



Città di Nardò

Provincia di Lecce

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 345 del 04/08/2017

OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEL COMPARTO 65, IN LOCALITÀ SANT'ISIDORO, DEL PRG DI NARDÒ. APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 21 DELLA L.R. 56/80 E DELL'ART. 15 DELLA L.R. 20/2001.-

L'anno 2017 il giorno 4 del mese di AGOSTO alle ore 10:00, a seguito di convocazione si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano presenti

1 MELLONE Giuseppe	Sindaco
2 CAPOTI Oronzo	Vice Sindaco
3 DE TUGLIE Graziano	Assessore
4 ALBANO Stefania Maria	Assessore
5 LUPO Gianpiero	Assessore
6 PLANTERA Francesco	Assessore
7 SODERO Maria Grazia	Assessore
8 TEDESCO Giulia	Assessore

Presente	Assente
Sì	
	Sì
	Sì
Sì	

Presiede la Seduta Il Sindaco Avv. Giuseppe MELLONE

Il presidente, constatata la regolarità dell'adunanza, dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto.

Assiste Il Segretario Generale Avv. Antonio SCRIMITORE

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Nardò è dotato di PRG approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n.345/2001;
- con nota n. 2988 del 27/01/2009 la Società Oasi Sarparea s.r.l. ha presentato un progetto di piano di lottizzazione convenzionata che riguarda il comparto 65 del PRG in località Sant'Isidoro;
- il comparto 65 del PRG, con destinazione urbanistica predominante di tipo "C5 – zone residenziali di espansione", normata dall'art. 71 delle NTA vigenti, è esteso per mq 214'290 circa ed è già stato parzialmente interessato da un accordo di programma con la Regione Puglia ai sensi della L.R. 8/98 per la realizzazione di una struttura turistica ricettiva in corso di realizzazione;
- il progetto presentato originariamente dalla Società riguardava l'intera parte residua per un'estensione di mq 169'738 circa, di cui 138'904 ovvero l'82% circa di proprietà della Società Proponente che, pertanto, aveva titolo a presentare il piano ai sensi della L.R. 56/80 e della L.R. 20/2001;
- il progetto di Piano di Lottizzazione prevedeva di realizzare un complesso tipo residence composto da circa 60 villette isolate e un albergo residenziale, inoltre prevede la realizzazione delle opere destinate all'urbanizzazione primaria e la cessione delle stesse e delle aree destinate all'urbanizzazione secondaria del comparto 65 per uno standard complessivo di mq 45'897 che soddisfa la soglia minima per le aree pubbliche di 21 mq/ab previsto dal PRG;
- il progetto di Piano di Lottizzazione era costituito dalle seguenti Tavole e Allegati:

ALL.	TITOLO
A	Relazione Tecnica
B	Documentazione Fotografica
C	Relazione Economico-Finanziaria
D	Schema Di Convenzione
E	Norme Tecniche Di Attuazione
F	Verifica Di Compatibilità Con Le Previsioni Del P.U.T.T.-Paesaggio
G	Render Dell'intervento

TAV.	TITOLO
1	Inquadramento cartografico-territoriale varie
2	Individuazione del comparto su base catastale 1:2.000
3	Inquadramento urbanistico con stralci del P.R.G. varie
4	Calcolo delle superfici, dei volumi e degli standard urbanistici 1:2.000
5	Rilievo celerimetrico e profilo dello stato di fatto 1:1.000
6	Zonizzazione del Piano di Lottizzazione 1:1.000
7	Lottizzazione inserita su piano quotato esistente e di progetto 1:1.000
8	Planimetria della lottizzazione alla scala del P.R.G. 1:2.000
9	Superfici a standard urbanistici 1:1.000
10	Viabilità e parcheggi pubblici 1:1.000
11	Superfici fondiari 1:1.000
12	Plano-volumetrico con superfici e volumi edilizi 1:1.000

13	Verifica delle distanze da strade, confini e costruzioni 1:1.000
14	Inserimento della planimetria della lottizzazione su orto-foto 1:1.000
15	Tipologie edilizie dell'area destinata a complesso tipo residence (piante, prospetti e sezioni) 1:200
16	Tipologie edilizie dell'area destinata a struttura ricettiva (pianta piano interrato) 1:200
17	Tipologie edilizie dell'area destinata a struttura ricettiva (pianta piano terra) 1:200
18	Tipologie edilizie dell'area destinata a struttura ricettiva (pianta piano primo) 1:200
19	Tipologie edilizie dell'area destinata a struttura ricettiva (prospetti e sezioni) 1:200
20	Profilo longitudinale di progetto 1:500
21	Verifica dell'intervento rispetto alle valenze ambientali tutelate dal PUTT/P della Regione Puglia 1:1.000
22	Rete fogna nera 1:1.000
23	Rete idrica 1:1.000
24	Rete di distribuzione energia elettrica e pubblica illuminazione 1:1.000
25	Rete telefonica 1:1.000

