

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 15 luglio 2024, n. 988

**COMUNE DI NARDO' - Ottemperanza alla Sentenza Consiglio di Stato n. 6865/2021 sul ricorso n. 8952/2014, concernente l'approvazione di una variante al PRG nel Comune di Nardò, area identificata al catasto Foglio n. 120 particella n. 5. Parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96 NTA del PPTR. Approvazione con modifiche e prescrizioni.**

Il Presidente della Giunta Regionale, sulla base dell'istruttoria espletata dal Servizio Strumentazione Urbanistica e dal Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica, confermata dal Dirigente della Sezione Urbanistica ad interim e dal Dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, riferisce quanto segue.

**Vista** la Legge regionale n. 56 del 1980 "Tutela ed uso del territorio" che all'art.16 – "Piano regolatore generale comunale: formazione ed approvazione" stabilisce che *"Le varianti al P.R.G. sono adottate senza la preventiva autorizzazione della Regione e seguono il procedimento di adozione ed approvazione del P.R.G."*.

#### **PREMESSO che**

Il Comune di Nardò è dotato di P.R.G. approvato in via definitiva con DGR n. 345 del 20-04-2001.

Con note acquisite al protocollo della Sezione Urbanistica nn. 1356 del 03.02.2022 e 13983 del 21.12.2022, l'Avvocatura regionale trasmetteva la Sentenza in oggetto al fine di ottemperare a quanto disposto dal Consiglio di Stato.

Con nota protocollo n. 14014 del 21.12.2022 la Sezione Urbanistica comunicava al Comune di Nardò e alla proprietà l'avvio dell'esame del procedimento in questione per gli aspetti di competenza.

Con nota protocollo n. 633 del 12.01.2023 la Sezione Urbanistica chiedeva al Comune di Nardò la trasmissione della documentazione tecnico-amministrativa necessaria per l'espletamento della procedura, da inviare anche alla Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio regionale ai fini dell'acquisizione del parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96 delle NTA del PPTR.

Con nota protocollo n. 49339 del 29.01.2024 la Sezione Urbanistica sollecitava l'invio dei suddetti atti.

Con nota protocollo n. 69193 del 08.02.2024 il Comune di Nardò riscontrava le citate note regionali.

Con nota prot. n. 348342 del 09.07.2024 la Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, trasmetteva il parere tecnico di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR.

La parte proprietaria di un'area sita nel Comune di Nardò, località Cenate (identificata al catasto al foglio n. 120, particella n. 5, nel precedente P.R.G. del Comune di Nardò, destinata a zona C5 di sviluppo turistico con iff pari a 1,30 mc/mq e per la rimanente parte, per quella prospiciente la via per Santa Caterina, come "zona di rispetto stradale", e "zona agricola di particolare valore ambientale") aveva proposto due ricorsi al TAR Puglia sezione staccata di Lecce:

- il primo (r.g. 1712 del 2002) avverso la delibera del Commissario Straordinario del Comune di Nardò n. 181 del 4 aprile 2002, di *"Adeguamento PRG alle determinazioni conclusive riportate nella deliberazione della G.R. n. 345/01"*, e la delibera della Giunta della Regione Puglia n. 345 del 10 aprile 2001 di approvazione del nuovo PRG del Comune di Nardò; nonché avverso la deliberazione del Commissario straordinario del 13 febbraio 1992 di adozione del piano regolatore, la delibera della Giunta regionale n. 4066 del 10 novembre 1998 di approvazione con prescrizioni del piano adottato con la delibera del 13 febbraio 1992, la delibera del

consiglio comunale del 17 febbraio 2000 di controdeduzioni ai rilievi della Regione di cui alla delibera n. 4066 del 1998, nella parte in cui era stata prevista per l'area di sua proprietà la destinazione "B16 ville di interesse ambientale", "F34- parco attrezzato", "F41 verde di arredo stradale zona per la viabilità";

- il secondo (r.g. 2352 del 2002) avverso la delibera del 4 giugno 2002 adottata dal Commissario straordinario del Comune di Nardò, in ordine alla mancata inclusione dell'area de qua nella perimetrazione dei territori costruiti ex art. 1.03.5 delle NTA del previgente Piano urbanistico territoriale tematico per il Paesaggio (PUTT/P approvato con DGR n.1748/2000), che avrebbe consentito per i territori costruiti un regime derogatorio alle disciplina vincolistica del medesimo piano paesaggistico regionale.

Con le sentenze nn. 2088 e 2091 del 19 marzo 2004 i ricorsi sono stati accolti, e con diffida del 26 marzo 2008 la parte proprietaria, nel frattempo entrata in possesso del terreno per successione ereditaria, ne chiedeva l'esecuzione.

In esecuzione di dette sentenze, con deliberazione n. 103 del 20 novembre 2008 il Consiglio Comunale di Nardò ha adottato alcune varianti puntuali al PRG tra cui la variante n. 1 relativa alla zona di proprietà al foglio 120 particella 5, prevedendo per tale area nella parte prospiciente la strada la destinazione in parte come "verde privato", normato dall'art. 55 delle NTA del PRG; nella restante parte la destinazione come "zona fondiaria C7 - residenziale di sviluppo turistico", per complessivi mq. 2604,00 circa, la zona F.34 "parco attrezzato" per mq. 2657.00, la zona F 41 "verde di arredo stradale zona per la viabilità", infine per la parte residua Zona B.21 bis era previsto che restasse normata dall'art. 58 bis delle NTA del PRG, per complessivi mq (670.00+705,00) = mq 1375,00 circa, "non essendo interessata dal ricorso al TAR".

La Sezione Urbanistica regionale, nella relazione istruttoria del 2 marzo 2012, condivideva la proposta del Comune "preso atto delle motivazioni della sentenza e di quanto prospettato dal Comune circa le previsioni del PRG vigente" subordinatamente all'applicazione dell'art. 58 e non dell'art. 58 bis delle NTA del PRG, trattandosi di ambito "limitrofo ad aree di particolare valore ambientale".

La Giunta Regionale, invece, sulla base del parere del Comitato Urbanistico Regionale (CUR) con la delibera n. 1458 del 17 luglio 2012, pubblicata sul BURP n. 117 del 7 agosto 2012, decideva di non approvare la variante proposta dal Comune e rinviarla al Comune di Nardò, rilevando che "le aree in questione sono direttamente interessate dalla presenza di compagini arborate e vegetazionali configurabili, ad un primo esame, quali aree boscate e macchia mediterranea e pertanto pregiudizialmente immodificabili in quanto oggetto di salvaguardia e tutela paesistico-ambientale, anche ai sensi del PUTT/P regionale".

Avverso la suddetta DGR la parte proprietaria ha nuovamente proposto ricorso al TAR della Puglia – Sede di Lecce, che con sentenza n. 788/2014 ha accolto la censura di difetto di motivazione. Contro detta sentenza la Regione Puglia ha proposto appello, non condividendone motivazioni e decusum.

Nel corso del giudizio, è stato rappresentato che, con DGR n. 176 del 16 febbraio 2015, è stato approvato il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione (PPTPR) che ha sostituito il PUTT/P e ha inserito l'area di proprietà in questione all'interno di alcune componenti paesaggistiche quali "UCP reticolo idrografico di connessione della rete ecologica regionale", "BP boschi e UCP area di rispetto dei boschi", "UCP con visuali", "BP Immobili e aree di notevole interesse pubblico", "UCP area di rispetto di componenti culturali e insediative".

Anche il PPTPR è stato impugnato dalla proprietà con ricorso al TAR Bari, che lo ha respinto con la sentenza n. 1257 del 2020, confermando quindi le previsioni vincolistiche individuate sui luoghi dal PPTPR.

Tutto ciò premesso, il Consiglio di Stato con sentenza n. 6865/2021, ha respinto il ricorso n. 8952/2014 proposto dalla Regione, e nell'articolare dettagliatamente nel merito delle questioni poste, ha ritenuto, nel caso di specie, che "La sentenza appellata ha, infatti, fatto corretta applicazione dei consolidati orientamenti giurisprudenziali in materia di atti di pianificazione, per cui, pur nell'ambito della discrezionalità che connota

*tale potere di pianificazione, sussistono specifici obblighi di motivazione in particolari situazioni, tra cui quelle in cui ci siano precedenti giudicati di annullamento.” Ed ancora: “... se anche dal giudicato della sentenza n. 2088 del 2004 non deriva il vincolante obbligo di attribuire una specifica destinazione all’area in questione, nondimeno la sentenza ha espressamente affermato l’illogicità dell’ampliamento a tale area della tutela prevista per le ville storiche nonché della totale inedificabilità dell’area, anche in riferimento alla contiguità con l’area a destinazione B 21. Da ciò deriva, da una parte, che tali destinazioni, in quanto considerate illegittime, non avrebbero potuto essere riproposte integralmente; dall’altra che la Regione avrebbe dovuto, comunque, considerare, e darne conto adeguatamente nella motivazione, le specifiche circostanze della vicenda ... ; la nuova destinazione impressa dava anche un rilievo alla tutela dell’interesse pubblico alla tutela ambientale tramite la destinazione a verde privato e a parco attrezzato; la questione dell’applicazione della disciplina del PUTT neppure era immediata, essendo stata espressamente esclusa dalla pronuncia di illegittimità della perimetrazione dei territori costruiti, relativamente all’area in questione, con la sentenza n. 2291. In presenza di tale situazione concreta, la Regione avrebbe, quindi, dovuto tenere in specifico conto, dandone atto nella motivazione del rinvio, la prospettiva dell’accoglimento di una proposta di classificazione dell’area anche con riferimento alle singole destinazioni proposte dal Comune, che valorizzavano i diversi aspetti del territorio e i vincoli nascenti dal precedente giudicato; ... Invece, il parere del Comitato urbanistico regionale e la delibera della Giunta regionale, che a questo si è richiamata, hanno deciso il rinvio al consiglio comunale per la classificazione proposta solo con un generico riferimento alle esigenze di salvaguardia ambientale del PUTT (di cui era almeno dubbia la applicabilità), presupponendo – sostanzialmente – la pienezza della discrezionalità pianificatoria, come se si fosse in sede di approvazione di una variante generale e non già di una variante puntuale e adottata proprio al fine di dare esecuzione al giudicato”.*

Con ulteriore ricorso proposto dinanzi al TAR Lecce (rgn 1419/2022) la parte proprietaria ha chiesto l’ottemperanza alla sentenza n.788/2014 dello stesso TAR. Con Ordinanza n. 1398/2023 il TAR Lecce – Sezione Prima, nel richiamare testualmente la suddetta Sentenza del CdS n. 6865/2021, preso atto della difesa della Regione Puglia (memoria del 24 novembre 2023) e della difesa della proprietà (memoria del 1 dicembre 2023) ha ritenuto di dover chiedere alla Dirigente dell’Area Funzionale IV – Urbanistica e Ambiente del Comune di Nardò e alla Dirigente della Sezione Urbanistica della Regione Puglia, chiarimenti sulla vicenda in oggetto, alla prima in merito al mancato adempimento alle richieste regionali avvenute con nota n. 633/2023 e alla seconda in riferimento alle deduzioni difensive di cui alla citata memoria della parte del 1 dicembre 2023.

