

PREMESSA

La presente relazione paesaggistica ha lo scopo di riportare quegli elementi che definiscono per l'Amministrazione competente la base di riferimento essenziale per la verifica delle compatibilità paesaggistiche degli interventi di progetto proposti.

Tale relazione permette la suddetta verifica con riferimento ai contenuti e alle indicazioni del P.U.T.T./Paesaggio della Regione Puglia, con specifica considerazione dei valori paesaggistici.

Altresì motiva ed evidenzia le qualità dell'intervento anche per ciò che attiene al linguaggio formale adottato in relazione al contesto dell'intervento.

1. LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

L'area oggetto dell'intervento di lottizzazione è collocata nel territorio comunale di Nardò, nella frazione di S.Isidoro a poca distanza dalle aree urbane edificate, che in quella zona interessano soprattutto la fascia costiera, compresa tra la linea di costa e la litoranea che da S.Isidoro conduce a Porto Cesareo.

Il comprensorio in cui si colloca il comparto 65 è delimitato da tre viabilità importanti che sono la S.P. 112, la S.P. 114 proveniente dalla direzione Lecce e Copertino e la S.P. 286 che conduce a Porto Cesareo.

L'area da lottizzare è separata dalla S.P. 286 da una zona F34 (di stessa proprietà dei lottizzanti).

Sugli altri lati confina in parte con il comparto 76, in parte con la zona F22 della Masseria Sarparea De Pandi, in parte con zone agricole E2.

Attualmente l'area è raggiungibile dalla S.P. 286 e da una stradina che proviene dalla Masseria.

La superficie soggetta a P.d.L., è pari a 169.404,39 mq., corrispondente al 79,05 % del comparto originario.

La superficie fondiaria con destinazione C.5 è pari a 129.738 mq..

Dal momento che il Piano interessa solo il 79,05 % del comparto originario, il volume massimo edificabile è pari a 130.868,85 mc., mentre la superficie massima copribile è pari a 41.023,15 mq..

I terreni sono censiti al catasto al Fg.46 part. 5-7-1107-1109.

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Nardò è il P.R.G. che classifica l'area interessata dall'intervento di lottizzazione con le seguenti destinazioni e parametri:

*Tipizzazione :

Zona C.5

*Indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: $IF = 1,30 \text{ mc/mq}$;
- Rapporto di copertura: $RC = 0,40 \text{ mq/mq}$;
- Altezza massima: $H \text{ max} = 7,50 \text{ m}$;
- Numero di piani fuori terra: $NP = 1 + \text{piano terra}$;
- Distanza minima dai confini: $D = 5,00 \text{ m}$;
- Arretramento dal filo stradale: minimo $6,00 \text{ m}$;
- Distacco minimo tra gli edifici: $10,00 \text{ m}$ (sono ammesse costruzioni in aderenza sul confine laterale in base ad un progetto unitario o con progetti distinti ma coordinati tra loro).

I predetti indici sono riferiti alle superfici fondiarie dei singoli comparti individuati con destinazione omogenea C.5 nelle tavole di zonizzazione del P.R.G..

* Destinazioni:

- residenziali, commercio al dettaglio, pensioni, piccoli ristoranti e pubblici esercizi;
- alberghi e altri complessi per il soggiorno e turismo;
- complessi turistico residenziali tipo residence.

Almeno il 30% delle volumetrie deve essere destinato alle due ultime destinazioni.

2. ANALISI DEI VINCOLI PRESENTI

La zona dell'intervento è sottoposta ai seguenti vincoli:

- vincolo paesaggistico ai sensi della ex Legge n.1497/39;
- vincolo faunistico.

Nelle tavole del P.U.T.T. il sito interessato dall'edificio in questione non risulta inoltre interessato da emergenze riguardanti il sistema dell'assetto geologico, geomorfologico, ed idrogeologico, della copertura botanico-vegetazionale e colturale e il sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa.

L'area di intervento risulta inoltre esterna alle zone S.I.C., Z.P.S. e ad aree naturali protette del territorio di Nardò (vedi tavola 1).

Con riferimento al vincolo faunistico si precisa che l'area viene classificata "zona a gestione sociale " C5 Villaggio Resta.

Bisogna precisare a tale proposito che l'area è adiacente alla strada litoranea e alla fascia urbanizzata presente tra la litoranea e il mare, quindi, adiacente a zone fortemente antropizzate che hanno totalmente perduto caratteristiche di naturalità.