- il progetto di Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria costituite da strade e spazi di sosta, rete distribuzione acqua, rete distribuzione energia elettrica, rete telefonica, rete di pubblica illuminazione e sistemazione aree a verde attrezzato e la rete di fogna nera, secondo gli schemi di massima allegati all'originaria proposta di Piano di Lottizzazione;
- le aree a standard da cedere gratuitamente all'Ente Locale sono accessibili dalla viabilità esterna e saranno attuate con rispetto della destinazione d'uso prevista dal PRG e hanno, oltre che sedi stradali, le seguenti destinazioni e superfici:
 - Attrezzature religiose di interesse comune (F13) mq 2'898,00;
 - Aree a verde attrezzato (F14) mq 14'043,00;
 - Aree a verde sportivo (F15) mq 16'576,00;
 - Aree a parcheggi pubblici (F16) mq 12'380,00;
- del progetto di Piano di Lottizzazione sono stati resi edotti tutti gli altri proprietari delle aree residue ricadenti nel comparto 65 con nota prot. 15865 del 22/04/2009;
- il progetto di Piano di Lottizzazione del comparto 65, composto dagli elaborati innanzi elencati, è stato adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 106 del 21.12.2009 con le seguenti prescrizioni:
 - di stabilire in sede di approvazione definitiva della lottizzazione la quantificazione e le modalità di partecipazione del soggetto attuatore ai costi di realizzazione delle opere e degli interventi migliorativi richiesti per la viabilità e le infrastrutture sportive di quartiere e delle relative garanzie finanziarie da prevedersi in convenzione;
 - le reti di urbanizzazione primaria e le derivazioni e impianti nelle aree a uso pubblico saranno realizzate a spese del soggetto attuatore e su progetto esecutivo da sottoporre preventivamente all'approvazione dell'Ente Locale secondo la normativa vigente, collaudate e cedute all'Ente Locale;
 - le reti di urbanizzazione primaria e le derivazioni e impianti non destinate all'uso pubblico

e che interessano le superfici fondiarie incluse nel Piano di Lottizzazione (impianti interni di illuminazione stradale, impianti fognari, impianti di distribuzione dell'energia elettrica e dell'acqua potabile, impianti di irrigazione, rete stradale, parcheggi privati, etc.) saranno realizzate a spese del soggetto attuatore e su progetto esecutivo da sottoporre preventivamente all'approvazione dell'Ente Locale secondo la normativa vigente, collaudate dallo stesso Ente e conservate in proprietà al soggetto attuatore con presa in carico dello stesso di tutti i costi di realizzazione e degli oneri di gestione;

- le procedure di progettazione, affidamento, esecuzione, direzione, coordinamento e collaudo delle opere di urbanizzazione saranno effettuate nel rispetto della normativa in materia di LL.PP., del DPR 380/01 e del DPR 327/01;
 - l'impianto di sub-irrigazione a servizio del secondo depuratore non deve interessare l'area pubblica a parcheggio da cedere all'Ente Locale; in generale, stante la breve distanza dal mare, la verifica di tale modalità di smaltimento resta demandata alla fase di progettazione esecutiva al fine di evitare ogni possibile forma di inquinamento; resta altresì soggetta al rispetto del D.Lgs. 152/06, alle procedure di VIA e al R.R. 26/11 e ss.mm.ii.;
 - la rete di fognatura nera deve servire anche le aree a destinazione pubblica, nel senso che nella convenzione deve espressamente prevedersi la realizzazione a spese e cura del Soggetto Attuatore di opportuni tronchi e derivazioni a servizio delle aree pubbliche;
 - deve essere previsto e realizzato idoneo impianto per l'irrigazione del verde pubblico;
 - come già precisato nello schema di convenzione il Soggetto Attuatore è tenuto a realizzare e rendere funzionali le opere di urbanizzazione indipendentemente dalla stima dei costi riportata nello schema di convenzione;
 - gli oneri di urbanizzazione primaria del comparto si intendono assolti con la realizzazione, il collaudo e la consegna delle opere di cui sopra; resta a carico del Soggetto Attuatore all'atto del ritiro dei singoli Permessi di Costruire la corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria e della quota del contributo di costruzione afferente al costo di costruzione secondo le misure che saranno vigenti al momento del rilascio dei predetti Permessi.
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 106 del 21/12/2009, con cui è stato adottato il piano di lottizzazione, è stata pubblicata all'Albo Pretorio per un periodo di 15 giorni a partire dal 13/01/2010;
 - in data 11/02/2010 il Dirigente del Settore Urbanistica e Ambiente ha reso noto che il piano di lottizzazione era depositato presso la Segreteria Comunale per 10 giorni e che per i successivi 20 giorni chiunque poteva presentare opposizioni; dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante un quotidiano a maggiore diffusione locale e manifesti affissi nei luoghi pubblici e sull'albo pretorio del Comune;
 - nel termine previsto dall'art. 21 co.4 della LR 56/80 è pervenuta un'unica osservazione presentata dall' "Osservatorio sulla Città" con nota prot. 139 del 04/01/2010;
 - con relazione istruttoria/parere n. 2988/09 – 17626 del 07/05/2010, il Dirigente del Settore Urbanistica Ambiente del Comune di Nardò, relativamente a quanto rappresentato dall'"Osservatorio sulla Città", controdeduce che le osservazioni riguardano tematiche compositive di carattere generale che attengono alle future modalità di realizzazione degli edifici e non all'impostazione del piano di lottizzazione. Le osservazioni stesse potranno trovare opportuna