Con nota prot. n. 49351 del 29.01.2024 la scrivente Sezione ha depositato la propria relazione di chiarimenti, che, per quanto qui di interesse si richiama letteralmente:

*““[...] Con riferimento alla citata nota n. 633/2023, fermo restando che ad oggi non risultano pervenuti gli atti richiesti e conseguentemente il parere di cui all’art. 96 delle NTA del PPTR, si precisa che la scrivente Sezione in un caso simile afferente ad altra variante neretina, ha ritenuto in quella circostanza di condividere quanto asserito dallo stesso Consiglio di Stato nel dispositivo della sentenza n. 6864/2021 laddove affermava quanto di seguito testualmente riportato: “Si deve, infatti, considerare che, trattandosi di attività di esecuzione di un giudicato puntuale, l’Amministrazione regionale avrebbe potuto (e dovuto) valutare solo eventuali sopravvenienze normative e fattuali che, modificando la situazione in atto, avrebbero potuto comportare una differente attuazione del giudicato [...]”. Su detti presupposti la Sezione Urbanistica ha inteso chiedere all’A.C., anche in merito alla variante [...], che ne occupa, la trasmissione degli atti documentali aggiornati e necessari al fine di acquisire il parere di cui all’art. 96 delle NTA del PPTR, ossia il piano paesaggistico regionale, come noto, intervenuto dopo il giudizio definito con la sentenza n. 788/2014 del TAR Lecce. Acquisito il suddetto parere la Sezione Urbanistica in ottemperanza a quanto deciso dal Consiglio di Stato nell’ultimo grado di giudizio con propria sentenza n. 6865/2021, sulla scorta delle finalità, specificazioni e motivazioni ivi riportate, predisporrà la Deliberazione di Giunta Regionale di approvazione definitiva della variante al PRG nel Comune di Nardò oggetto dell’Ordinanza in questione. A tal fine si comunica che è in corso di predisposizione il parere di competenza della Sezione Urbanistica che, insieme a quello ex art.96 NTA PPTR della Sezione Paesaggio, costituisce parte integrante del dispositivo regionale di approvazione della variante. Ciò in ottemperanza a*

quanto disposto dalla Sentenza Consiglio di Stato n. 6865/2021 citata in oggetto.

*Le suddette considerazioni - si ritiene - rispondano anche alla Memoria di replica della parte avversa, posto che la Sezione Urbanistica regionale si è puntualmente attivata ed è tuttora impegnata- per quanto di sua competenza - a fare in modo che si concluda il procedimento di approvazione definitiva della variante in oggetto, che, come evidente, non potrebbe arrivare a conclusione con il solo invio delle sopra richiamate note regionali al Comune di Nardò, note che erano finalizzate a dare impulso all'attività istruttoria di pertinenza comunale. È ben chiaro alla scrivente, infatti, che tali note non possono giammai definire il procedimento in esame, il quale per altro verso non può prescindere dalla necessaria acquisizione della documentazione tecnico-amministrativa, richiesta per legge a corredo di una variante urbanistica, aggiornata in merito agli aspetti paesaggistici sulla base del PPTR entrato in vigore nel marzo del 2015 come sopra precisato. Detta documentazione, per ovvi ed intuitivi motivi, rientra nelle competenze dell'ente di prossimità, ossia dell'Amministrazione comunale interessata. [...]"*

Con ulteriore Ordinanza collegiale n. 341/2024 sul ricorso n. 1419/2022 il TAR per la Puglia, Sezione Prima di Lecce ha disposto che la Regione si pronunciasse sulla necessità o meno di acquisire ulteriori atti relativi alla procedura in questione e sulla relativa tempistica riferita al rilascio dell'atto di propria competenza.

Con nota prot. n. 224407 del 10.05.2024 la scrivente Sezione ha chiarito che:

*"[...] Con riferimento a quanto disposto dal TAR con l'Ordinanza in oggetto si ritiene che il Comune abbia trasmesso la documentazione tecnico-amministrativa necessaria per la predisposizione dell'atto deliberativo di competenza regionale.*

*Con riferimento alla tempistica dell'attività preannunciata dalla Regione con nota del 22.01.2024 (Sezione Urbanistica in capo alla quale verte il procedimento e, quindi, la predisposizione finale del provvedimento di Giunta Regionale), si ricorda che in essa la scrivente Sezione rappresentava che in un caso simile afferente ad altra variante neretina, ha ritenuto in quella circostanza di condividere quanto asserito dallo stesso Consiglio di Stato nel dispositivo della sentenza n. 6864/2021 laddove affermava quanto di seguito testualmente riportato: "Si deve, infatti, considerare che, trattandosi di attività di esecuzione di un giudicato puntuale, l'Amministrazione regionale avrebbe potuto (e dovuto) valutare solo eventuali sopravvenienze normative e fattuali che, modificando la situazione in atto, avrebbero potuto comportare una differente attuazione del giudicato [...]". Su detti presupposti la Sezione Urbanistica ha inteso chiedere all'A.C., anche in merito alla variante omissis, che ne occupa, la trasmissione degli atti documentali aggiornati e necessari al fine di acquisire il parere di cui all'art. 96 delle NTA del PPTR, ossia il piano paesaggistico regionale, come noto, intervenuto dopo il giudizio definito con la sentenza n. 788/2014 del TAR Lecce.*

*Allo stato, pervenuti gli atti come sopra richiamato e in attesa di acquisire il suddetto parere da parte della Sezione Paesaggio della Regione competente nel merito, la Sezione Urbanistica in ottemperanza a quanto deciso dal Consiglio di Stato nell'ultimo grado di giudizio con propria sentenza n. 6865/2021, sulla scorta delle finalità, specificazioni e motivazioni ivi riportate, predisporrà la Deliberazione di Giunta Regionale sulla variante al PRG nel Comune di Nardò oggetto dell'Ordinanza in questione. A tal fine si comunica che è stato predisposto il parere di competenza della Sezione Urbanistica che, insieme a quello ex art. 96 NTA PPTR della Sezione Paesaggio in corso di acquisizione, costituisce parte integrante del dispositivo regionale di cui sopra. Ciò in ottemperanza a quanto disposto dalla Sentenza Consiglio di Stato n. 6865/2021 citata in oggetto. [...]"*

**CONSIDERATO** che, medio tempore, è entrato in vigore il PPTR il quale, in quanto piano sovraordinato alla strumentazione urbanistica comunale, è vigente ed applicabile ope legis.

#### **VISTI**

- il parere tecnico della Sezione Urbanistica posto in allegato A al presente provvedimento;
- il parere tecnico della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio posto in allegato B al presente provvedimento;

**RITENUTO**, alla luce delle risultanze istruttorie di cui ai Pareri Tecnici allegati (Allegati A e B), che per la Variante

al PRG del Comune di Nardò (Sentenza del Consiglio di Stato n. 6865/2021), sussistano i presupposti di fatto e di diritto per approvare con modifiche e prescrizioni la variante al PRG relativa all'area identificata al catasto n. 120 particella n. 5 del Comune di Nardò.

Tutto ciò premesso, sulla scorta delle risultanze di cui ai Pareri Tecnici allegati (Allegati A e B), si propone alla Giunta l'approvazione con modifiche e prescrizioni della variante al PRG relativa all'area identificata al catasto n. 120 particella n. 5 del Comune di Nardò, per le motivazioni e nei termini di cui **agli allegati A e B** parte integrante e sostanziale del presente **atto**. Il tutto da sottoporre all'iter dell'adeguamento e delle controdeduzioni comunali ai sensi dell'art.16, undicesimo comma, della LR n.56/1980

**Vista** la D.G.R. 15 settembre 2021, n. 1466 recante l'approvazione della Strategia regionale per la parità di genere, denominata "Agenda di Genere";

**Vista** la D.G.R. del 03/07/2023 n. 938 del Registro delle Deliberazioni recante D.G.R. n. 302/2022 "Valutazione di impatto di genere. Sistema di gestione e di monitoraggio". Revisione degli allegati

#### GARANZIE DI RISERVATEZZA

*La pubblicazione sul BURP, nonché la pubblicazione all'Albo o sul sito istituzionale, salve le garanzie previste dalla legge 241/1990 in tema di accesso ai documenti amministrativi, avviene nel rispetto della tutela della riservatezza dei cittadini secondo quanto disposto dal Regolamento UE 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, nonché dal D.Lgs. 196/2003 ss.mm.ii., ed ai sensi del vigente Regolamento regionale 5/2006 per il trattamento dei dati sensibili e giudiziari, in quanto applicabile.*

*Ai fini della pubblicità legale, il presente provvedimento è stato redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari ovvero il riferimento alle particolari categorie di dati previste dagli articoli 9 e 10 del succitato Regolamento UE.*

#### COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DEL D.LGS. 118/2011 e s.m.i.

*La presente deliberazione non comporta implicazioni, dirette e/o indirette, di natura economico-finanziaria e/o patrimoniale e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.*

Il Presidente relatore, sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate, ai sensi dell'art. 4 comma 4° - lettera "d)" della LR n. 7/97 e della L.R. n. 20/01, propone alla Giunta:

1. **DI APPROVARE CON MODIFICHE E PRESCRIZIONI**, ai sensi dell'art. 16 comma 11 della L.R. n. 56/80, la variante al PRG relativa all'area identificata al catasto n. 120 particella n. 5 del Comune di Nardò, per le motivazioni e nei termini di cui **agli allegati A e B** parte integrante e sostanziale del presente **atto**;
2. **DI ESPRIMERE parere di compatibilità paesaggistica** ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, per le motivazioni e nei termini di cui al parere tecnico, allegato B, della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio.
3. **DI RICHIEDERE** al Consiglio Comunale di Nardò apposito provvedimento di adeguamento e/o controdeduzioni ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80 in ordine alle modifiche e prescrizioni apportate, per le motivazioni e nei termini di cui ai predetti pareri di cui agli allegati A e B, alla variante al PRG in oggetto;
4. **DI ALLEGARE** al presente provvedimento, per farne parte integrante e sostanziale del presente atto:
  - a. parere tecnico della Sezione Urbanistica Allegato A;
  - b. parere tecnico della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio Allegato B.
5. **DI DEMANDARE** alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Nardò, per gli ulteriori adempimenti di competenza;
6. **DI PUBBLICARE** il presente provvedimento sul BURP e sul sito istituzionale della Regione Puglia ai sensi dell'art. 32 comma 1 della L.69/2009 in versione integrale.

*I sottoscritti attestano che il procedimento istruttorio loro affidato è stato espletato nel rispetto della vigente*

normativa Regionale, Nazionale e Comunitaria e che il presente schema di provvedimento, dagli stessi predisposto ai fini dell'adozione dell'atto finale da parte della Giunta Regionale, è conforme alle risultanze istruttorie.

*EQ Pianificazione Territoriale*

**arch. Valentina BATTAGLINI**

*Il dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio*

**arch. Vincenzo LASORELLA**

*Il Dirigente della Sezione Urbanistica ad interim*

**ing. Giuseppe ANGELINI**

*“Il sottoscritto Direttore di Dipartimento NON RAVVISA la necessità di esprimere osservazioni sulla proposta di deliberazione ai sensi del combinato disposto degli articoli 18 e 20 del DPGR n. 22/2021.”*

*Il Direttore del Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana*

**Ing. Paolo Francesco GAROFOLI**

*Il Proponente*

*Presidente della Giunta Regionale*

**dott. Michele EMILIANO**

## **L A G I U N T A**

UDITA la relazione e la conseguente proposta del Presidente;  
VISTE le sottoscrizioni poste in calce alla proposta di deliberazione;  
A voti unanimi espressi nei modi di legge,

## **D E L I B E R A**

- DI APPROVARE CON MODIFICHE E PRESCRIZIONI**, ai sensi dell'art. 16 comma 11 della L.R. n. 56/80, la variante al PRG relativa all'area identificata al catasto n. 120 particella n. 5 del Comune di Nardò, per le motivazioni e nei termini di cui **agli allegati A e B** parte integrante e sostanziale del presente **atto**;
- DI ESPRIMERE parere di compatibilità paesaggistica** ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, per le motivazioni e nei termini di cui al parere tecnico, allegato B, della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio.
- DI RICHIEDERE** al Consiglio Comunale di Nardò apposito provvedimento di adeguamento e/o controdeduzioni ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80 in ordine alle modifiche e prescrizioni apportate, per le motivazioni e nei termini di cui ai predetti pareri di cui agli allegati A e B, alla variante al PRG in oggetto;
- DI ALLEGARE** al presente provvedimento, per farne parte integrante e sostanziale del presente atto:
  - parere tecnico della Sezione Urbanistica Allegato A;

- b. parere tecnico della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio Allegato B.
5. **DI DEMANDARE** alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Nardò, per gli ulteriori adempimenti di competenza;
6. **DI PUBBLICARE** il presente provvedimento sul BURP e sul sito istituzionale della Regione Puglia ai sensi dell'art. 32 comma 1 della L.69/2009 in versione integrale.

**IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA**

CRISTIANA CORBO

**IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA**

MICHELE EMILIANO



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA  
SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**



Giuseppe Angelini  
09.07.2024  
19:47:36  
GMT+02:00

**Parere tecnico - Allegato A**

**OGGETTO: Ottemperanza alla Sentenza Consiglio di Stato n. 6865/2021 sul ricorso n. 8952/2014, concernente l'approvazione di una variante al PRG nel Comune di Nardò, area identificata al catasto Foglio n. 120 particella n. 5.**

Il Comune di Nardò è dotato di P.R.G. approvato in via definitiva con DGR n. 345 del 20-04- 2001.

Con note acquisite al protocollo della Sezione Urbanistica nn. 1356 del 03.02.2022 e 13983 del 21.12.2022, l'Avvocatura regionale ha trasmesso la Sentenza in oggetto al fine di ottemperare a quanto disposto dal Consiglio di Stato.

Con nota protocollo n. 14014 del 21.12.2022 la Sezione Urbanistica ha comunicato al Comune di Nardò e alla proprietà l'avvio dell'esame del procedimento in questione per gli aspetti di competenza.

Con nota protocollo n. 633 del 12.01.2023 la Sezione Urbanistica ha chiesto al Comune di Nardò la trasmissione della documentazione tecnico-amministrativa necessaria per l'espletamento della procedura, da inviare anche alla Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio regionale ai fini dell'acquisizione del parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96 delle NTA del PPTR.

Con nota protocollo n. 49339 del 29.01.2024 la Sezione Urbanistica ha sollecitato l'invio dei suddetti atti.

Con nota protocollo n. 69193 del 08.02.2024 il Comune di Nardò ha riscontrato le citate note regionali.

Con nota prot. n. 348342 del 09.07.2024 la Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, trasmetteva il parere tecnico di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR.

La parte proprietaria di un'area sita nel Comune di Nardò, località Cenate (identificata al catasto al foglio n. 120, particella n. 5, nel precedente P.R.G. del Comune di Nardò, destinata a zona C5 di sviluppo turistico con iff pari a 1,30 mc/mq e per la rimanente parte, per quella prospiciente la via per Santa Caterina, come "zona di rispetto stradale", e "zona agricola di particolare valore ambientale") aveva proposto due ricorsi al TAR Puglia sezione staccata di Lecce:

**REGIONE  
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA  
SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

- il primo (r.g. 1712 del 2002) avverso la delibera del Commissario Straordinario del Comune di Nardò n. 181 del 4 aprile 2002, di *"Adeguamento PRG alle determinazioni conclusive riportate nella deliberazione della G.R. n. 345/01"*, e la delibera della Giunta della Regione Puglia n. 345 del 10 aprile 2001 di approvazione del nuovo PRG del Comune di Nardò; nonché avverso la deliberazione del Commissario straordinario del 13 febbraio 1992 di adozione del piano regolatore, la delibera della Giunta regionale n. 4066 del 10 novembre 1998 di approvazione con prescrizioni del piano adottato con la delibera del 13 febbraio 1992, la delibera del consiglio comunale del 17 febbraio 2000 di controdeduzioni ai rilievi della Regione di cui alla delibera n. 4066 del 1998, nella parte in cui era stata prevista per l'area di sua proprietà la destinazione "B16 ville di interesse ambientale", "F34- parco attrezzato", "F41 verde di arredo stradale zona per la viabilità";

- il secondo (r.g. 2352 del 2002) avverso la delibera del 4 giugno 2002 adottata dal Commissario straordinario del Comune di Nardò, in ordine alla mancata inclusione dell'area de qua nella perimetrazione dei territori costruiti ex art. 1.03.5 delle NTA del previgente Piano urbanistico territoriale tematico per il Paesaggio (PUTT/P approvato con DGR n.1748/2000), che avrebbe consentito per i territori costruiti un regime derogatorio alle disciplina vincolistica del medesimo piano paesaggistico regionale.

Con le sentenze nn. 2088 e 2091 del 19 marzo 2004 i ricorsi sono stati accolti, e con diffida del 26 marzo 2008 la parte proprietaria, nel frattempo entrata in possesso del terreno per successione ereditaria, ne chiedeva l'esecuzione.

In esecuzione di dette sentenze, con deliberazione n. 103 del 20 novembre 2008 il Consiglio Comunale di Nardò ha adottato alcune varianti puntuali al PRG tra cui la variante n. 1 relativa alla zona di proprietà al foglio 120 particella 5, prevedendo per tale area nella parte prospiciente la strada la destinazione in parte come "verde privato", normato dall'art. 55 delle NTA del PRG; nella restante parte la destinazione come "zona fondiaria C7 - residenziale di sviluppo turistico", per complessivi mq. 2604,00 circa, la zona F.34 "parco attrezzato" per mq. 2657.00, la zona F 41 "verde di arredo stradale zona per la viabilità", infine per la parte residua Zona B.21 bis era previsto che restasse normata dall'art. 58 *bis* delle NTA del PRG, per complessivi mq (670.00+705,00) = mq 1375,00 circa, *"non essendo interessata dal ricorso al TAR"*.

La Sezione Urbanistica regionale, nella relazione istruttoria del 2 marzo 2012, condivideva la proposta del Comune *"preso atto delle motivazioni della sentenza e di quanto prospettato dal Comune circa le previsioni del PRG vigente"* subordinatamente all'applicazione dell'art. 58 e non dell'art. 58 *bis* delle NTA del PRG, trattandosi di ambito *"limitrofo ad aree di particolare valore ambientale"*.

La Giunta Regionale, invece, sulla base del parere del Comitato Urbanistico Regionale (CUR) con la delibera n. 1458 del 17 luglio 2012, pubblicata sul BURP n. 117 del 7 agosto 2012, decideva di non approvare la variante proposta dal Comune e rinviarla al Comune di Nardò, rilevando che *"le aree in questione sono direttamente interessate dalla presenza di compagini arboree e vegetazionali configurabili, ad un"*

**REGIONE  
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA  
SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

*primo esame, quali aree boscate e macchia mediterranea e pertanto pregiudizialmente immutabili in quanto oggetto di salvaguardia e tutela paesistico-ambientale, anche ai sensi del PUTT/P regionale”.*

Avverso la suddetta DGR la parte proprietaria ha nuovamente proposto ricorso al TAR della Puglia – Sede di Lecce, che con sentenza n. 788/2014 ha accolto la censura di difetto di motivazione. Contro detta sentenza la Regione Puglia ha proposto appello, non condividendone motivazioni e decisa.

Nel corso del giudizio, è stato rappresentato che, con DGR n. 176 del 16 febbraio 2015, è stato approvato il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione (PPTPR) che ha sostituito il PUTT/P e ha inserito l’area di proprietà in questione all’interno di alcune componenti paesaggistiche quali “UCP reticolo idrografico di connessione della rete ecologica regionale”, “BP boschi e UCP area di rispetto dei boschi”, “UCP con visuali”, “BP Immobili e aree di notevole interesse pubblico”, “UCP area di rispetto di componenti culturali e insediative”.

Anche il PPTPR è stato impugnato dalla proprietà con ricorso al TAR Bari, che lo ha respinto con la sentenza n. 1257 del 2020, confermando quindi le previsioni vincolistiche individuate sui luoghi dal PPTPR.

Tutto ciò premesso, il Consiglio di Stato con sentenza n. 6865/2021, ha respinto il ricorso n. 8952/2014 proposto dalla Regione, e nell’articolo dettagliatamente nel merito delle questioni poste, ha ritenuto nel caso di specie, che “*La sentenza appellata ha, infatti, fatto corretta applicazione dei consolidati orientamenti giurisprudenziali in materia di atti di pianificazione, per cui, pur nell’ambito della discrezionalità che connota tale potere di pianificazione, sussistono specifici obblighi di motivazione in particolari situazioni, tra cui quelle in cui ci siano precedenti giudicati di annullamento.*”

Con ulteriore ricorso proposto dinanzi al TAR Lecce (rgn 1419/2022) la parte proprietaria ha chiesto l’ottemperanza alla sentenza n.788/2014 dello stesso TAR. Con Ordinanza n. 1398/2023 il TAR Lecce – Sezione Prima, nel richiamare testualmente la suddetta Sentenza del CdS n. 6865/2021, preso atto della difesa della Regione Puglia (memoria del 24 novembre 2023) e della difesa della proprietà (memoria del 1 dicembre 2023) ha ritenuto di dover chiedere alla Dirigente dell’Area Funzionale IV – Urbanistica e Ambiente del Comune di Nardò e alla Dirigente della Sezione Urbanistica della Regione Puglia, chiarimenti sulla vicenda in oggetto, alla prima in merito al mancato adempimento alle richieste regionali avvenute con nota n. 633/2023 e alla seconda in riferimento alle deduzioni difensive di cui alla citata memoria della parte del 1 dicembre 2023.

Con nota prot. n. 49351 del 29.01.2024 la scrivente Sezione ha depositato la propria relazione di chiarimenti, che, per quanto qui di interesse si richiama letteralmente: “*[...] Con riferimento alla citata nota n. 633/2023, fermo restando che ad oggi non risultano pervenuti gli atti richiesti e conseguentemente il parere di cui all’art. 96 delle NTA del PPTPR, si precisa che la scrivente Sezione in un caso simile afferente ad altra variante neretina, ha ritenuto in quella circostanza di condividere quanto asserito dallo stesso Consiglio di Stato nel dispositivo della sentenza n. 6864/2021 laddove*

**REGIONE  
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA  
SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

*afferitava quanto di seguito testualmente riportato: "Si deve, infatti, considerare che, trattandosi di attività di esecuzione di un giudicato puntuale, l'Amministrazione regionale avrebbe potuto (e dovuto) valutare solo eventuali sopravvenienze normative e fattuali che, modificando la situazione in atto, avrebbero potuto comportare una differente attuazione del giudicato [...]". Su detti presupposti la Sezione Urbanistica ha inteso chiedere all'A.C., anche in merito alla variante [...], che ne occupa, la trasmissione degli atti documentali aggiornati e necessari al fine di acquisire il parere di cui all'art. 96 delle NTA del PPTR, ossia il piano paesaggistico regionale, come noto, intervenuto dopo il giudizio definito con la sentenza n. 788/2014 del TAR Lecce. Acquisito il suddetto parere la Sezione Urbanistica in ottemperanza a quanto deciso dal Consiglio di Stato nell'ultimo grado di giudizio con propria sentenza n. 6865/2021, sulla scorta delle finalità, specificazioni e motivazioni ivi riportate, predisporrà la Deliberazione di Giunta Regionale di approvazione definitiva della variante al PRG nel Comune di Nardò oggetto dell'Ordinanza in questione. A tal fine si comunica che è in corso di predisposizione il parere di competenza della Sezione Urbanistica che, insieme a quello ex art.96 NTA PPTR della Sezione Paesaggio, costituisce parte integrante del dispositivo regionale di approvazione della variante. Ciò in ottemperanza a quanto disposto dalla Sentenza Consiglio di Stato n. 6865/2021 citata in oggetto.*

