del paesaggio degli ulivi monumentali”.**

*(DESCRIZIONE INTERVENTO PROPOSTO)*

**Evidenziato che:**

Dalla documentazione trasmessa con nota del 13.05.2015 si evince che il progetto, rimodulato dalla Società prevede l'attuazione di un complesso turistico-ricettivo, organizzato in tre Unità Minime d'Intervento (UMI), in particolare, come indicato nella Tavola n. 5, da:

- n. 1 Unità Minima d'Intervento - A destinata ad Albergo, con una struttura ricettiva;

- n. 2 Unità Minime d'Intervento - B e C in cui si prevedono Residence organizzati da unità abitative con differenti tipologie di accoglienza.

Nel dettaglio così come indicato al "punto 3" delle note esplicative riportate nella Tav. 5. *"si sono individuate le Unità Minime d'Intervento da sottoporre a Progettazione Unitaria utile al rilascio del Permesso a costruire, individuandone la Superficie, la Superficie Coperta massima e la Volumetria massima"*.

In particolare con riferimento alla struttura ricettiva dell'UMI - A, nella "Relazione di Sintesi" a pag. 17 si dichiara che: *"si è prodotto un progetto preliminare delle struttura ricettiva che, ancorché non vincolante in quanto assunto come tipo edilizio, costituisce una esemplificazione compositiva (...)"*. In merito alle aree a standard il Piano di lottizzazione prevede in prossimità dei confini del comparto d'intervento e così come rappresentate nella Tav.4 le seguenti aree:

- urbanizzazione secondarie (F16 - Parcheggi Pubblici; F13 - Attrezzature religiose; F14/F15 Verde attrezzato/sportivo;
- F28 Attrezzature turistico -commerciali;
- F34 Parco attrezzato.

Si rappresenta inoltre che con riferimento alla viabilità veicolare, quale urbanizzazione primaria del PdL, essa risulta svilupparsi in adiacenza al perimetro Sud-Ovest dell' UMI C e sul confine Sud dell'UMI B, in particolare sono previsti due punti di accesso dal lato a valle ed un solo a monte dell'area d'intervento.

La soluzione progettuale come rimodulata e trasmessa con nota del 13.05.2015 si articola secondo i seguenti parametri urbanistico - edilizi più significativi:

• Super. territoriale	mq	169.404,39
• Superficie fondiaria	mq	96.447,39
• Superficie lorda abitabile	mq	26.425,88
• Volumetria	mc	95.134,49
• Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	0,98
• Parcheggi Privati	mq	10.491,00

*(TUTELE DI CUI AL D.LGS 42/2004)*

Lo strumento urbanistico attuativo ricade in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico ex art. 134 o 142 del D.Lgs. n. 42/2004 e [ss.mm.ii.](#), e più precisamente da:

- Dichiarazione di interesse pubblico art. 134 D.Lgs. n. 42/2004, denominata *"Dichiarazione di notevole interesse pubblico di alcune zone in comune di Nardò"* decretata il 04.09.1975, con le seguenti motivazioni *"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"* (scheda-PAE 0066);
- *"Integrazione di dichiarazioni di notevole interesse pubblico riguardante il tratto di costa adriatica e Ionica dal limite sud dell'abitato di Otranto (mare adriatico) al confine con la provincia di Taranto (Porto Cesareo - mare jonio) ricadente nei comuni Otranto, Santa Cesarea Terme, Castro, Diso, Andrano, Tricase, Tiggiano, Corsano, Alessano, Gagliano del Capo, Castrignano del Capo, Patù, Marciano di Leuca, Salve, Ugento, Alliste, Racale, Taviano"*. decretata il 01.08.1985 con le seguenti motivazioni; *"Considerato che la soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici della Puglia con nota n. 998 del 25 gennaio 1985 ha riferito che l'esistenza del vincolo non ha assicurato, per il tratto di costa adriatica e ionica dal limite sud dell'abitato di Otranto (Mare Adriatico) al confine con la provincia di Taranto (Porto Cesareo - Mare Ionio), una sufficiente protezione dei valori ambientali in quanto la mancata redazione di idonei*