valorizzazione in sede di rilascio del Permesso di Costruire;

- 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 65, adottato dal Comune di Nardò con Delibera di CC. 106/2009, parere negativo;
- con nota n. 39984 del 30/04/2010 il Servizio Lavori Pubblici (ora Sezione) della Regione Puglia ha espresso ai sensi dell'art 89 del DPR 380/01 per il Piano di Lottizzazione del Comparto n. 65, parere favorevole;
- con nota n. 51953 del 23/06/2009 la Provincia di Lecce – Settore Territorio Ufficio VIA e AIA esprimeva il proprio parere favorevole facendo salvo il procedimento di VIA da attivarsi in sede di rilascio dei permessi di costruire;
- con nota n. 16/950/Ed del 01/12/2009 il Dipartimento di Prevenzione della ASL / LE esprimeva il proprio parere favorevole a condizione che la rete fognante sia sottoposta di 1 mt rispetto a quella idrica e che la gestione delle acque meteoriche sia effettuata nel rispetto di quanto previsto dal Piano Direttore approvato con D. n. 191/CD/A del 13/06/2002 nonché delle disposizioni della Provincia competente in materia di autorizzazione e controllo;
- con nota n. 37790 del 28/04/2010 la Regione Puglia Area Politiche per lo Sviluppo Rurale Servizio Agricoltura esprimeva parere favorevole a condizione che nella realizzazione del piano di lottizzazione, se sussistono alberi di olivo, vista la legge n. 144 del 14/02/1951 e legge regionale n. 14 del 04/06/2007, saranno estirpate le piante interessate solo previa autorizzazione dell'ufficio competente;
- con nota prot. n. 42825 del 12/11/2010, l'Ente Locale presentava istanza di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., per il Piano di Lottizzazione del comparto 65;
- con Determinazione del Dirigente dell'Ufficio programmazione VIA e politiche energetiche/VAS della Regione Puglia dell'8 marzo 2011, n. 52 il Piano di Lottizzazione veniva assoggettato a VAS con motivazioni espresse nello stesso atto dirigenziale;
- con Determinazione del Dirigente Settore Ecologia della Regione Puglia del 18 gennaio 2012, n. 13, a seguito della trasmissione da parte della Società Proponente del Rapporto Ambientale e della Sintesi non Tecnica e della Consultazione con avvenuta ai sensi dell'art. 14 co. 1 e 2 del D.Lgs. 152/06, è stato rilasciato il Parere Motivato con indicazioni e prescrizioni dall'Autorità Competente ai sensi dell'art. 15 co.1 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii;
- con nota n. 9308 del 13/09/2012, il Servizio Urbanistica Regionale a seguito di soppressione del Comitato Urbanistico Regionale ai sensi della L.R. 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 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 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 il TAR ha accolto il ricorso annullando la DGR 3001/2012;
- 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;
- a valle della Sentenza del TAR, fatti salvi gli esiti degli appelli pendenti 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), è stato avviato un iter di concertazione che ha comportato l'adeguamento del Piano di Lottizzazione:
 - alla DGR n. 357/13 con cui la Regione ha pubblicato un aggiornamento definitivo del censimento di ulteriori olivi monumentali presenti nell'area;
 - alle norme successivamente intervenute con l'approvazione del nuovo Piano Paesaggistico di cui alla DGR n. 176/15;
 - al parere negativo espresso dal MIBACT, sul Piano di Lottizzazione adottato con D.C.C. 106/2009, con nota n. 4149 del 05/03/2010 e alla nota del Servizio Assetto del Territorio Regione Puglia n. 11229 del 19/11/2012;
- tale adeguamento ha comportato l'integrazione della Tavole del Piano di Lottizzazione con le seguenti Tavole e allegati:

TAV.	TITOLO
1	Quadro normativo di riferimento
2	Analisi del contesto paesaggistico: strade panoramiche e coni visuali
3	Analisi unità paesaggistica - scala1:2000
4	Plano-volumetria - scala1:1500
5	Standard urbanistici
6	Tipologia edilizia area ricettiva (piano interrato) - scala 1:300
7	Tipologia edilizia area ricettiva (piano terra e primo) - scala1:300
8	Unità abitative tipi edilizi e schemi di aggregazione - scala 1:200/300
ALL.	TITOLO
A	Relazione di Sintesi