*Le suddette considerazioni - si ritiene - rispondano anche alla Memoria di replica della parte avversa, posto che la Sezione Urbanistica regionale si è puntualmente attivata ed è tuttora impegnata - per quanto di sua competenza - a fare in modo che si concluda il procedimento di approvazione definitiva della variante in oggetto, che, come evidente, non potrebbe arrivare a conclusione con il solo invio delle sopra richiamate note regionali al Comune di Nardò, note che erano finalizzate a dare impulso all'attività istruttoria di pertinenza comunale. È ben chiaro alla scrivente, infatti, che tali note non possono giammai definire il procedimento in esame, il quale per altro verso non può prescindere dalla necessaria acquisizione della documentazione tecnico-amministrativa, richiesta per legge a corredo di una variante urbanistica, aggiornata in merito agli aspetti paesaggistici sulla base del PPTR entrato in vigore nel marzo del 2015 come sopra precisato. Detta documentazione, per ovvi ed intuitivi motivi, rientra nelle competenze dell'ente di prossimità, ossia dell'Amministrazione comunale interessata. [...]"*

Con ulteriore Ordinanza collegiale n. 341/2024 sul ricorso n. 1419/2022 il TAR per la Puglia, Sezione Prima di Lecce ha disposto che la Regione si pronunciasse sulla necessità o meno di acquisire ulteriori atti relativi alla procedura in questione e sulla relativa tempistica riferita al rilascio dell'atto di propria competenza.

Con nota prot. n. 224407 del 10.05.2024 la scrivente Sezione ha chiarito quanto segue:

*"[...] Con riferimento a quanto disposto dal TAR con l'Ordinanza in oggetto si ritiene che il Comune abbia trasmesso la documentazione tecnico-amministrativa necessaria per la predisposizione dell'atto deliberativo di competenza regionale.*

*Con riferimento alla tempistica dell'attività preannunciata dalla Regione con nota del 22.01.2024 (Sezione Urbanistica in capo alla quale verte il procedimento e, quindi, la predisposizione finale del provvedimento di Giunta Regionale), si ricorda che in essa la*

**REGIONE  
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA  
SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

*scrivente Sezione rappresentava che in un caso similare afferente ad altra variante neretina, ha ritenuto in quella circostanza di condividere quanto asserito dallo stesso Consiglio di Stato nel dispositivo della sentenza n. 6864/2021 laddove affermava quanto di seguito testualmente riportato: "Si deve, infatti, considerare che, trattandosi di attività di esecuzione di un giudicato puntuale, l'Amministrazione regionale avrebbe potuto (e dovuto) valutare solo eventuali sopravvenienze normative e fattuali che, modificando la situazione in atto, avrebbero potuto comportare una differente attuazione del giudicato [...]". Su detti presupposti la Sezione Urbanistica ha inteso chiedere all'A.C., anche in merito alla variante omissis, che ne occupa, la trasmissione degli atti documentali aggiornati e necessari al fine di acquisire il parere di cui all'art. 96 delle NTA del PPTR, ossia il piano paesaggistico regionale, come noto, intervenuto dopo il giudizio definito con la sentenza n. 788/2014 del TAR Lecce.*

*Allo stato, pervenuti gli atti come sopra richiamato e in attesa di acquisire il suddetto parere da parte della Sezione Paesaggio della Regione competente nel merito, la Sezione Urbanistica in ottemperanza a quanto deciso dal Consiglio di Stato nell'ultimo grado di giudizio con propria sentenza n. 6865/2021, sulla scorta delle finalità, specificazioni e motivazioni ivi riportate, predisporrà la Deliberazione di Giunta Regionale sulla variante al PRG nel Comune di Nardò oggetto dell'Ordinanza in questione. A tal fine si comunica che è stato predisposto il parere di competenza della Sezione Urbanistica che, insieme a quello ex art. 96 NTA PPTR della Sezione Paesaggio in corso di acquisizione, costituisce parte integrante del dispositivo regionale di cui sopra. Ciò in ottemperanza a quanto disposto dalla Sentenza Consiglio di Stato n. 6865/2021 citata in oggetto. [...]"*

**Tutto ciò premesso, e per le motivazioni sopra riportate, la Sezione Urbanistica, per quanto di competenza, in ottemperanza a quanto disposto dal Consiglio di Stato nell'ultimo grado di giudizio con propria sentenza n. 6865/2021, sulla scorta delle finalità, specificazioni e motivazioni ivi riportate, esprime parere favorevole all'approvazione definitiva della variante al PRG nel Comune di Nardò, (area identificata al catasto Foglio n. 120 particella n. 5), con riclassificazione della stessa (come da DCC di Nardò n. 103/2008) in parte in "verde privato", normato dall'art. 55 delle NTA del PRG, in parte in "zona fondiaria C7 - residenziale di sviluppo turistico" per complessivi mq. 2604,00 circa, in parte in zona F.34 "parco attrezzato" per mq. 2657,00, in parte in zona F 41 "verde di arredo stradale zona per la viabilità", precisando che la residua Zona B.21 bis dovrà essere normata dall'art. 58 delle NTA del PRG (come prescritto dalla Sezione Urbanistica con propria relazione istruttoria del 2 marzo 2012) per complessivi mq (670,00+705,00) = mq 1375,00, la cui suscettività edificatoria potrà conseguire l'effettiva attuazione eventualmente anche con la delocalizzazione in aree idonee che l'Amministrazione comunale disporrà in favore del ricorrente.**

*E.Q. Pianificazione Urbanistica*  
**Arch. Valentina Battaglini**



Valentina Battaglini  
09.07.2024 14:33:07  
GMT+00:00

*Il Dirigente della Sezione Urbanistica ad interim*  
**Ing. Giuseppe Angelini**  
09.07.2024  
15:17:28  
UTC



**REGIONE  
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA****SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO****Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica****PARERE TECNICO****“Allegato B”****COMUNE DI NARDÒ (LE)*****Ottemperanza alla Sentenza Consiglio di Stato n. 6865/2021 sul ricorso n. 8952/2014,  
concernente l'approvazione di una variante al PRG nel Comune di Nardò, area  
identificata al catasto Foglio n. 120 particella n. 5.***

Premesso che con nota prot. n. 49339 del 29.1.2024, acquisita al protocollo regionale col n. 49725 del 24.5.2024, la Sezione Urbanistica della Regione Puglia in relazione alla variante in oggetto ha rappresentato quanto segue:

*“Con riferimento alle note acquisite al protocollo di questa Sezione nn. 1356 del 03.02.2022 e 13983 del 21.12.2022, l'Avvocatura regionale ha trasmesso la Sentenza in oggetto al fine di consentire alla scrivente Sezione di ottemperare a quanto disposto dal Consiglio di Stato. Con nota protocollo n. 633 del 12.01.2023 la Sezione Urbanistica ha richiesto al Comune di Nardò, di voler trasmettere la documentazione tecnico-amministrativa necessaria per l'espletamento della procedura in oggetto per gli aspetti di competenza della scrivente Sezione, chiedendo altresì che la suddetta documentazione fosse trasmessa anche alla Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio regionale ai fini dell'acquisizione del parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96 delle NTA del PPTR. Conseguentemente si sollecita il suddetto invia comunicando che, in mancanza di riscontro, nel termine massimo di 15 giorni dal ricevimento della presente nota, si procederà per quanto di competenza, con valutazioni effettuate sulla base degli atti già acquisiti a suo tempo al procedimento.”*

Con successiva nota prot. n. 7430 del 7.2.2024, acquisita al protocollo regionale col n. 49725 del 24.5.2022, il Comune di Nardò ha rappresentato quanto segue:

*“Con riferimento al procedimento in oggetto e facendo seguito alla Vs comunicazione del 12/1/2023 acquisita al prot. comunale n. 2228/2023, si evidenzia per quanto di competenza, che l'espletamento della procedura in oggetto consiste sostanzialmente, in esecuzione alle sentenze richiamate, nella rideterminazione delle valutazioni istruttorie regionali confluite nella DGR n. 1458/2012 poiché censurate dalla sentenza Tar Lecce n. 788/2014, la cui riforma proposta in appello da Codesta Regione, è stata respinta dal Consiglio di Stato con sentenza n. 6865/2021. Pertanto gli atti della variante in argomento sono già in possesso di Codesto Ufficio regionale inviati da questo Comune a monte della richiamata DGR 1458/12 che ad ogni buon conto si ritrasmettono, ovvero si invia la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 103/2008 – adozione variante - con relativi allegati e successiva DCC n. 103/2009 – controdeduzioni alle osservazioni pervenute.”*

In data 26.3.2024, presso le aree oggetto di variante si è proceduto, a fini istruttori, ad un sopralluogo come comunicato al Comune con nota prot n. 14683 del 14.3.2024 e riscontrata successivamente dal Comune ai proponenti con PEC del 15.3.2024.

**REGIONE  
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA****SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO****Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

Tutto ciò premesso, dalla consultazione della documentazione agli atti si rappresenta che la proprietà di un'area sita nel Comune di Nardò, località Cenate (identificata al catasto al foglio n. 120, particella n. 5, nel precedente P.R.G. del Comune di Nardò, destinata a zona C5 di sviluppo turistico con iff pari a 1,30 mc/mq e per la rimanente parte, per quella prospiciente la via per Santa Caterina, come "zona di rispetto stradale", e "zona agricola di particolare valore ambientale") aveva proposto due ricorsi al TAR Puglia sezione staccata di Lecce:

- **l'uno** (r.g. 1712 del 2002) avverso la delibera del Commissario Straordinario del Comune di Nardò n. 181 del 4 aprile 2002, di "Adeguamento PRG alle determinazioni conclusive riportate nella deliberazione della G.R. n. 345/01", e la delibera della Giunta della Regione Puglia n. 345 del 10 aprile 2001 di approvazione del nuovo PRG del Comune di Nardò; nonché avverso la deliberazione del Commissario straordinario del 13 febbraio 1992 di adozione del piano regolatore, la delibera della Giunta regionale n. 4066 del 10 novembre 1998 di approvazione con prescrizioni del piano adottato con la delibera del 13 febbraio 1992, la delibera del consiglio comunale del 17 febbraio 2000 di controdeduzioni ai rilievi della Regione di cui alla delibera n. 4066 del 1998, nella parte in cui era stata prevista per l'area di sua proprietà la destinazione "B16 ville di interesse ambientale", "F34- parco attrezzato", "F41 verde di arredo stradale zona per la viabilità";
- **l'altro** ricorso (r.g. 2352 del 2002) impugnando, altresì, la mancata inclusione dell'area nella perimetrazione dei territori costruiti, in attuazione dell'art. 1.03.5, del Piano urbanistico territoriale tematico (PUTT), che sottraeva i territori costruiti all'applicazione delle norme di tutela del medesimo PUTT, adottata dal Commissario straordinario del Comune di Nardò, con la delibera del 4 giugno 2002.

Con le sentenze nn. 2088 e 2091 del 19 marzo 2004 i ricorsi sono stati accolti, e con diffida del 26 marzo 2008 la proprietà, nel frattempo entrata in possesso del terreno per successione ereditaria, ne chiedeva l'esecuzione.