Mantenendo comunque l'intervento inalterato l'assetto botanico-vegetazionale dell'area, preservando gli alberi di ulivo esistenti, non vengono alterati eventuali habitat qualificati per specie ornitologiche.

3. INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

Con riferimento all'inquadramento dell'area e dell'intervento si rimanda alla relazione tecnica descrittiva e agli elaborati grafici di progetto che contengono stralci cartografici e urbanistici (vedi tavola 1).

4. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il Comparto è formato da un'area caratterizzata da un leggero declivio che va dalla quota minima della strada litoranea, circa pari a 6 m., sino alla sommità posta a circa 11 m., nei pressi della Masseria Sarparea.

I terreni sono caratterizzati dalla presenza di un uliveto, piantumato con un sesto di impianto irregolare, che viene preservato dall'intervento e resta come elemento caratterizzante dei luoghi.

Come già detto in precedenza il comparto è filtrato rispetto alla strada litoranea, che ne garantirà l'accesso, da un'ampia zona destinata a parco urbano, anch'essa caratterizzata dalla presenza di un uliveto, in continuità con quello delle aree da lottizzare.

La fascia di fronte all'area di intervento, compresa tra la strada e il mare, è invece occupata dalla presenza di un tessuto urbano di media densità.

Allo stato attuale non risulta presente all'interno della perimetrazione del comparto alcun manufatto.

L'ipotesi progettuale espressa con il presente Piano di Lottizzazione è stata definita seguendo un criterio fondamentale che è stato quello di preservare gli alberi di ulivo esistenti, sia nella

definizione della viabilità, pubblica e privata, sia nella definizione delle forme e delle posizioni dei volumi edilizi.

L'ingresso al comparto è previsto dal P.R.G. mediante una viabilità di progetto non ancora esistente, esterna al comparto, che interessa anche terreni non di proprietà dei lottizzanti, pertanto non realizzabile per intero attraverso la lottizzazione, ma da realizzare in futuro da parte dell'amministrazione comunale.

In attesa di tale realizzazione, il Piano collega la sua viabilità al punto di innesto della strada da realizzare e prevede una soluzione alternativa mediante collegamento della viabilità del comparto direttamente alla strada litoranea per Porto Cesareo.

Tale collegamento è caratterizzato da una lunghezza assai modesta, circa 30 m., quasi completamente assorbiti dall'incrocio di innesto a T a tre gocce. Tale strada, pur non essendo inclusa nel comparto, può essere realizzata con le opere di urbanizzazione primarie in quanto interamente contenuta in proprietà Oasi Sarparea s.r.l. e ricadente in una zona del P.R.G. tipizzata come F16 (compatibile con la strada) per metà inclusa nel comparto e per metà esterna.

Dall'incrocio suddetto si dirama tutta la viabilità pubblica del comparto, definita da una strada carrabile interna, disposta sempre su proprietà Oasi Sarparea s.r.l., nel primo tratto a confine con la F34 adiacente, e, nel secondo tratto, circa a confine tra le superfici fondiarie che spettano alla due ditte lottizzanti.

Le aree a parcheggio pubblico, quelle a verde attrezzato e quelle a verde sportivo sono definite da più presenze, distribuite nell'intero comparto in modo uniforme, posizionate sempre al bordo strada, facilmente raggiungibili e collegabili tra loro.

Anche l'area per attrezzature religiose è collocata in posizione centrale sempre lungo la strada principale.

All'interno del comparto risultano inoltre presenti anche zone destinate a servizi di interesse generale e precisamente.

Con riferimento alla F28, essendo tale area ubicata dal P.R.G. nella zona di proprietà Oasi Sarparea s.r.l., la stessa viene ricollocata sempre nelle aree Oasi Sarparea s.r.l. e assegnata alla stessa ditta. Con riferimento alla F34, tale area viene mantenuta nella stessa posizione prevista dal P.R.G..

La superficie da destinare alle residenze è stata calcolata sottraendo all'area del comparto le superfici delle strade, degli standards di quartiere e delle aree F28 e F34 destinate a servizi generali.

Tale superficie residenziale è stata suddivisa in due aree distinte, ognuna appartenente ad una ditta dei lottizzanti.

La superficie spettante alla ditta Oasi Sarparea s.r.l. è pari a 78.117,39 mq, mentre la superficie spettante alla ditta F.Ili Zuccaro è pari a 18.330 mq.