- il Piano di Lottizzazione, così come adeguato, ha ottenuto il parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici con nota n. 174 del 20/10/2015;
- con Delibera del 26 luglio 2016, n. 1173 la Giunta Regionale, con riferimento al Piano di Lottizzazione adeguato con nota del 13/05/2015, ha rilasciato il Parere di Compatibilità Paesaggistica art. 96 delle NTA del PPTR, nei termini e con le prescrizioni e indirizzi riportati nella relazione dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale 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;

- gli elaborati originari del piano, integrati e sostituiti da quelli trasmessi alla Regione Puglia con nota del 13/05/2015, sono stati ulteriormente aggiornati alle prescrizioni contenute nella DGR n. 1173/16 integrandoli con ulteriori e seguenti Tavole e Allegati:

TAV.	TITOLO
1	Quadro normativo di riferimento
2	Analisi del contesto paesaggistico: strade panoramiche e coni visuali
3a	Analisi unità paesaggistica - scala 1:2000
4a	Plano-volumetria - scala 1:1500
5a	Standard urbanistici
6a	Tipologia edilizia area ricettiva (piano interrato) - scala 1:300
7	Tipologia edilizia area ricettiva (piano terra e primo) - scala 1:300
8	Unità abitative tipi edilizi e schemi di aggregazione - scala 1:200/300
9	Superfici a standard urbanistici – Unità Minime di Intervento – Percentuali di partecipazione - scala 1:2.000
10	Attrezzature e servizi di interesse generale e Superfici a standard urbanistici scala 1:2.000
11	Rete acque nere – scala 1:1.000
12	Rete idrica – scala 1:1.000
13	Rete di distribuzione energia elettrica e pubblica illuminazione – sezione stradale 1:1.000
14	Rete telefonica 1:1.000

ALL.	TITOLO
A	Relazione di sintesi
B	Relazione tecnica integrativa
C	Relazione Finanziaria
D	Schema Di Convenzione

- con nota n. 2112 del 18/01/2017 la Società Oasi Sarparea srl ha presentato istanza al Comune di Nardò per ottenere l'approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione;
- il progetto di Piano di Lottizzazione adeguato, come sinteticamente riportato nell'Elaborato grafico Tav. 5a, non ha modificato la dotazione di aree a standard previste dal progetto di Piano adottato, già verificate rispetto alle dotazioni previste dal PRG e non ha modificato le superfici fondiarie stabilite nella prima proposta progettuale, mentre ha diminuito la volumetria di progetto e, conseguentemente, l'indice di fabbricabilità fondiaria e territoriale; sono rispettati gli indici stabiliti dal PRG e sono garantite le aree minime da cedere all'Ente a titolo di opere di urbanizzazione e standard;
- con nota n. 5463 del 08/02/2017 il Comune di Nardò ha chiesto integrazioni alla Società Oasi Sarparea srl richiamando tutte le prescrizioni e indirizzi presenti nella Determinazione Dirigenziale del Servizio Ecologia n. 13/2012 e nella Deliberazione di Giunta Regionale n. 1173/2016;
- con nota 11148 del 16/03/2017, a riscontro della nota n. 5463 del 08/02/2017, la Società Oasi Sarparea srl ha trasmesso la seguente documentazione integrativa: integrazione del rapporto ambientale; integrazioni alle NTA tratte dal cap. 4.2 e dal cap. 8 del Rapporto Ambientale; CD con file *.dxf con dati del censimento regionale degli ulivi;
- con nota n. 18685 del 05/05/2017 l'Ente Locale ha comunicato alla Società Oasi Sarparea srl di

voler effettuare sopralluogo in sito il giorno 08/05/2017 con prosecuzione in data 09/05/2017 invitando la stessa Società a presenziare;

- con nota n. 18832 del 05/05/2017 la Società Oasi Sarparea srl ha manifestato la propria opposizione e ha diffidato l'Ente Locale ad effettuare qualsiasi sopralluogo all'interno della privata proprietà senza preventiva autorizzazione;
- con nota n. 19588 del 11/05/2017 l'Ente Locale ha reiterato la richiesta di accesso al sito per la verifica delle prescrizioni rese nel Parere Motivato nell'ambito della procedura di VAS e il sopralluogo è stato effettuato il giorno 20/05/2017;
- a seguito del sopralluogo e delle conseguenti valutazioni istruttorie, ai sensi dell'art. 16 e 17 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. e dell'art. 13 della L.R. 44/12 e ss.mm.ii., l'Autorità Procedente e la Società Proponente hanno provveduto alla redazione della Dichiarazione di Sintesi, che costituisce parte integrante del Piano di Lottizzazione, sottoscritta nella sua forma definitiva in data 19/07/2017;
- il Piano di Lottizzazione e il Rapporto Ambientale, insieme con il Parere Motivato e la documentazione acquisita nell'ambito della consultazione, sono stati trasmessi all'organo competente all'approvazione dello stesso che, ai sensi dell'art. 10 co. 1 della L.R. 21/2011 è la Giunta Comunale;