In esecuzione di dette sentenze, con deliberazione n. 103 del 20 novembre 2008 il Consiglio Comunale di Nardò ha adottato alcune varianti puntuali al PRG tra cui la variante n. 1 relativa alla zona di proprietà al foglio 120 particella 5 (fig.1), prevedendo per tale area nella parte prospiciente la strada la destinazione in parte come "verde privato", normato dall'art. 55 delle NTA del PRG; nella restante parte la destinazione come "zona fondiaria C7 - residenziale di sviluppo turistico", per complessivi mq. 2604,00 circa, la zona F.34 "parco attrezzato" per mq. 2657,00, la zona F 41 "verde di arredo stradale zona per la viabilità", infine per la parte residua Zona B.21 bis era previsto che restasse normata dall'art. 58 bis delle NTA del PRG, per complessivi mq (670.00+705,00) = mq 1375,00 circa, "non essendo interessata dal ricorso al TAR".



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**  
**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**  
**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**



Fig.1 Stralcio area interessata dalla variante su ortofoto e catasto



Fig.2 – Stralcio PRG vigente



Fig.3 – Stralcio variante su PRG vigente

La Sezione Urbanistica regionale, nella relazione istruttoria del 2 marzo 2012, condivideva la proposta del Comune *“preso atto delle motivazioni della sentenza e di quanto prospettato dal Comune circa le previsioni del PRG vigente”* subordinatamente all’applicazione dell’art. 58 e non dell’art. 58 bis delle NTA del PRG, trattandosi di ambito *“limitrofo ad aree di particolare valore ambientale”*.

**REGIONE  
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA****SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO****Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

La Giunta Regionale, al contrario, con la delibera n. 1458 del 17 luglio 2012, pubblicata sul BURP n. 117 del 7 agosto 2012, basandosi sul parere del Comitato Urbanistico Regionale (CUR), deliberava di non approvare la variante proposta dal Comune e rinviare al Comune la variante rilevando che *“le aree in questione sono direttamente interessate dalla presenza di compagini arborate e vegetazionali configurabili, ad un primo esame, quali aree boscate e macchia mediterranea e pertanto pregiudizialmente immutabili in quanto oggetto di salvaguardia e tutela paesistico-ambientale, anche ai sensi del PUTT/P regionale”*.

Avverso la suddetta DGR la proprietà ha nuovamente proposto ricorso al TAR della Puglia che con sentenza n. 788/2014 ha accolto la censura di difetto di motivazione. Contro detta sentenza la Regione Puglia ha proposto appello lamentando l'erroneità della sentenza per l'erronea applicazione dei principi in materia di governo del territorio e di tutela paesaggistica.

Si è costituita nel giudizio di appello la proprietaria contestando la fondatezza dell'appello, supportata da ulteriori proprietari di ville limitrofe all'area interessata. In vista dell'udienza pubblica tutte le parti costituite hanno presentato memoria e memoria di replica insistendo nelle proprie argomentazioni difensive e contestando le difese avversarie.

In particolare, nella propria memoria, la Regione Puglia ha dedotto che, con DGR n. 176 del 16 febbraio 2015, è stato approvato il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione (PPTR) che ha sostituito il PUTT/P e ha inserito l'area di proprietà in questione all'interno di alcune componenti paesaggistiche quali *“UCP reticolo idrografico di connessione della rete ecologica regionale”, “BP boschi e UCP area di rispetto dei boschi”, “UCP con visuali”, “BP Immobili e aree di notevole interesse pubblico”, “UCP area di rispetto di componenti culturali e insediative”*.

Il PPTR è stato impugnato dalla proprietà con ricorso al TAR Bari, respinto tuttavia con la sentenza n. 1257 del 2020, che avrebbe riconosciuto la sussistenza delle condizioni per la tutela dell'area come bosco.

Il Consiglio di Stato con sentenza n. 6865/2021, ha respinto il ricorso n. 8952/2014 proposto dalla Regione, e nell'articolare dettagliatamente nel merito delle questioni poste, ha rappresentato che dalla sentenza n.2088 del 19 marzo 2004 *“deriva un effetto conformativo del giudicato limitato all'obbligo di riesercizio del potere derivante dall'annullamento per difetto di istruttoria e di motivazione e in tale sede di non mantenere nel loro complesso le medesime destinazioni urbanistiche segnate da un giudizio di illogicità da parte del giudice. Dalla pronuncia non è quindi derivata una affermazione di immediata edificabilità dell'area né l'obbligo sia per il Comune che per la Regione di prevedere una specifica destinazione.”* e ha ritenuto nel caso di specie, che *“La sentenza appellata ha, infatti, fatto corretta applicazione dei consolidati orientamenti giurisprudenziali in materia di atti di pianificazione, per cui, pur nell'ambito della discrezionalità che connota tale potere di pianificazione, sussistono specifici obblighi di motivazione in particolari situazioni, tra cui quelle in cui ci siano precedenti giudicati di annullamento.”*

**REGIONE  
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA****SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO****Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

Con Ordinanza n. 1398/2023 il TAR Lecce – Sezione Prima, nel richiamare testualmente la suddetta Sentenza del CdS n. 6865/2021, preso atto della difesa della Regione Puglia (memoria del 24 novembre 2023) e della difesa della proprietà (memoria del 1 dicembre 2023) ha ritenuto di dover chiedere alla Dirigente dell'Area Funzionale IV – Urbanistica e Ambiente del Comune di Nardò e alla Dirigente della Sezione Urbanistica della Regione Puglia, proprie relazioni di chiarimenti sulla vicenda in oggetto, alla prima in merito al mancato adempimento alle richieste regionali avvenute con nota n. 633/2023 e alla seconda in riferimento alle deduzioni difensive di cui alla citata memoria della parte del 1 dicembre 2023.

**Tutto ciò premesso si rappresenta quanto segue:**

Con DGR n. 176 del 16.2.2015 pubblicata sul BURP n. 40 del 23.3.2015 è stato approvato il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) e il previgente Piano Paesaggistico PUTT/p ha cessato di avere efficacia, per cui fuori dai casi dalle disposizioni transitorie di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 106, trova attuazione, come per la variante in oggetto, il vigente Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR).

Con ricorso n. 1332 del 2018 al TAR Bari, il PPTR è stato impugnato dalla proprietà e con sentenza n. 1257 del 2020 detto ricorso è stato ritenuto inammissibile e infondato, in particolare il TAR nel merito ha espresso quanto segue:

*"(...) occorre innanzitutto evidenziare che con l'entrata in vigore del Codice dei beni culturali (D.Lgs. n. 42/2004) è stata definitivamente affermata l'idea del piano paesaggistico come nucleo strutturale rigido cui obbediscono tutti gli altri strumenti di pianificazione territoriale (di settore e urbanistica), secondo una configurazione sostanzialmente gerarchica che conferisce al piano paesaggistico una vera e propria natura apicale. In particolare, con specifico riferimento alla pianificazione urbanistica, il Codice presenta una formulazione rafforzata per scandire la cogenza di un vincolo (quello paesaggistico, appunto) che si manifesta sia in senso orizzontale, sia verticale. Infatti, alla luce del comma 3 dell'art. 145, le previsioni dei piani paesaggistici «sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni, delle città metropolitane e delle province, sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici». La relazione di gerarchia delineata, peraltro, si pone in linea di assoluta coerenza con gli insegnamenti della Corte costituzionale, la quale ha riconosciuto la tutela del paesaggio come attinente a «interessi sovraordinati» e costituenti un limite rispetto a quelli sottesi al razionale assetto del territorio e affidati alla competenza concorrente delle Regioni in materia di governo del territorio e di valorizzazione dei beni culturali ed ambientali. Il rapporto di gerarchia tra il piano paesaggistico e tutti gli altri piani territoriali urbanistici fa sì che la definizione dei contenuti del primo equivalga a conformare la successiva attività di pianificazione urbanistica del relativo territorio, tramite una sua preventiva regolamentazione globale, in relazione alla quale il comma 4 dell'art. 144 (secondo cui «I comuni, le città metropolitane, le province e gli enti gestori delle aree naturali protette conformano o adeguano gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale alle previsioni dei piani paesaggistici») pone obblighi di conformazione e adeguamento, adempiuti i quali il piano urbanistico diviene l'atto che contiene la disciplina più compiuta e con maggiore efficacia precettiva, anche se non ne costituisce la fonte di produzione principale.*



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

*Nel caso di specie, la Regione Puglia, pur avendo preso atto del contenuto delle previgenti previsioni urbanistiche comunali insistenti sulle aree di proprietà dei ricorrenti, ha legittimamente individuato – ai sensi dell’art. 143 del Codice, e tenuto conto di quanto previsto dal successivo art. 145 riguardo alla “prevalenza” della pianificazione paesaggistica – i beni paesaggistici meritevoli di tutela (e conseguentemente ha perimetrato le relative aree), senza essere in alcun modo condizionata dalla presenza di eventuali previsioni urbanistiche comunali in qualche modo in contrasto con tale ricognizione.”*

Inoltre con riferimento alla perimetrazione dell’area oggetto di variante nei cosiddetti “Territori Costruiti” di cui all’art. 1.03 delle NTA del previgente piano Paesaggistico del PUTT, il TAR nella richiamata sentenza si è così espresso:

*“Parimenti non meritano positivo riscontro le doglianze relative alla inclusione di parte dei suoli di quibus nella perimetrazione dei “Territori costruiti” ex art. 1.03.5 del previgente PUTT/P. A tal riguardo, si osserva che, a mente della norma transitoria di cui all’art. 106, commi 6 e 7, N.T.A. del P.P.T.R., è previsto che «6. Fatta salva l’acquisizione dell’autorizzazione paesaggistica, ove presenti beni paesaggistici di cui agli articoli 134 e 157 del Codice nelle more dell’adeguamento degli strumenti urbanistici generali al PPTR, nei territori costruiti di cui all’art. 1.03 co. 5 e 6 delle NTA del PUTT/P, trovano applicazione esclusivamente gli Obiettivi di qualità paesaggistica e territoriale del relativo Ambito paesaggistico interessato, nonché le linee guida indicate all’art. 79, co 1.3. 7. Nei casi di cui al comma precedente, qualora lo strumento urbanistico non si adegui al PPTR entro il termine previsto dal co. 1 dell’art. 97 delle presenti norme, si applicano le disposizioni di cui al Titolo VI». Essendo trascorso oltre un anno dall’entrata in vigore del P.P.T.R. (art. 97 delle N.T.A.), la norma transitoria ha cessato di avere efficacia, fermo restando che – in ogni caso – la deroga di cui all’art. 1.03.05, N.T.A. del PUTT/P, non avrebbe potuto avere alcun effetto sui beni paesaggistici, vincolati per legge (boschi o beni immobili di notevole interesse pubblico), quindi in forza di fonti sovraordinate al PUTT/P e al P.P.T.R., come conferma il tenore letterale dello stesso art. 106 delle N.T.A. in esame Territori.”*

#### **TUTELE DEFINITE DAL PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE - PPTR**

Considerato che il PRG del Comune di Nardò non risulta essere adeguato al PPTR ai sensi dell’art. 97 delle NTA dalla consultazione del vigente PPTR si rileva che:

- Struttura Idro - geomorfologica:

- Beni paesaggistici: l’area oggetto di variante 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 variante è interessata dall’Ulteriore Contesto Paesaggistico della suddetta struttura nel dettaglio dall’UCP “**Reticolo Idrografico di connessione della RER**” denominato “**Lama presso S. Caterina**” soggetto agli indirizzi di cui all’art. 43, alle direttive di cui all’art. 44, nonché alle misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all’art. 47 delle NTA del PPTR.