Nell'area di proprietà Oasi Sarparea s.r.l. sono state distinte due macroaree, una destinata a struttura ricettiva, l'altra destinata a complesso turistico residenziale tipo residence. L'area di proprietà F.Ili Zuccaro è destinata interamente a complesso turistico residenziale tipo residence.

Nelle aree fondiarie si accede da più punti attraverso la viabilità pubblica.

Gli edifici delle unità abitative sono definiti da volumi regolari (parallelepipedi) che intersecandosi e sovrapponendosi tra loro generano 6 tipologie differenti, caratterizzate dalla presenza di porticati e corti al piano terra e terrazze al primo livello. Le loro forme sono state determinate per meglio inserirle sul terreno senza modificare la posizione degli alberi di ulivo esistenti. Le tipologie edilizie possono essere modificate planimetricamente e altimetricamente per poter meglio adattarle allo stato dei luoghi (posizione reale degli alberi da preservare).

Le superfici esterne degli edifici dovranno essere rivestite alternando, per i vari volumi, pietra locale e intonaci a grana grossa.

Le parti intonacate saranno tinteggiate con tinte del tipo a latte di calce con i colori della tradizione locale.

Le coperture degli edifici saranno pavimentate con lastre di pietra di Cursi o similari, mentre i camminamenti dei giardini e le terrazze a livello saranno preferibilmente pavimentate con pietra locale dura.

Non saranno ammessi rivestimenti e decorazioni di facciata mediante ceramica o marmi lucidi.

Gli infissi esterni saranno preferibilmente in legno oppure in alluminio elettrocolorato.

La delimitazione delle due macroaree spettanti alle ditte lottizzanti, rispetto agli spazi che resteranno pubblici, dovrà essere realizzata mediante muri a secco, con pietra locale informe, con altezza massima di 2,0 m.

Le recinzioni tra lotti potranno essere realizzate con stessa tipologia o sostituite da rete metallica nascosta da siepe di essenze autoctone, per una altezza massima di 2,0 m..

Le macchine per il condizionamento dovranno essere posizionate sui lastrici solari degli edifici di modo da essere comprese nell'altezza dei parapetti; ne è vietata l'apposizione sui balconi o sulle facciate, stesso criterio è da adottare anche per eventuali pannelli solari o altre necessità impiantistiche.

Il verde privato sarà realizzato esclusivamente con ricorso a specie ed essenze locali.

I progetti degli interventi edilizi saranno realizzati secondo criteri di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico che:

- 1) minimizzano i consumi dell'energia e delle risorse ambientali in generale, e contengono gli impatti complessivi sull'ambiente e sul territorio;
- 2) sono concepiti e realizzati in maniera tale da garantire il benessere e la salute degli occupanti;
- 3) tutelano l'identità storico-culturale degli agglomerati urbani e favoriscono il mantenimento dei caratteri storici e tipologici legati alla tradizione degli edifici, in ragione dei relativi caratteri di durevolezza, efficienza energetica e salubrità;
- 4) utilizzano materiali naturali con particolare riferimento a quelli di provenienza locale, per salvaguardare i caratteri storici e tipologici della tradizione costruttiva locale.

5. ELEMENTI DI VALORE PAESAGGISTICO

Livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento – Il sito interessato dal progetto risulta assoggettato alle previsioni e alle prescrizioni del P.U.T.T./paesaggio della Regione Puglia.

Con riferimento alle previsioni del P.U.T.T. (A.T.E.) il sito in questione ricade in parte nell'ambito di tipo « C » e in parte nell'ambito di tipo « D ».

L'ambito « C » individua un “valore distinguibile laddove sussistano condizioni di presenza di un bene costitutivo con o senza prescrizioni vincolistiche preesistenti” (art. 2.01 punto 1.3 delle N.T.A. del P.U.T.T.).

L'ambito « D » individua un “valore relativo laddove pur non sussistendo la presenza di un bene costitutivo, sussista la presenza di vincoli (diffusi) che ne individuino una significatività” (art. 2.01 punto 1.4 delle N.T.A. del P.U.T.T.).

Negli “indirizzi di tutela” di cui all’art.2.02 delle N.T.A., per ogni intervento comportante trasformazione del territorio per gli ambiti classificati “C”, il P.U.T.T. stabilisce “la salvaguardia e valorizzazione dell’assetto attuale se qualificato; trasformazione dell’assetto attuale , se compromesso, per il ripristino e l’ulteriore qualificazione ; trasformazione dell’assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica ;

Negli “indirizzi di tutela” di cui all’art.2.02 delle N.T.A., per ogni intervento comportante trasformazione del territorio per gli ambiti classificati “D”, il P.U.T.T. stabilisce “la valorizzazione degli aspetti rilevanti con salvaguardia delle visuali panoramiche.