*strumenti di pianificazione paesistica ha portato alla realizzazione di interventi urbanistici ed edilizi che per la loro casualità e diffusione rischiano di compromettere definitivamente la stessa morfologia dei luoghi, con pesanti ripercussioni sull'equilibrio ecologico-ambientale (scheda-PAE 0135);”.*

- Area tutelata ex lege o art. 142 D.Lgs. n. 42/2004, Lettera A Territori Costieri. Il predetto vincolo interessa marginalmente l'area d'intervento;

*(TUTELE DEFINITE DAL - PUTT/p - DGR 3001/2012)*

L'area d'intervento, per quanto attiene agli Ambiti Territoriali Estesi, 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” prevedevano la “valorizzazione degli aspetti rilevanti con salvaguardia delle visuali panoramiche”.

Per quanto attiene agli elementi strutturanti il territorio, Ambiti Territoriali Distinti:

- *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.

*(TUTELE DEFINITE DAL PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE PPTR)*

Dalla consultazione degli elaborati del PPTR approvato con DGR n. 176 del 16.02.2015, si rileva che:

- Struttura Idro - geomorfologica:
  - *Beni paesaggistici:* l'area oggetto di strumento urbanistico attuativo è interessata marginalmente da beni paesaggistici della suddetta struttura, nel dettaglio da “Territori Costieri” soggetto agli indirizzi di cui all'art. 43, alle direttive di cui all'art. 44, nonché alle prescrizioni di cui all'art 45;
  - *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04):* l'area oggetto di strumento urbanistico attuativo non è interessata da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura;
- Struttura ecosistemica e ambientale
  - *Beni paesaggistici:* l'area oggetto di strumento urbanistico attuativo non è interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura;
  - *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04):* l'area oggetto di strumento urbanistico

attuativo non è interessata da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura;

- Struttura antropica e storico-culturale

- *Beni paesaggistici*: l'area oggetto di strumento urbanistico attuativo è interessata da diversi beni paesaggistici della suddetta struttura, nel dettaglio da due dichiarazioni di interesse pubblico ai sensi della L 1497, "Immobili e aree di notevole interesse pubblico", denominata "Dichiarazione di notevole interesse pubblico di alcune zone in comune di Nardo" e "Integrazione di dichiarazioni di notevole interesse pubblico riguardante il tratto di costa adriatica e Ionica dal limite sud dell'abitato di Otranto (mare adriatico) al confine con la provincia di Taranto (Porto cesareo - mare jonio)" soggetto agli indirizzi di cui all'ad 77 alle direttive di cui all'art. 78 nonché alle prescrizioni di cui all'art 79;
- *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04)*: l'area oggetto di strumento urbanistico attuativo è interessata da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura, nel dettaglio dal cono visuale" di "Porto Selvaggio" sottoposti agli indirizzi di cui all'art. 86, alle direttive di cui all'art. 87, alle misure di salvaguardia e di utilizzazione di cui all'art. 88 delle NTA. Si rappresenta inoltre che l'area d'intervento è delimitata a sud dalla strada panoramica "SP 286" e a est dalla strada a valenza paesaggistica "SP114" soggetto agli indirizzi di cui all'art. 86, alle direttive di cui all'art. 87, nonché alle misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'art 88.

(VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA)

Entrando nel merito della valutazione paesaggistica dell'intervento in progetto come rielaborato, si rappresenta che esso ricade nell'Ambito Paesaggistico 5.10 "Tavoliere Salentino" ed in particolare nella Figura Territoriale 10.2 denominata "Terra dell'Arneo" individuate dal PPTR.