REGIONE  
PUGLIA

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA  
SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO  
Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica



Fig.4– Stralcio variante su PPTR - Struttura Idro - geomorfologica

- Struttura ecosistemica e ambientale

- *Beni paesaggistici*: l'area oggetto di variante non interessata da Beni Paesaggistici della suddetta struttura nel dettaglio dal BP "**Boschi**" soggetto agli indirizzi di cui all'art. 60, alle direttive di cui all'art. 61, nonché alle prescrizioni di cui all'art. 62 delle NTA del PPTR.
- *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04)*: l'area oggetto di variante è interessata da Ulteriori Contesti Paesaggistici della suddetta struttura, nel dettaglio dall'UCP "**Area di rispetto dei Boschi**" soggetto agli indirizzi di cui all'art. 60, alle direttive di cui all'art. 61, nonché alle misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'art. 63 delle NTA del PPTR.



Fig.5– Stralcio variante su PPTR - Struttura ecosistemica e ambientale



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

- Struttura antropica e storico-culturale

- *Beni paesaggistici*: l'area oggetto di variante è interessata da Beni Paesaggistici della suddetta struttura nel dettaglio dai seguenti "**Immobili e aree di notevole interesse pubblico**", come di seguito denominati ":

- **DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DI ALCUNE ZONE IN COMUNE DI NARDO** decretata il 19.12.1969 con le seguenti motivazioni: "*Costituisce un insieme di rara bellezza paesistica per la varietà dei quadri naturali, la vegetazione rigogliosa di piante boschive e ornamentali, la struttura rocciosa e frastagliata da punte e rientranze*" (Scheda PAE0065).
- **DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DI ALCUNE ZONE IN COMUNE DI NARDO** 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 PAE0067).
- **INTEGRAZIONE DI DICHIARAZIONI DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO RIGUARDANTE IL TRATTO DI COSTA ADRIATICA E LONICA DAL LIMITE SUD DELL'ABITATO DL OTRANTO (MARE ADRIATICO) AL CONFINE CON LA PROVINCIA DI TARANTO (PORTO CESAREO - MARE JONIO)** decretata il 1.8.1985 (Scheda PAE0135).

Detti Beni Paesaggistici sono soggetti agli indirizzi di cui all'art. 77, alle direttive di cui all'art. 78, alle prescrizioni di cui all'art. 79 delle NTA del PPTR nonché alla disciplina d'uso delle schede PAE nn. 65, 66 e 135.

- *Ulteriori contesti* (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): l'area oggetto di variante è interessata dall'Ulteriore Contesto Paesaggistico della suddetta struttura ovvero dall'UCP "**Cono Visuale**" denominato "*Montagna Spaccata*" soggetto agli indirizzi di cui all'art. 86, alle direttive di cui all'art. 87, nonché alle prescrizioni di cui all'art. 88 delle NTA del PPTR.

Per quanto attiene alle interpretazioni identitarie e statutarie del paesaggio regionale espresse nell'Atlante del Patrimonio Ambientale, Territoriale e Paesaggistico del PPTR (elaborati serie 3.3), si rappresenta che l'area d'intervento ricade nell'Ambito Paesaggistico denominato "**Tavoliere Salentino**" ed in particolare nella Figura Territoriale (unità minima di paesaggio) denominata "**La Terra dell'Arneo**".

**VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA**

Preso atto del verbale di sopralluogo effettuato sulle aree oggetto di variante in data 26.3.2024 e che qui allegato si intende integralmente riportato, preliminarmente si rappresenta che ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR il parere di compatibilità



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

paesaggistica per detta variante deve essere espresso verificando ai sensi dell'art. 96.2 delle NTA del PPTR la coerenza e la compatibilità della stessa con:

- il quadro degli obiettivi generali e specifici, di cui al Titolo IV;
- la normativa d'uso e gli obiettivi di qualità di cui alla sezione C1 della scheda di ambito di riferimento;
- gli indirizzi, le direttive, le prescrizioni, le misure di salvaguardia e utilizzazione e le linee guida di cui all'art. 6;
- i Progetti territoriali per il paesaggio regionale di cui al Titolo IV.

La variante al PRG per la quale occorre verificare la coerenza e la compatibilità al PPTR prevede la ritipizzazione delle aree rispettivamente in:

- “zona fondiaria C7 - residenziale di sviluppo turistico”, per complessivi mq. 2604,00 circa;
- zona F.34 “parco attrezzato” per mq. 2657,00;
- zona F 41 “verde di arredo stradale zona per la viabilità”.

Dalla consultazione degli elaborati la destinazione proposta con la “**zona fondiaria C7 - residenziale di sviluppo turistico**” interessa direttamente, tra le altre componenti paesaggistiche di cui al paragrafo **TUTELE DEFINITE DAL PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE – PPTR**, l'UCP “**Area di rispetto dei Boschi**” soggetto alle misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'art 63 delle NTA del PPTR e in parte il BP “**Boschi**” oggetto alle prescrizioni di cui all'art 62 delle NTA del PPTR.



Fig.6 – Stralcio PRG vigente

Fig.7– Sovrapposizione della variante al PRG sulle componenti botanico-vegetazionali del PPTR

- BP – Boschi
- UCP - Area di rispetto dei Boschi



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

Al fine della verifica della variante proposta al PRG con il PPTR ed in particolare con il citato **punto c) comma 2 dell'art. 96** si rappresenta che ai sensi dell'**art. 70 delle NTA del PRG** le Zone C - Residenziali di espansione dei nuovi insediamenti costieri e rurali *"Comprendono le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali a carattere turistico previsti dal P.R.G. nei centri costieri e nei nuclei di residenzialità individuati nelle altre parti del territorio comunale"*, mentre ai sensi dell'**art. 73 delle NTA del PRG** le Zone C.7 - Residenziali di sviluppo turistico *"Comprendono i comparti degli insediamenti costieri previsti per lo sviluppo della ricettività turistica a carattere prevalentemente residenziale e le aree già interessate da Piani di Lottizzazione in corso di perfezionamento o in fase di attuazione."*

*Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:*

- residenziali a carattere turistico stagionali;
- complessi turistico residenziali tipo residence;
- pensioni, piccoli ristoranti.

*Negli interventi urbanistici esecutivi ci applicano i seguenti indici e prescrizioni:*

- *Indice di fabbricabilità fondiaria IF = 1,20 mc/mq.*
- *Rapporto di copertura RC = 0,25 mq/mq*
- *Altezza massima H max = 7,50 m,*
- *Numero dei piani fuori terra N.P. = 2 fuori terra, per i complessi turistici tipo residenze può essere consentito un parziale secondo piano con superficie coperta non superiore al 50% di quella del piano sottostante e altezza massima complessiva = 10.00 m.;*
- *Distanza minima dai confini: D = 6,00 m.*
- *Distacco minimo tra gli edifici: 12,00, salvo le aggregazioni di più cellule facenti parte di un organismo unitario;*
- *Arretramento dal filo stradale: minimo 6,00 m.*

*I predetti indici sono riferiti alle superfici fondiarie dei singoli comparti individuati con destinazione omogenea C.7 nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.*

*Gli interventi ricadenti nei piani attuativi (P.P. o P.L.C.) vigenti e/o convenzionati dall'Amministrazione Comunale si attuano mediante intervento edilizio diretto con le modalità e prescrizioni previste nelle relative convenzioni dei P.L.C. ovvero negli elaborati del relativo strumento urbanistico attuativo approvato.*

*Le aree relative ai piani di lottizzazione già approvati e convenzionati e realizzati in tutto o in parte sono regolamentate dalle rispettive lottizzazioni senza limiti di scadenza. Tali limiti hanno vigore soltanto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione."*

Dette destinazioni non risultano tra quelle ammissibili ai sensi del comma 3 dell'art. 62 e 63 delle NTA del PPTR per il BP **"Boschi"** e per l'UCP **"Area di rispetto dei Boschi"** e risultano in contrasto con il comma 2 dell'art. 62 e 63 che rispettivamente dispongono la non ammissibilità di tutti i piani che comportano, come per la variante in oggetto:

- art. 62 comma 2:
  - a3) nuova edificazione, fatti salvi gli interventi indicati al comma 3;
  - (...)



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

*a5) apertura di nuove infrastrutture per la mobilità, ad eccezione di quelle finalizzate alla gestione e protezione dei complessi boscati;*

- art. 63 comma 2:

*a2) nuova edificazione;*

*a3) apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle finalizzate alla gestione e protezione dei complessi boscati, e l'impermeabilizzazione di strade rurali;"*

#### **CONCLUSIONI**

Tutto ciò premesso si ritiene che possa essere espresso **PARERE FAVOREVOLE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA** ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR per la "variante al PRG nel Comune di Nardò, area identificata al catasto Foglio n. 120 particella n. 5 in ottemperanza alla Sentenza Consiglio di Stato n. 6865/2021 sul ricorso n. 8952/2014," con esclusione della parte tipizzata quale "Zona fondiaria C7 - residenziale di sviluppo turistico" per complessivi mq. 2604,00 circa e della "Zona B.21 bis normata dall'art. 58 delle NTA del PRG (come prescritto dalla Sezione Urbanistica con propria relazione istruttoria del 2 marzo 2012) per complessivi mq (670.00+705,00) = mq 1375,00, poiché in contrasto ai sensi dell'art. 96.2.c con le misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'art 63 comma 2 lett a2) e a3) delle NTA del PPTR per l'UCP "Area di rispetto dei Boschi" e con le prescrizioni di cui all'art 62 comma 2 lett a2) e a5) delle NTA del PPTR per il BP "Boschi", la cui suscettività edificatoria potrà essere delocalizzata in aree idonee individuate dall'Amministrazione comunale.

Il Dirigente della Sezione  
**Arch. Vincenzo Lasorella**



Vincenzo  
Lasorella  
09.07.2024  
14:26:45  
GMT+01:00



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

**VALUTAZIONI A SEGUITO DI SOPRALLUOGO DEL 26.3.2024**

**Foglio n. 120 – Particella n. 5**

**Comune di Nardò**

Con sopralluogo del 26.3.2024, giusta nota prot. n. 14683 del 14.3.2024, al fine di poter svolgere l'attività istruttoria, in relazione al procedimento di verifica della compatibilità paesaggistica per l'approvazione della variante al PRG in ottemperanza alla Sentenza del Consiglio di Stato n. 6865/2021 sul ricorso n. 8952/2014, è stato verificato lo stato dei luoghi con particolare riferimento alla presenza del Bene Paesaggistico "Boschi" sottoposto a tutela dall'art. 62 delle NTA del PPTR e che interessa direttamente l'area oggetto di variante al PRG e al relativo Ulteriore Contesto Paesaggistico "Area di rispetto dei boschi" sottoposto a tutela dall'art. 63 delle NTA del PPTR.

Preliminarmente si è avuto modo di contestualizzare l'area (fig.1) nell'ambito paesaggistico di cui è parte integrante, ciò al fine di analizzarla nell'insieme di appartenenza e non con "una valutazione atomistica del singolo terreno di pertinenza del privato", a scala particellare, ma guardando "all'area dotata di certe caratteristiche naturalistiche nel suo insieme" (cfr. T.A.R. Puglia, Bari, Sez. III, 3.6.2021, n. 950), evitando pertanto artificiose frammentazioni.

Nel merito il sopralluogo ha permesso di considerare l'aspetto eco-sistemico della componente botanico vegetazionale del suolo nel più ampio sistema ecologico di appartenenza al fine di comprenderne la sua funzionalità e il ruolo nella conservazione della componente botanico-vegetazionale.