Tutto ciò premesso,

- Visto il D.Lgs. 267/2000;
- Visto lo Statuto Comunale;
- Vista la L.R. 56/80;
- Vista la L.R. 20/2001;
- Vista la L.R. 21 del 01/08/2011 – art. 10 che fissa la competenza della Giunta Comunale nell'approvazione in via definitiva di piani attuativi se conformi allo strumento urbanistico generale vigente;
- Visto il D.Lgs. 152/2006;
- Vista il Parere Motivato del Servizio Ecologia della Regione Puglia;
- Visto il Parere di Compatibilità Paesaggistica rilasciato con deliberazione n. 1176/2016 dalla Giunta Regionale della Puglia;
- Vista la documentazione costituente il progetto di Piano di Lottizzazione in atti;
- Vista la Dichiarazione di Sintesi redatta ai sensi dell'art. 16 e 17 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. e dell'art. 13 della L.R. 44/12 e ss.mm.ii. dall'Area Funzionale 1 e dalla Società Proponente;
- Preso atto delle risultanze del sopralluogo effettuato dai tecnici dell'Area Funzionale 1 che ha evidenziato la presenza di piante di olivo con caratteristiche della monumentalità ai sensi dell'art. 2 co. 1 della LR 14/07 che non risultano censite dalla DGR n. 501/2016 e di piante che presentano caratteristiche valutabili ai fini dell'attribuzione del carattere di monumentalità e che tutte le essenze sono apparentemente riconducibili ad un unico impianto originario, ovvero alla sua evoluzione storica;
- Preso atto del fatto che allo stato l'assenza di progetti esecutivi delle infrastrutture e delle opere edilizie non consente di attestare l'assenza di interferenze con alberi con caratteristiche di

monumentalità diversi da quelli censiti e deliberati dalla Regione Puglia;

- Preso atto che nel Piano di Lottizzazione adeguato i tipi edilizi e gli schemi di aggregazione degli stessi che saranno oggetto di un'ulteriore progettazione edilizia utile ad ottenere il permesso di costruire non sono vincolanti, e che lo schema di aggregazione così come previsto permette un andamento variabile in funzione della presenza delle alberature e che l'aggregazione delle unità permetterà in fase di progettazione edilizia di adeguare e variare l'allineamento preservando gli ulivi monumentali e le alberature di pregio esistenti;
- Considerato che ai sensi del D.P.R. 327/2001 la definitiva approvazione di Piani di Lottizzazione comporta l'imposizione di vincolo preordinato all'esproprio;
- Vista la L.R. 14/07 e ss.mm.ii.;
- Preso atto che, ai sensi dell'art. 11 co. 1 della L.R. 14/07 e ss.mm.ii. per i piani attuativi di strumenti urbanistici generali adeguati alla Lr 56/80 ubicati in zona omogenea C e con destinazione mista alla residenza non si applicano le previsioni di cui all'art. 6 co. 3 della Lr 14/07 e ss.mm.ii. e che, per gli stessi piani attuativi, possono essere concesse deroghe ai divieti di cui all'art. 10 della Lr 14/07 e ss.mm.ii. secondo le procedure di cui all'art. 11 co. 3 della stessa L.R. 14/07 e ss.mm.ii.;
- Vista la relazione istruttoria del Dirigente dell'Area Funzionale 1 del 03/08/2017;
- Vista la scheda di controllo urbanistico redatta ai sensi dell'art. 35 della LR 56/80 dal Dirigente dell'Area Funzionale 1 trasmessa alla Regione Puglia con nota prot. 17626 del 7.5.2010 e aggiornata in data 03/08/2017;
- Ritenuto di dover procedere all'approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione del Comparto 65 del P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/80;
- Acquisiti i prescritti pareri di cui all'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;
- Con voti unanimi e favorevoli espressi in forma palese;

DELIBERA

1. di dare atto che il progetto di Piano di Lottizzazione del Comparto 65 del P.R.G. vigente è composto dalla seguente documentazione archiviata in atti:

TAV.	TITOLO
1	Quadro normativo di riferimento
2	Analisi del contesto paesaggistico: strade panoramiche e coni visuali
3a	Analisi unità paesaggistica - scala 1:2000
4a	Plano-volumetria - scala 1:1500
5a	Standard urbanistici
6a	Tipologia edilizia area ricettiva (piano interrato) - scala 1:300
7	Tipologia edilizia area ricettiva (piano terra e primo) - scala 1:300
8	Unità abitative tipi edilizi e schemi di aggregazione - scala 1:200/300
9	Superfici a standard urbanistici – Unità Minime di Intervento – Percentuali di partecipazione - scala 1:2.000
10	Attrezzature e servizi di interesse generale e Superfici a standard urbanistici scala 1:2.000