Il valore paesaggistico-ambientale del contesto in esame, così come descritto nelle Schede d'Ambito Paesaggistico 5.10 "Tavoliere Salentino" dell'approvato PPTR è rilevabile attraverso le componenti strutturanti il paesaggio della cosiddetta "Terra d'Arneo", regione della penisola salentina che si estende lungo la costa ionica da San Pietro in Bevagna fino a Torre Inserraglio e, nell'entroterra, da Manduria e Avetrana fino a Nardò. La Terra dell'Arneo è caratterizzata dalla successione, costa-entroterra, della macchia costiera, oliveto, vigneto. Le suddette componenti del sistema agroambientale si sviluppano a nord-ovest sugli esigui rilievi delle propaggini delle murge taratine (Monte della Marina in agro di Avetrana) e a sud-est delle murge salentine (Serra Iannuzzi, Serra degli Angeli e Serra Cicora). Tali rilievi rappresentano luoghi privilegiati di percezione dei paesaggi della terra dell'Arneo.

Con riferimento al paesaggio costiero della Terra dell'Arneo, si rappresenta che il tratto di costa è considerato uno dei litorali di maggior pregio della Puglia di grande valore naturalistico e paesaggistico, che seppur interessato negli ultimi decenni da fenomeni di dispersione edilizia, è strutturato da segni e componenti naturali, agricole e antropiche fortemente identitarie e culturali che contribuiscono a definire l'immagine paesaggistica del territorio. In particolare il tratto di litorale, che dalla marina storica di Nardò, fino Torre S. Isidoro, si presenta prevalentemente roccioso con andamento piuttosto frastagliato per diventare successivamente omogeneo con la sequenza spiaggia/cordone dunare a macchia/area umida retrodunale, è strutturato dal sistema lineare della via Salentina, con i centri di Nardò e Porto Cesareo.

Su tale direttrice costiera Taranto - Leuca, si attestano zone non ancora interessate da fenomeni di dispersione edilizia caratterizzate da macchia mediterranea, tipica degli ecosistemi umidi dunali, alternate a zone con gli oliveti che si sviluppano a ridosso della costa, testimonianze delle specie di oleastri e olivastri che, per secoli, hanno dominato il territorio. A tale sistema di spazi rurali non edificati, a cui si riconosce dal punto di vista ambientale un importante contributo al funzionamento della rete ecologica, si rapporta il sistema storico-insediativo delle masserie fortificate, poste a monte delle litoranea, che insieme al sistema della trama e dei segni della conduzione agricola (muretti a secco, casedde, ecc) rappresentano testimonianza della

passata conduzione agricola dei luoghi, e per chi percorre la strada litoranea significativi punti di riferimento visivi nonché punti panoramici tanto sul paesaggio costiero che sul paesaggio rurale interno.

Parte integrante di questo sistema di aree costiere, è l'area interessata dall'intervento in oggetto, in località Sarparea. Posta a monte della strada litoranea SP 286, l'area si incunea tra l'edificato di Sant'Isidoro e Porto Cesareo caratterizzandosi per il significativo valore d'integrità delle componenti di paesaggio, sostanzialmente non compromesse o alterate da interventi antropici, tipiche della campagna costiera della Terra dell'Arneo. Infatti in questa area le condizioni morfologiche del suolo, con la lieve inclinazione del piano di campagna digradante verso la costa, le componenti del paesaggio agrario della campagna olivetata a ridosso della costa, la trama agraria irregolare dei sestri degli uliveti monumentali e dei muretti a secco, e il sistema delle masserie (Masseria Sarparea-De Pandi, Sarparea-De Nola ecc), contribuisce a definire l'ambito paesaggistico costiero di riferimento. In particolare il valore storico culturale riconoscibile nell'area d'intervento, è anche attribuibile all'uliveto, di cui si ha testimonianza della sua esistenza sin dal XV sec. In quanto riportato in un documento del 1443, in possesso dell'Archivio della Curia Vescovile di Nardò, allegato alle osservazioni trasmesse all'interno della procedura di VAS, che contribuisce, con gli altri beni diffusi, a definire il particolare valore identitario del paesaggio della Terra dell'Arneo, nonché così come già rappresentato nella DGR 3001/2012 un "*contesto rurale di alta valenza paesaggistica*".