Fig.1 Sovrapposizione sul PPTR

 Area oggetto di variante

 BP - Bosco



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

Come si rileva dalle immagini di seguito riportate (fig.2) è evidente che il bosco, ricadente nell'area oggetto di variante, è contestualizzato in una area boscata di circa 27 ettari a ridosso della fascia costiera che, circondata da sistemi di urbanizzazione con relative infrastrutture, intervallata da coltivi e incolti, si dirama da ovest (dalla costa) verso l'interno salendo lungo il solco erosivo di natura carsica denominato "Lama presso S. Caterina". (fig.3). Questo sistema del bosco associato al canale, come si è avuto modo di constatare, è senza soluzione di continuità tra costa ed entroterra e rappresenta una delle componenti paesaggistiche che caratterizzano il paesaggio costiero della figura territoriale (unità minima di paesaggio) "TERRA DELL'ARNEO" riconosciuta dal PPTR (cfr scheda d'ambito n. 5.10). In particolare lo sviluppo della vegetazione boscata lungo questi solchi erosivi di natura carsica, che si trovano come riconosciuto dalla Scheda d'ambito n. 5.10 del PPTR prevalentemente sul tratto costiero in corrispondenza delle aree più acclive e dei terrazzi delle serre (ad es. S. Caterina, S. Maria al Bagno), viene favorito dalle condizioni microclimatiche che si creano, tramite questi canali, a seguito del deflusso a mare delle acque meteoriche. Nel complesso paesaggistico il sopralluogo ha permesso di riconoscere la pineta dell'area boscata in questione, tra quelle che sono state impiantate con altre lungo la costa (alcune delle quali fanno parte di aree protette parchi, riserve ecc.) a seguito di vari interventi di riforestazione iniziati negli anni '50 che hanno trasformato aree brulle e rocciose in un contesto prevalente boscoso con una fitta pineta e con all'interno aree substeppeiche ricche di graminacee e piante annuali. Tuttavia l'indigenato della specie riconosciuta dal sopralluogo e come di seguito descritta non può essere ritenuto quale pretesto per definire l'area verde privato o piantumato e di conseguenza non considerarla bosco ai sensi di legge.

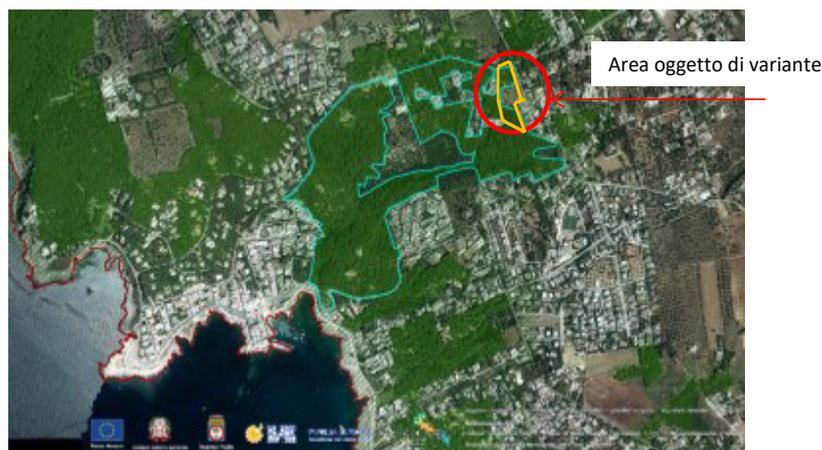


Fig.2 Sovrapposizione area sul PPTR

□ Area boscata di circa 27 ettari

■ BP - Bosco



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**



Fig.3 Sovrapposizione area sul PPTR

- Area boscata di circa 27 ettari
- RER - Reticolo idrografico di connessione della R.E.R.

Inoltre si rappresenta che il ruolo delle *patches* di bosco, effettivamente presenti a ridosso della costa e perimetrato dal PPTR, come quella oggetto di sopralluogo, considerato il constatato grado di consistenza e la continuità della vegetazione tra costa e retro costa, sono funzionali nel loro insieme alla conservazione e tutela del paesaggio. Ciò favorisce, al contempo, l'evoluzione in bosco anche di alcune zone incolte abbandonate e o parzialmente già colonizzate da essenze di tipo forestale, laddove non compromesse da attuali o previste attività umane in termini di cambio di uso e/o destinazione del suolo. In particolare visti nell'insieme del complesso paesaggistico, ogni singola area è in un sistema di aree *source* da cui si propaga il materiale riproduttivo e affinché si realizzi questa condizione, ogni singola *patch* deve conservare la propria capacità di autorigenerazione, come dimostrano le essenze arbustive presenti nell'area oggetto di variante.

Ne consegue che l'intera compagine vegetazionale, con estensione di circa 27 ettari, come si è avuto modo di constatare in sede di sopralluogo, conserva le caratteristiche tali da farla rientrare nella definizione di bosco permanente e con caratteristiche naturali in grado di autorigenerarsi, in quanto dotata di risorse tali da consentirne il rinnovamento spontaneo e la naturale sostituzione della vegetazione in via di



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**  
**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**  
**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

esaurimento. In questa situazione, un ruolo fondamentale nel mantenimento delle condizioni di equilibrio con l'ambiente per la tutela del complesso boscato, la riproduzione ed il propagarsi dello stesso, viene assicurata dalle cosiddette "Aree di rispetto dei boschi".

**Il sopralluogo ha quindi permesso di accertare, con riferimento all'area oggetto di variante urbanistica del PRG le seguenti considerazioni tecniche sulla base della reale componente botanico-vegetazionale.**

L'area, come da consultazione degli elaborati del PPTR e come verificate durante il sopralluogo, è ad oggi interessata direttamente dal BP "Boschi" e dal UCP "Area di rispetto dei boschi" (fig.4); detto UCP come definito dall'art. 59 comma 4 delle NTA del PPTR è una fascia di salvaguardia della profondità di 100 m, sia della parte boscata di cui alla p.lla n. 5 (cerchiata in rosso cfr fig.4) foglio di mappa n. 120, oggetto della variante urbanistica, ma anche del bosco perimetrato dal PPTR per le p.lle nn. 89-265 e 387 foglio di mappa n.112, (cerchiate in giallo cfr fig.4) poste a nord della Strada Santa Caterina.

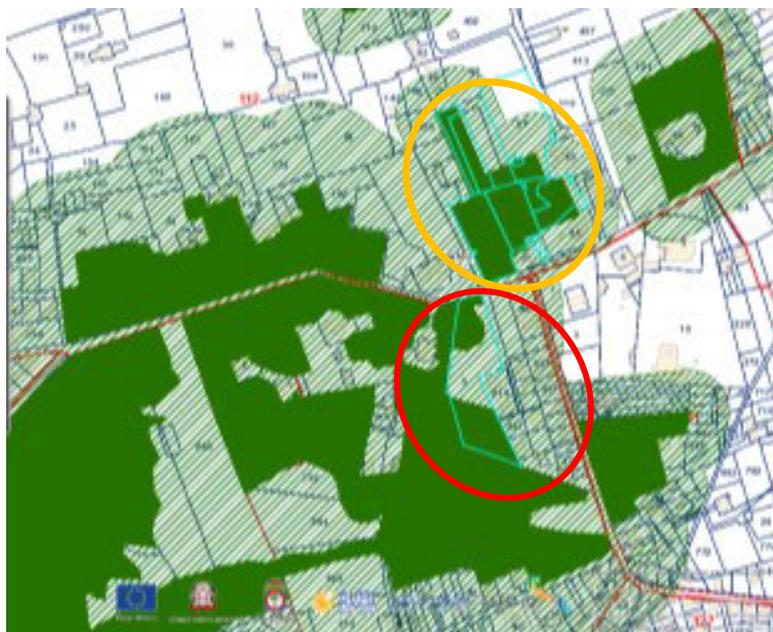


Fig.4 Sovrapposizione area sul PPTR

UCP "Area di rispetto dei boschi"

BP - Bosco



**REGIONE  
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica

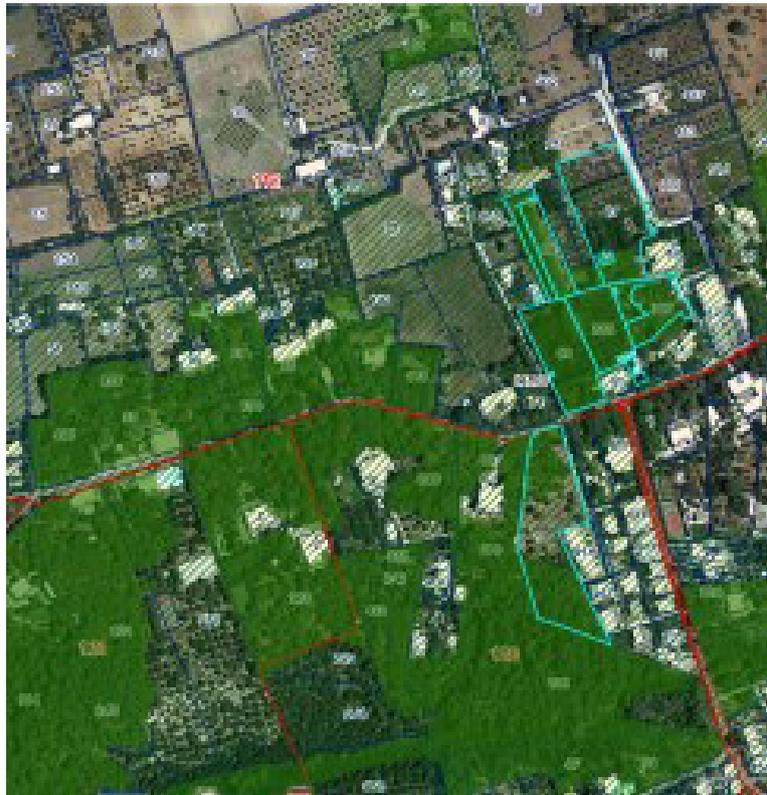


Fig.5 Sovrapposizione area sul PPTR e ortofoto

 UCP "Area di rispetto dei boschi"

 BP - Bosco

La particella catastale di cui alla variante urbanistica è interessata da una vegetazione arborea forestale assimilabile a bosco, così come definito ai sensi di normativa, dettate dall'art. 142, comma 1, lett. g) del D.Lgs. n. 42/2004 ("Codice dei Beni culturali e del paesaggio") come modificato dal D.Lgs. n. 34 del 3 aprile 2018: "... sono definite *bosco* le superfici coperte da vegetazione forestale arborea, associata o meno a quella arbustiva, di origine naturale o artificiale in qualsiasi stadio di sviluppo ed evoluzione, con estensione non inferiore ai 2.000 metri quadri, larghezza media non inferiore a 20 metri e con copertura arborea forestale maggiore del 20 per cento".



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

Il rilievo fotografico di cui al sopralluogo e qui riportato (figg. 6, 7, 8) conferma la presenza di essenze arboree, in particolare si è rilevata la presenza di formazioni di Pino d'Aleppo (*Pinus halepensis*) e Pino domestico (*Pinus pinea*) che ricoprono senza soluzione di continuità la parte a sud e a nord della particella catastale n. 5 con quelle immediatamente limitrofe (con l'eccezione della parte a est interessata da un insediamento residenziale).