11	Rete acque nere – scala 1:1.000
12	Rete idrica – scala 1:1.000
13	Rete di distribuzione energia elettrica e pubblica illuminazione – sezione stradale 1:1.000
14	Rete telefonica 1:1.000

ALL.	TITOLO
A	Relazione di sintesi
B	Relazione tecnica integrativa
C	Relazione Finanziaria
D	Schema Di Convenzione

AMM.	TITOLO
A	Deliberazione del Consiglio Comunale n. 106/2009 – Adozione del P.d.L.
B	Parere Motivato – Determina Dirigenziale Servizio Ecologia Regione Puglia n. 13 del 18/01/2012
C	Parere di Compatibilità Paesaggistica – DGR n. 1176/2016
D	Integrazioni al Rapporto Ambientale – Adeguamento alle prescrizioni del Parere Motivato di cui alla procedura di VAS
E	Integrazioni alle NTA tratte dal Rapporto Ambientale cap. 4.2 e cap. 8
F	Dichiarazione di Sintesi della procedura di VAS

2. che relativamente all'unica osservazione pervenuta nei termini previsti dall'art. 21 della L.R. 56/80 e presentata dall'“Osservatorio sulla Città” con nota prot. 139 del 04/01/2010, condivide e fa propria la relazione istruttoria/parere n. 2988/09 – 17626 del 07/05/2010, con la quale il Dirigente del Settore Urbanistica Ambiente del Comune di Nardò, relativamente a quanto rappresentato dall'“Osservatorio sulla Città”, controdeduce che le osservazioni riguardano tematiche compositive di carattere generale che attengono alle future modalità di realizzazione degli edifici e non all'impostazione del piano di lottizzazione e che le osservazioni stesse potranno trovare opportuna valorizzazione in sede di rilascio del Permesso di Costruire;
3. di approvare definitivamente il progetto di Piano di Lottizzazione del Comparto 65 del P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/80, nella consistenza massima rappresentata nella Tav. 5a trasmessa all'Ente Locale con nota n. 2112 del 18/01/2017, dando atto che, ai fini del rispetto delle prescrizioni dell'art. 71 delle NTA del PRG, l'intera edificazione è prevista nella forma di albergo residenziale e complesso tipo residence, e che il Piano si realizza secondo le unità minime di intervento A, B e C prevista in progetto, e con le prescrizioni di seguito riportate:

PRESCRIZIONI COMUNALI

- le reti di urbanizzazione primaria e le derivazioni e impianti nelle aree a uso pubblico saranno realizzate a spese del Soggetto Attuatore e su progetto esecutivo da sottoporre preventivamente all'approvazione dell'Ente Locale secondo la normativa vigente, collaudate e cedute all'Ente Locale secondo quanto già previsto nello schema di convenzione adeguato;
- le reti di urbanizzazione primaria e le derivazioni e impianti non destinate all'uso pubblico e che interessano le superfici fondiari incluse nel Piano di Lottizzazione (impianti interni di illuminazione stradale, impianti fognari e connessi opere ed impianti di trattamento e

depurazione, sollevamento e smaltimento sul suolo, impianti di distribuzione dell'energia elettrica e dell'acqua potabile, impianti di irrigazione, rete stradale, parcheggi privati, etc.) saranno realizzate a spese del Soggetto Attuatore e su progetto esecutivo da sottoporre preventivamente all'approvazione dell'Ente Locale secondo la normativa vigente, collaudate dallo stesso Ente e conservate in proprietà al soggetto attuatore con presa in carico dello stesso di tutti i costi di realizzazione e degli oneri di gestione, senza alcun onere, anche di utilizzo, a carico del Comune, e le aree interessate dalle opere di subirrigazione dovranno essere asservite a tale uso;

- le procedure di progettazione, affidamento, esecuzione, direzione, coordinamento e collaudo delle opere di urbanizzazione saranno effettuate nel rispetto del D.Lgs. 50/16, del DPR 380/01 e del DPR 327/01;
- stante la breve distanza dal mare, l'ipotesi progettuale di smaltimento dei reflui del complesso per sub-irrigazione sarà verificata fase di VIA e progettazione esecutiva al fine di evitare ogni possibile forma di inquinamento; resta altresì soggetta al rispetto del D.Lgs. 152/06, alle procedure di VIA e al R.R. 26/11 e ss.mm.ii.;
- il soggetto attuatore dovrà assumere in convenzione l'obbligo di realizzare a propria cura e spese, qualora lo smaltimento mediante sub-irrigazione non sia praticabile, le opere di sollevamento e collettamento dei reflui alla rete pubblica;
- la rete di fognatura nera deve servire anche le aree a destinazione pubblica, nel senso che nella convenzione deve espressamente prevedersi la realizzazione a spese e cura del soggetto attuatore di opportuni tronchi e derivazioni a servizio delle aree pubbliche;
- deve essere previsto e realizzato idoneo impianto per l'irrigazione del verde pubblico, completo del sistema di alimentazione;
- come già precisato nello schema di convenzione il soggetto attuatore è tenuto a realizzare e rendere funzionali le opere di urbanizzazione indipendentemente dalla stima dei costi riportata nello schema di convenzione;
- gli oneri di urbanizzazione primaria del comparto si intendono assolti con la realizzazione, il collaudo e la consegna delle opere di cui sopra; resta a carico del soggetto attuatore all'atto del ritiro dei singoli Permessi di Costruire la corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria e della quota del contributo di costruzione afferente al costo di costruzione secondo le misure che saranno vigenti al momento del rilascio dei predetti Permessi, fatta salva la possibilità di concordare con il soggetto attuatore, in sede di stipula della convenzione urbanistica, la realizzazione diretta, in tutto o in parte, delle opere di urbanizzazione secondaria e di eventuali interventi migliorativi per la viabilità;