In particolare il carattere identitario delle suddette componenti, risulta percepibile tanto dalla strada litoranea SP 286 che attraversa le marine dell'Arneo, quanto dalla strada interna di collegamento SP 114 che attraversa la campagna tra Copertino e Sant'Isidoro; dette strade difatti sono riconosciute dall'approvato PPTR, rispettivamente come "*strada panoramica*" per la sua particolare posizione che offre condizioni visuali da cui poter percepire aspetti significativi del paesaggio costiero della Terra dell'Arneo, e come "*strada di interesse paesaggistico*" dalla quale è possibile cogliere la diversità, peculiarità e complessità dei paesaggi che attraversano paesaggi naturali o antropici di alta rilevanza paesaggistica.

Ciò premesso la Società, al fine di superare le criticità rappresentate dalla DGR 3001/2012 in merito alla valutazione della compatibilità paesaggistica per le trasformazioni proposte dal Piano di Lottizzazione, ritenute pregiudizievoli alla qualificazione paesaggistica dell'ambito di riferimento, ha provveduto ad analizzare il contesto paesaggistico di riferimento (cfr tav. 2) e l'unità paesaggistica (cfr tav. 3) e pertanto definito una nuova soluzione progettuale, ciò anche al fine della compatibilità di cui all'art 96 delle NTA dell'approvato PPTR.

In particolare dalla documentazione trasmessa, e nella Relazione di Sintesi allegata si rileva che la Società ha provveduto con riferimento all'area d'intervento ad analizzare:

- il "*contesto paesaggistico*" (cfr Tavola 2) al fine di riconoscere, attraverso sezioni e fotografie a partire dai punti di osservazione posti sulle strade panoramiche e paesaggistiche individuate dal PPTR gli impatti paesaggistici delle previsioni progettuali, che risulterebbero mitigati dalla fascia posta tra l'area d'intervento e la relativa viabilità;
- l'"*unità paesaggistica*" (cfr Tavola 3) anche al fine della ricognizione delle componenti di paesaggio in particolare dei percorsi e di alcuni tratti muri a secco;

Con riferimento invece alla soluzione progettuale come rimodulata rispetto alla precedente soluzione progettuale di cui alla DGR 3001/2012 e trasmessa dalla Società con nota del 13.05.2015 si rileva che la stessa ha provveduto in particolare a:

- mantenere invariata la superficie delle aree a standard e il disegno delle rete infrastrutturali;
- prevedere una riduzione delle volumetrie, di circa 35.000 mc e una differente disposizione planimetrica dei volumi, in modo da lasciare libero da edificazione una porzione denominata "Giardino degli ulivi" in

corrispondenza delle aree con una maggiore concentrazione di ulivi monumentali;

- individuare una fascia circolare di dieci metri di rispetto intorno al tronco di ogni singolo ulivo monumentale;
- prevedere nell'area prospiciente la litoranea, tipizzata dal PRG area F34 "Parco Attrezzato", il reimpianto degli ulivi non monumentali che saranno espianati. Tali ulivi svolgeranno anche una funzione di barriera verde utile a impedire la visuale degli edifici dalla litoranea;
- disporre le aree di uso pubblico area e standard a margine delle unità minime d'intervento;

Premesso quanto sopra in rapporto alla coerenza e compatibilità del Piano di Lottizzazione con il PPTR, la nuova trasformazione insediativa, con particolare riferimento all' Unità d'intervento Minima B e alle aree a parcheggio pubblici F 16, presenta alcune criticità con riferimento ad alcuni obiettivi di qualità paesaggistica e territoriale dell'ambito paesaggistico interessato, nonché con riferimento alla normativa d'uso di cui alla sezione C1 della scheda d'ambito del "Tavoliere Salentino", e alle linee guida indicate dall'art. 79 comma 1.3 aventi ai sensi dell'ad 79 delle NTA del PPTR valore di prescrizione per gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico.