Fig.6 Sovrap\posizione area sul PPTR e ortofoto



**REGIONE  
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA  
SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO  
Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica

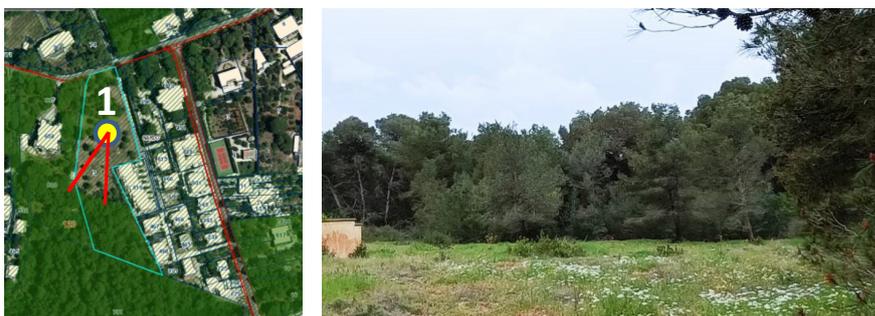


Fig. 7 - Planimetria con punto di vista n. 1 e immagini della parte boscata posta a sud dell'area oggetto di variante.





**REGIONE  
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA  
SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO  
Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica



Fig. 8 - Planimetria con punto di vista n. 2 e immagini della parte boscata posta a nord dell'area oggetto di variante.





**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

Si tratta nello specifico di una associazione forestale di conifere miste composta, oltre che dalle due specie sopra citate, anche da altre specie vegetali appartenenti alle Gimnosperme (pinacee e cupressacee). Questa associazione permette di poter classificare l'area come bene paesaggistico, in quanto oltre ad avere un significato fisionomico utile ai fini della classificazione ha un ruolo ecologico di notevole importanza legato ad ogni singola specie al punto da essere riconosciuto e perimetrato anche in altri strumenti di pianificazione e gestione (Carta delle Tipologie Forestali della Regione Puglia approvata con DGR n. 1279 del 19 settembre 2022). La successione vegetazionale è costituita da alberi d'alto fusto con presenza anche di sottobosco e di essenze di bosco e/o della macchia mediterranea nata spontaneamente che in alcuni casi superano i 2 metri di altezza. In questo caso si tratta anche di una formazione abbastanza densa che a tratti favorisce la penetrazione della luce permettendo lo sviluppo di sottobosco (fig.9).



Fig. 9 Immagine fotografiche della parte interna boscata posta a sud dell'area oggetto di variante.

**REGIONE  
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA****SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO****Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

Per quanto rilevato in sede di sopralluogo e sulla base della sentenza del Consiglio di Stato, n. 5410 del 2012, che afferma: "La nozione di territorio coperto da bosco nella legislazione paesaggistica ed in particolare nella legge n. 431 del 1985 ora inserita nel testo del d. lgs. n. 490 del 1999, deve essere ricavata non solo in senso naturalistico ma anche normativo, riferendosi a provvedimenti legislativi, nazionali e regionali, ed ad atti amministrativi generali o particolari, sicché non è possibile adottare, alla luce della "ratio" della legge n. 431 del 1985, una concezione quantitativa e restrittiva di bosco, dovendosi includere anche le aree limitrofe che servono per la salvaguardia e l'ampliamento, attesa la significativa differenza tra bosco e territorio coperto da bosco, che implica un elemento tipizzante quella zona (Cassazione penale, sez. III, 9 giugno 1994, n. 7556). Questo concetto implica il riferimento ad una nozione normativa di bosco che non è circoscritta ai soli terreni boscati, ma ad un elemento tipizzante il territorio che, potrebbe anche non essere ricoperto da alberi ma serve alla salvaguardia del bosco", si ritiene che l'area oggetto di variante non può essere definita area privata a giardino.

Inoltre si sottolinea come la particella oggetto di variante abbia essa stessa un crescente valore paesaggistico, essendo confinante con boschi unanimemente riconosciuti come beni paesaggistici ed essendo legata in successione temporale a quelle costiere. Dai rilievi in campo è di tutta evidenza che anche in questa area, come in tutta la fascia jonica costiera, la tendenza evolutiva dei boschi a pinete mediterranee va verso un aumento della componente di latifoglie, dove è già presente, più o meno sviluppata, disposta su un piano composto da specie arboree, in cui il piano inferiore è composto prevalentemente dalle specie tipiche della macchia mediterranea a portamento arbustivo (fig.10). La graduale sostituzione del pino con le latifoglie (in particolare leccio) nella parte a sud della p.la n. 5 è una operazione naturale costitutiva di boschi più stabili e più ricchi di specie, preferibili anche dal punto di vista paesaggistico che naturalistico.



Fig. 10 Immagine fotografiche della parte interna boscata posta a sud dell'area oggetto di variante.

Per tale motivo, le pinete, come nel caso rilevato, hanno un valore estetico-paesaggistico di primaria importanza che unito al buono stato vegetativo e alla mancanza delle condizioni (cambiamenti permanenti e/o edilizi) che ne minano la



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**  
**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**  
**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

stabilità dei boschi litoranei, consente di ipotizzare il mantenimento delle piante e l'eventuale transizione verso un bosco di latifoglie, così come dimostrato dall'evoluzione della vegetazione nel corso degli anni in queste aree, confermandone la funzione ecologica di primaria importanza (cfr fgg. 11-12-13).



Fig. 11



Fig. 12



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**



Fig. 13

Come sopra citato riguardo le condizioni microclimatiche che permettono lo sviluppo di una fitta vegetazione, il sopralluogo ha permesso di individuare un lieve gradino di entrata in un canale dove le condizioni pedoclimatiche ed espositive relative alle basse pareti rocciose, che lambiscono questo canale, hanno permesso lo sviluppo di arbusti in una sequenza lineare fitta e impenetrabile, come da figg. nn. 14 e 15.



Fig. 14



Fig. 15



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

Tratta di un vero e proprio corridoio di connessione, cartografato dal PPTR come Ulteriore Contesto paesaggistico "Reticolo idrografico di connessione della Rete Ecologica Regionale".

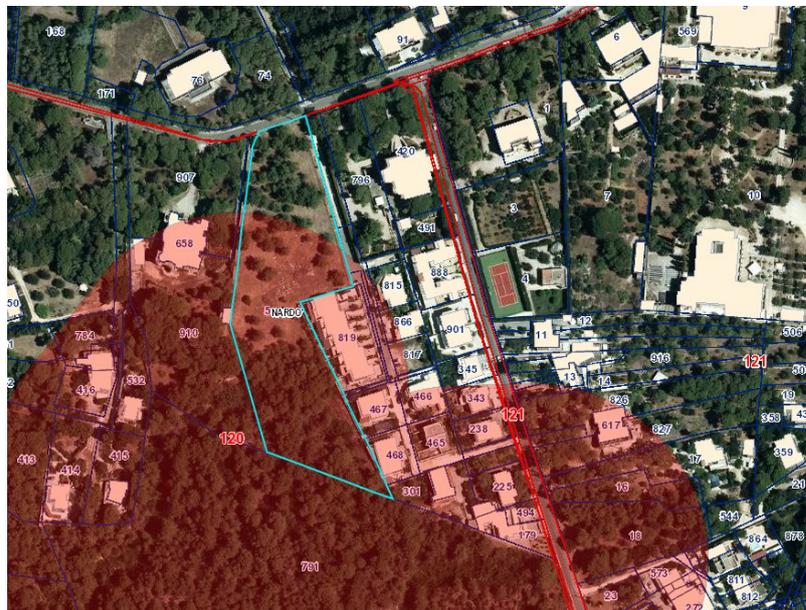


Fig. 16- Sovrapposizione area sul PPTR

 Ulteriore Contesto paesaggistico "Reticolo idrografico di connessione della Rete Ecologica Regionale"

Dal sopralluogo è emersa la presenza di essenze arboree formatesi spontaneamente nelle area interessate dall'UCP "Area di rispetto dei boschi" e ricadente nella particella n. 5 e in quelle limitrofe, a dimostrazione della naturale vocazione del terreno indagato a bosco. Trattasi peraltro di una condizione normale per i terreni limitrofi ai boschi, in cui la fascia di rispetto ("100 metri dal perimetro esterno delle aree boscate che hanno un'estensione superiore a 3 ettari cfr art. 59.4.c delle NTA del PPTR) assolve la sua funzione protettiva ed in questo caso permette l'attecchimento del materiale vegetativo che si propaga dal vicino bosco. Il concetto di bosco a livello eco-sistemico è ben rappresentato e riscontrato nell'area in questione, in quanto si tratta non solo di una formazione vegetale ma anche di un insieme di elementi biotici, abiotici e paesaggistici che ne connotano il proprio essere peculiare e il loro sviluppo nel tempo. La funzione,



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**  
**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**  
**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

quindi, delle aree di rispetto dei boschi è assicurare il mantenimento delle condizioni di equilibrio con l'ambiente per la tutela del complesso boscato e in alcuni tratti, come in questo, garantisce la riproduzione ed il propagarsi dello stesso.



Fig. 17- Sovrapposizione area sul PPTR

 UCP "Area di rispetto dei boschi"

Inoltre è chiaramente emerso che si tratta di aree con caratteristiche omogenee sotto il profilo botanico-vegetazionale per cui si definisce "*bosco in evoluzione*" e con caratteristiche litologiche assimilabili in parte a prati e pascoli, come raffigurate nelle foto di seguito, dalla posizione n. 3 (cfr fig. 17). Tale rilievo concorre alla dimostrazione



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

che si tratta di una area ad alto valore paesaggistico, data la compenetrazione di differenti caratteristiche (sia vegetazionale che di altra origine) rendendola peculiare e al contempo ben integrata a scala territoriale ampia, su cui si basano le valutazioni paesaggistiche e non su una artificiosa frammentazione della componente paesaggistica a livello particellare che risponde ad altre logiche e metodologie che nulla hanno a che vedere con la componente paesaggistica così come definita nel suo insieme.



Fig. 18 Immagine fotografiche della parte interessata dall'UCP "Area di Rispetto dei Boschi"

**REGIONE  
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA****SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO****Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

In riferimento alle aree di rispetto del bosco, funzionali sia alla salvaguardia che alla propagazione dello stesso bosco, si riporta la sentenza n. 5410 del 2012 del Consiglio di Stato che sottolinea che la nozione normativa di bosco che non è circoscritta ai soli terreni boscati, ma ad un elemento tipizzante il territorio che non può essere ricoperto da alberi e può servire per salvaguardare il bosco. Ne consegue che la presenza di essenze arboree e floreali formatesi spontaneamente dimostra la naturale vocazione del terreno a bosco, peraltro normale nei terreni limitrofi ai boschi.

In conclusione si sottolinea che sebbene l'area boscata si trovi in prossimità di area antropizzata, tale contesto non può compromettere la valutazione paesaggistica rilevata in sopralluogo.

Al contrario la contestualità tra elemento boschivo ed elemento antropico rappresenta presupposto della normativa vincolistica. Il vincolo all'interno di una prospettiva e di una logica di natura tutelare e conservativa, esercita la propria funzione proprio attraverso i processi di individuazione e perimetrazione dell'area boschiva, ponendo un divieto di antropizzazione e quindi di salvaguardia degli elementi naturali (cfr. T.A.R. Puglia, Bari, Sez. III, 3.6.2021, n. 950) che, prescindendo dalla preesistente artificialità umana, trova anzi in questi contesti antropizzati la propria peculiare attuazione.

La Funzionario EQ  
Componenti ambientali  
ed ecologiche del Paesaggio  
**Dott.ssa Anna Grazia Frassanito**

 Anna Grazia Frassanito  
14.05.2024 10:25:56  
GMT+01:00

Il Funzionario EQ  
Compatibilità paesaggistica  
dei Piani urbanistici attuativi e dei Progetti  
**Arch. Luigi Guastamacchia**

 Luigi Guastamacchia  
14.05.2024 10:23:11  
GMT+01:00