OBIETTIVI SPECIFICI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE:

- Salvaguardia degli olivi monumentali presenti nel comparto n. 65;
- Valorizzazione e tutela del paesaggio ed, in particolare, dell'uliveto e degli elementi caratterizzanti la figura territoriale;
- Realizzazione delle strutture con la massima riduzione di impatto ambientale (i.e., elevata efficienza energetica, recupero e risparmio di acqua, integrazione architettonica nella tradizione locale).

OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE:

- “Ridurre l’impermeabilizzazione delle superfici libere”: ovvero contenere l’impiego di scelte tecniche che impermeabilizzano completamente il suolo e favorire interventi che aumentino il coefficiente di percolazione delle acque;
- “Incentivare il recupero e riuso delle acque”: attuare scelte tecniche che permettano il reimpiego delle acque non a fini alimentari ma per irrigazione;
- “Contenimento emissioni di gas clima alteranti ed inquinati atmosferici”: dare seguito a scelte tecniche che permettano il contenimento e la riduzione di emissioni di gas serra in modo particolare attraverso l’impiego di impianti di riscaldamento/condizionamento ad elevata efficienza ed all’introduzione di elementi fotovoltaici integrati per la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- “Riduzione delle alterazioni climatiche locali (Effetto Isola di Calore)”: attuare scelte tecniche che permettano la riduzione di grandi superfici che si scaldano nel periodo estivo generando l’effetto “isola di calore” ed alterando localmente le temperature medie;
- “Valorizzazione degli agro-ecosistemi a supporto della fauna e flora (soprattutto endemica)”: attuazione di scelte tecniche e di progettazione che permettano il mantenimento e la valorizzazione della copertura vegetale locale (in modo particolare degli esemplari di uliveto) e favoriscano la diffusione di elementi della macchia mediterranea nel verde di arredo;
- “Conservazione e valorizzazione dei paesaggi tipici”: attuare scelte progettuali e di pianificazione locale che permettano di integrare i nuovi elementi in modo armonioso con i caratteri paesaggistici distintivi e possano valorizzare gli elementi locali della figura territoriale attraverso il loro recupero e la loro fruizione;
- “Recupero tradizioni locali in edilizia”: dare seguito a scelte tecniche che permettano di recuperare gli elementi del paesaggio della pietra a secco nel contesto progettuale oltre che l’impiego di scelte edilizie che impieghino materiali locali e ripropongano gli stili dell’area (ad es. i muretti a secco);
- “Incentivare l’efficienza energetica nel settore civile”: dare seguito agli indirizzi nazionali e regionali per l’attuazione di opere edilizie ad uso civile ad elevata efficienza energetica;
- “Allinearsi agli obiettivi del PRGRSU di raccolta differenziata”: dare seguito nella fase attuativa del Piano a specifiche forme di raccolta differenziata che permettano il perseguimento in modo efficace e locale degli obiettivi della pianificazione regionale e di ambito;
- “Favorire la realizzazione di infrastrutture a basso impatto”: realizzare strutture viarie e di parcheggio che presentino un limitato impatto in termini di impiego di superfici, illuminazione e gestione delle acque bianche.

PRESCRIZIONI PARERE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA, per quanto non già recepite ed integrate negli elaborati del Piano di Lottizzazione adeguato:

- 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 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 espiantare;
- 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 ghiaio) 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 PARERE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA, per quanto non già recepite e/o integrate negli elaborati del Piano di Lottizzazione adeguato:

- 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.