Nel dettaglio le suddette trasformazioni non risultano del tutto coerenti con:

- gli **obiettivi generali** e specifici di qualità:
  - Migliorare la qualità ambientale del territorio;
  - Riqualificare e valorizzare i paesaggi rurali storici;
  - Valorizzare i caratteri peculiari dei paesaggi rurali storici;
  - Salvaguardare l'alternanza storica di spazi ineditati ed edificati lungo la costa pugliese;
  - Salvaguardare gli spazi rurali e le attività agricole;
- gli **indirizzi** di cui alla la normativa d'uso della sezione C2 della scheda d'ambito:
  - salvaguardare l'integrità delle trame e dei mosaici culturali dei territori rurali di interesse paesaggistico che caratterizzano l'ambito;
  - tutelare la continuità della maglia olivetata e del mosaico agricolo;
  - tutelare e valorizzare le aree agricole costiere residuali al fine di conservare dei varchi all'interno della fascia urbanizzata costiera, con particolare attenzione al tratto ionico tra Torre S. Isidoro e Lido Checca;
  - limitare il consumo di suolo indotto soprattutto da espansioni insediative lungo le principali vie di comunicazione;
- le raccomandazioni contenute nei seguenti elaborati: "Documento regionale di assetto generale (DRAG) - criteri per la formazione e la localizzazione dei piani urbanistici esecutivi (PUE) — parte II - criteri per perseguire la qualità dell'assetto urbano" e con le "Linee guida per il patto città-campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane (Elaborato del PPTR 4.4.3)", ciò in particolare con i criteri generali della Progettazione morfologico-funzionale relativi al rapporto dell'intervento con il contesto rurale in cui si inserisce, nonché alla contestualizzazione dell'intervento con i segni del territorio, i contesti e le preesistenze.

In particolare il disegno planimetrico dell'UMI B, sebbene preveda la salvaguardia delle alberature d'ulivo monumentale (come censite nell'elenco approvato con DGR n. 357 del 07/03/2013), tuttavia con riferimento ad alcune soluzioni aggregative delle tipologie edilizie non definisce un adeguato rapporto fisico e relazionale tanto con la campagna circostante, quanto con l'orientamento e la giacitura dei segni dell'organizzazione del suolo e delle trame del territorio agrario, nonché con alcuni beni quali muri e costruzioni in pietra a secco.

**Tutto ciò premesso, vista anche la nota n. 174 del 20.10.2015 con cui la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le provincie di Lecce, Brindisi e Taranto ha rilasciato parere favorevole**



alla nuova soluzione progettuale, non si rilevano motivi ostativi al rilascio del parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.d delle NTA del PPTR, a condizione che l'intervento si conformi alla configurazione progettuale trasmessa dalla Società con nota del 13.05.2015, e alle prescrizioni ed indirizzi di cui al paragrafo seguente.

Dette prescrizioni e indirizzi sono dettati al fine di assicurare il miglior inserimento del progetto nel contesto paesaggistico di riferimento e di non contrastare con i suddetti gli obiettivi e indirizzi di cui alla sezione C2 della scheda di ambito.

*(PRESCRIZIONI E INDIRIZZI)*

*Prescrizioni:*

- al fine di tutelare la continuità della maglia olivetata e del mosaico agricolo e di valorizzare i caratteri peculiari dei paesaggi rurali storici si provveda a:
  - non realizzare, con riferimento all' UMI B, i corpi di fabbrica contrassegnati nell'allegato 1 alla presente delibera;
  - non realizzare alcuna opera edilizia nelle aree indicate nella Tavola 5 "Parco degli Ulivi (F14/F15 Verde attrezzato/sportivo);
  - a salvaguardare tutte le alberature ricadenti nelle aree a parcheggio pubblico F16;
  - al fine di salvaguardare gli appalti radicali degli ulivi di cui non si prevede l'espianto, i sottoservizi a rete e/o le infrastrutturazioni interrato e le relative operazioni di scavo siano realizzati ad una distanza superiore a 10 metri dal tronco
  - reimpiantare nella stessa area d'intervento gli eventuali esemplari da espantare;
- recuperare e salvaguardare i manufatti esistenti di pietra a secco secondo le "Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia" (elaborato 4.4.4 del PPTR) ciò con riferimento:
  - ai muri a secco con la vegetazione ad essi associati presenti nell'area d'intervento, ripristinando pertanto lo stato originale e conservando gli aspetti formali e materici. In particolare sia salvaguardato il tratto di muro a secco, rilevabile dall'ortofoto regionale (volo-2015) e presente nella particella catastale n.7, posto in continuità con il muro che delimita a sud la particella catastale n. 5;
  - alla "calcara", rilevabile dall'ortofoto regionale (volo-2015) e individuata dalla seguenti coordinate nel sistema UTM WGS84 33N Coord. X: 749278.65, Coord. Y : 4456945.17;
- realizzare la viabilità veicolare (aree di urbanizzazione primaria) nonché la viabilità interna alle tre Unità Minime d'Intervento esclusivamente con materiali naturali permeabili, con l'esclusione di coperture asfaltate e/o sintetiche;
- realizzare le aree a parcheggio pubblico F16, nonché quelle interne alle tre Unità Minime d'Intervento esclusivamente con:
  - materiali drenanti (battuto o ghiaino) da posare a secco senza l'impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti al fine di aumentare la capacità drenante delle stesse superfici;
  - specie arboree ed arbustive forestali autoctone selezionate fra quelle agricole già presenti nel contesto al fine di consentire lo sviluppo e/o la ricostituzione del patrimonio botanico-vegetazionale autoctono Le aree a parcheggio queste devono comunque essere dotate di piantumazioni autoctone di nuovo impianto nella misura minima di una unità arborea per ogni posto macchina.
- realizzare le nuove recinzioni (dei singoli lotti, e sui fronti stradali pubblici e privati dell'area) esclusivamente in muratura a secco evitando l'impiego di elementi prefabbricati in cemento, materiali plastici, privilegiando le murature eventualmente sovrastate da recinzioni metalliche semplici e affiancate da siepi, cespugli e o alberature;
- salvaguardare, compatibilmente con l'intervento, i lembi di terreno con presenza di roccia affiorante al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale configurazione paesaggistica dei luoghi;

- utilizzare in riferimento ai corpi di fabbrica forme, (coperture, volumi, attacchi a terra, linee compositive, aperture, ecc.), dimensioni, tecnologie costruttive e materiali legati ai caratteri insediativi e ambientali del luogo, prevedendo preferibilmente per i prospetti esterni dei corpi di fabbrica in progetto rivestimenti ad intonaco e tinteggiature con coloriture tenui e/o bianche;
- realizzare per la pubblica illuminazione (su viabilità di piano, giardini, parcheggi, ecc), impianti a basso consumo e/o ad energie rinnovabili anche in applicazione della LR n 15/2005 “Misure urgenti per il contenimento dell’inquinamento luminoso e per il risparmio energetico”;

*Indirizzi:*

- al fine di migliorare le condizioni di sostenibilità complessiva e anche in applicazione della L.R. n. 13/2008 si reputa necessario prevedere:
  - sistemi di raccolta delle acque meteoriche e eventuali reti idrico-fognarie duali e impianti che riutilizzino acque reflue e tecniche irrigue mirate al risparmio idrico e alla gestione sostenibile delle acque meteoriche;
  - sistemi per migliorare il microclima esterno e quindi la vivibilità negli spazi esterni mediante la riduzione del fenomeno di “isola di calore”, attraverso:
    - la realizzazione e organizzazione degli involucri edilizi (soprattutto per le cortine rivolte ad Ovest) che diano ombra per ridurre l’esposizione alla radiazione solare delle superfici circostanti mediante elementi architettonici, aggetti, schermature verticali integrate con la facciata, schermature orizzontali, pergole, pensiline, coperture fisse a lamelle, pareti verdi, tetti verdi e coperture vegetalizzate ecc;
    - l’impiego di adeguati materiali da costruzione con bassi coefficienti di riflessione;
    - la realizzazione di percorsi pedonali in sede propria con pavimentazione costituite da materiali a basso coefficiente di riflessione per ridurre la temperatura superficiale ed ombreggiate da opportune schermature arbustive/arboree (selezionate per forma e dimensione della chioma) in modo da garantire e favorire la mobilità ciclabile e pedonale nelle ore calde.
- nel caso di utilizzo di “Fonti Energetiche Rinnovabili” per gli edifici di nuova costruzione si potrà inoltre fare riferimento alla Circolare Regionale n.2/2011 (DGR n. 416 del 10/03/2011);
- 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;
    - 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.