MODALITA' DI ADEGUAMENTO AL PARERE MOTIVATO VAS

- gli schemi di aggregazione dei tipi edilizi dovranno essere oggetto, nelle fasi di progettazione edilizia utile a ottenere il permesso di costruire, di rimodulazione e adeguamenti tali da variarne gli allineamenti e salvaguardare tutte le alberature di pregio esistenti;
 - il Soggetto Attuatore dovrà produrre in fase di progettazione edilizia utile a ottenere il permesso di costruire, e comunque prima di qualsiasi intervento, un rilievo georeferenziato nel rapporto di scala adeguato:
 - del perimetro dell'uliveto monumentale;
 - delle alberature monumentali isolate;
 - dei manufatti testimoniali dell'antica attività rurale;
 - il Soggetto Attuatore in fase esecutiva, previa verifica delle caratteristiche di ciascun ulivo, attiverà le procedure oggi consentite dalla LR 14/07 unitamente alle linee guida applicative.
4. di dare espressamente atto che, come più volte ribadito dalla stessa Società Oasi Sarparea s.r.l., le composizioni plano-volumetriche proposte negli elaborati del progetto di Piano di Lottizzazione sono da considerarsi mere esemplificazioni indicative degli aggregati edilizi nelle Unità Minime di Intervento e che l'approvazione del Piano stesso non costituisce diritto a realizzare i tipi edilizi in esso rappresentati nella loro forma, sagoma, posizione e consistenza;
 5. di dare espressamente atto che allo stato l'assenza di progetti esecutivi delle infrastrutture e delle opere edilizie dovuta alla fase di pianificazione intermedia in cui ci si trova, non consente di attestare l'assenza di interferenze con gli alberi con caratteristiche di monumentalità presenti nell'area, e che pertanto, come già prescritto tra gli adempimenti di adeguamento al parere motivato di VAS, e a precisazione ed integrazione degli stessi, il soggetto attuatore dovrà produrre in fase di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione del comparto e degli edifici residenziali, e comunque prima di qualsiasi intervento, un rilievo georeferenziato nel sistema di riferimento WGS 84 e in formato GIS di tutte le piante di ulivo esistenti nell'area interessata dal comparto, completo di rilievo fotografico di ciascuna pianta secondo le metodologie regionali, e lo strato GIS dei poligoni/aree di tutte le opere di progetto;
 6. di dare espressamente atto che nel Piano di Lottizzazione adeguato i tipi edilizi e gli schemi di aggregazione degli stessi saranno oggetto di un'ulteriore livello di approfondimento della progettazione e non sono vincolanti, che quindi l'approvazione del Piano stesso non costituisce autorizzazione a realizzare i tipi edilizi nella forma, sagoma, posizione e consistenza in esso rappresentati e che lo spostamento di qualsiasi pianta di ulivo deve essere preventivamente ed espressamente autorizzata con le modalità di cui alla l.r. 14/07;
 7. di dare atto che sono inoltre fatte salve tutte le misure di salvaguardia relative alla normativa fitosanitaria vigenti e che saranno stabilite, trattandosi di zona infetta da 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";
 8. di prendere atto che ai sensi del D.P.R. 327/2001 la definitiva approvazione del P.U.E. del comparto 65 del P.R.G. vigente da parte della Giunta Comunale comporta la dichiarazione di

pubblica utilità delle opere, e l'imposizione di vincolo preordinato all'esproprio;

9. di pubblicare sul sito web istituzionale il piano approvato composto degli elaborati di cui sopra;
10. di notificare la presente deliberazione a tutti i proprietari di aree ricadenti nel comparto e dare mandato al Dirigente dell'Area Funzionale 1 a procedere all'inoltro alla Regione Puglia e con gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 21 della LR 56/80 e ss.mm.ii.-;
11. di rendere, altresì, con successiva e separata votazione palese immediatamente eseguibile il presente atto ai sensi dell'art.134, 4° comma, del D.Lgs. 267/00.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO
f.to Avv. Giuseppe MELLONE

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Avv. Antonio SCRIMITORE

Pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. D.Lgs. n. 267/00
REGOLARITA' TECNICA

Il responsabile del servizio in ordine alla regolarità tecnica esprime parere Favorevole.

Nardò
03/08/2017

Il Responsabile del Servizio
f.to Ing. Cosimo Pellegrino

CONFORMITA' DELL'ATTO

Il Segretario Generale ha apposto il visto di conformità.

Nardò, li 04/08/2017

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Avv. Antonio SCRIMITORE

ATTESTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 134 COMMI 3-4 T.U.E.L. N.267/00

La presente Deliberazione diverrà esecutiva decorsi 10 giorni dalla pubblicazione

La presente Deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile

Nardò, li 04/08/2017

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Avv. Antonio SCRIMITORE

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

N. rep. 3295

Su conforme attestazione del Messo Comunale, si certifica che copia della presente delibera è stata pubblicata all'albo pretorio il giorno 04/08/2017 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art.124, 1° comma del D.Lgs. N. 267 del 18/08/2000.

IL MESSO COMUNALE
f.to ALESSANDRA MANIERI

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico e' rinvenibile per il periodo di pubblicazione sul sito web del comune di Nardò: <http://www.comune.nardo.le.it/>

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Nardò, 04/08/2017

IL SEGRETARIO GENERALE