*(Adempimenti finali)*

Il presente provvedimento attiene all’aspetto meramente paesaggistico degli interventi previsti ovvero esplica effetti esclusivamente in applicazione dell’art. 96 delle NTA del PPTR fermo restando, nelle competenze dell’Amministrazione Comunale, l’accertamento della rispondenza dell’intervento in progetto alle norme urbanistico-edilizie vigenti e la verifica della conformità dell’intervento in progetto alla strumentazione urbanistica generale vigente.

Vengono fatti salvi dal presente parere l'acquisizione di tutte le ulteriori autorizzazioni e/o assensi, qualora necessari, rivenienti dalle vigenti disposizioni normative in materia sanitaria e/o di tutela ambientale ivi compresa la procedura VAS di cui D. Lgs n° 152 del 2006 e s.m.i., la verifica del non contrasto con la LR 14/2007 "Tutela e valorizzazione del paesaggio degli ulivi monumentali", nonchè, trattandosi di zona infetta di Xylella fastidiosa, come delimitata ai sensi della Decisione di esecuzione (UE) 2016/764 della Commissione Europea, giusta Determinazione del Dirigente Sezione Agricoltura del 24.05.2016, n.203, gli adempimenti di cui al DM 18.02.2016 e della LR n. 7/2016 "Misure di tutela delle aree colpite da xylella fastidiosa".

*Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della giunta regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4° della Lr. 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 Pianificazione Territoriale;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento, dal funzionario istruttore, dal Dirigente di Servizio e dal Dirigente di Sezione;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

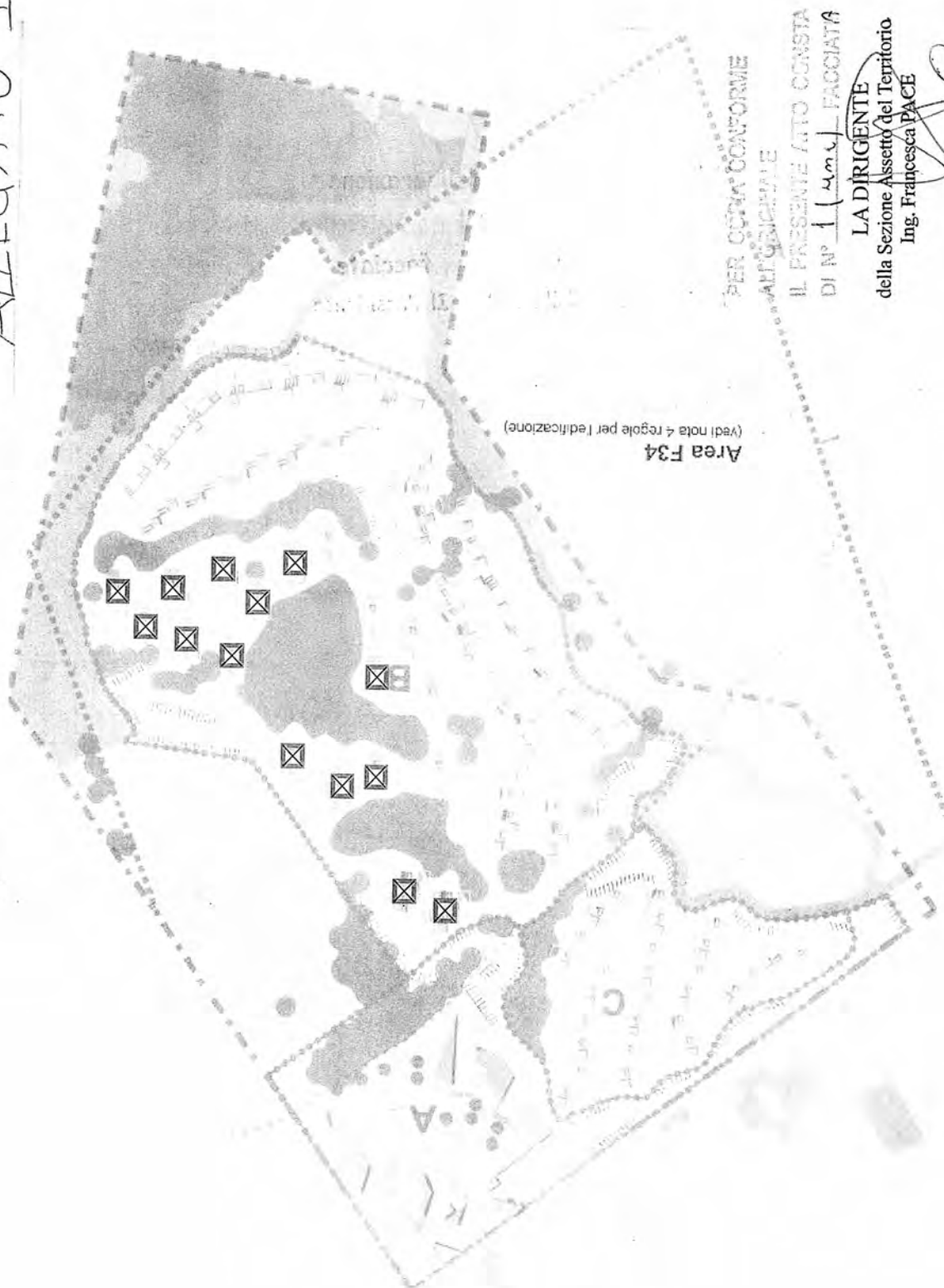
#### **DELIBERA**

- **DI FARE PROPRIA** la relazione dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale, nelle premesse riportata;
- **DI RITENERE**, alla luce della nuova soluzione progettuale trasmessa dalla Società con nota del 13.05.2015, in parte superate le criticità evidenziate con riferimento al Piano di Lottizzazione del Comparto n. 65 in località S. Isidoro dalla Giunta Regionale nella DGR 3001 del 2012 di diniego del parere Paesaggistico ex art 5.03 delle NTA del PUTT/P;
- **DI RILASCIARE**, alla Amministrazione Comunale di Nardò relativamente al Piano di Lottizzazione del Comparto n.65 in località S. Isidoro il Parere di Compatibilità Paesaggistica art. 96 delle NTA del PPTR, nei termini e con le prescrizioni e indirizzi prima riportati fermo restando, per gli interventi esecutivi delle opere previste, l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica e ciò prima del rilascio del permesso a costruire stante il regime di tutela diretta gravante sull'area interessata dall'intervento in questione;
- **DI TRASMETTERE** a cura del Servizio Assetto del Territorio in copia il presente provvedimento completo degli elaborati grafici al Sig. Sindaco del Comune di Nardò;
- **DI TRASMETTERE** a cura del Servizio Assetto del Territorio in copia il presente provvedimento alla ditta;

Il segretario della Giunta  
dott.a Carmela Moretti

Il Presidente della Giunta  
dott. Michele Emiliano

ALLEGATO 1



PER COTTA CONFORME  
ALL'ARTICOLATO  
IL PRESENTE ATTO COSTA  
DI N° 1 (una) PAGIATA

LA DIRIGENTE  
della Sezione Assetto del Territorio  
Ing. Francesca PACE