Per le caratteristiche sopra descritte l’intervento soddisfa gli indirizzi di tutela dell’ambito C e D degli ATE in quanto l’area interessata non presenta al suo interno aspetti rilevanti e assetti qualificati, vengono salvaguardate le visuali panoramiche e soprattutto gli interventi di attenuazione previsti (conservazione di tutti gli alberi di ulivo presenti e ulteriore piantumazione di aree a verde e parchi urbani) permettono di garantire una compatibilità paesaggistica.

Configurazione, caratteri e componenti geo-morfo-idrogeologiche – L’area in questione ricade in una porzione territoriale caratterizzata da terreni costituiti da calcareniti e sabbie, senza particolari problematiche sotto il profilo geologico e con discrete caratteristiche geotecniche.

Nell’area di intervento non è segnalata idrologia superficiale, non risultano presenti particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o rilevante ruolo nell’assetto paesistico. Non sono riscontrabili versanti, crinali, lame, gravine ovvero elementi caratterizzanti il territorio.

Con riferimento ai cigli di scarpata il piano ne posiziona due che interessano l’area in questione, pur non rappresentando nella realtà veri cigli di scarpata, in quanto il terreno digrada gradualmente per la sua intera estensione. Gli interventi di edificazione previsti dal P.d.L., sono comunque mantenuti fuori sia dall’area di versante che dall’area annessa ai due cigli (vedi tavola n.21).

Le opere previste dal piano per l’area annessa risultano invece compatibili con le norme dell’art. 3.09.1 in quanto si tratta di :

- aree a verde attrezzato con percorsi pedonali (rimanda all’art.3.08 punto 4.2 , e, 1) ;
- infrastrutturazione viaria carrabile (rimanda all’art.3.08 punto 4.2 , e, 2) :

a- formazione di nuovi tracciati a condizione che siano salvaguardate alberature e orografia esistente e che siano adottate sezioni minime;

b- realizzazione di aree a parcheggio dotate di piantumazioni autoctone ;

Si precisa inoltre che tutte le superfici non edificate, già caratterizzate da alberi d'ulivo resteranno a verde e quindi permeabili, comprese le strade interne e le aree a parcheggio che saranno trattate con manti permeabili.

L'intervento, quindi, andrà ad incidere esclusivamente sulle aree interessate dai fabbricati e pertanto il sito conserverà nel complesso l'assetto geomorfologico ed idrogeologico attuale, non essendo previste modifiche di quote rispetto all'esistente per le sistemazioni stradali ed esterne in genere ed essendo assai limitati i livelli interrati da realizzare.

Con riferimento alla prossimità dell'intervento alla fascia costiera, si evidenzia che i volumi edilizi sono stati collocati in una zona che dista almeno 300 m. dalla linea interna del demanio marittimo, pertanto fuori sia dall'area litoranea che dall'area annessa, come previsto dalle N.T.A. del PUTT (vedi tavola n.21).

Le opere previste dal piano per l'area annessa risultano invece compatibili con le norme dell'art. 3.07.4 in quanto si tratta di :

- aree a verde attrezzato con percorsi pedonali (punto 4.2 , e, 1) ;

- infrastrutturazione viaria carrabile (punto 4.2 , e, 2) :

a- formazione di nuovi tracciati a condizione che siano salvaguardate alberature e orografia esistente e che siano adottate sezioni minime;

b- realizzazione di aree a parcheggio dotate di piantumazioni autoctone ;

Appartenenza a sistemi naturalistici – L'area di intervento non è caratterizzata da valenze o presenze di riconosciuto valore scientifico e/o rilevante ruolo nell'assetto botanico-vegetazionale, né tanto meno la stessa rientra all'interno di siti interessati da sistemi naturalistici degni di tutela.

Inoltre, dalle tavole del P.U.T.T. non risultano segnalati particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o rilevante ruolo nell'assetto botanico-vegetazionale.

L'area è piantumata ad uliveto e l'intervento, come già detto, mantiene e preserva tutti gli alberi esistenti, adeguando strade ed edifici alla loro posizione.

Le tavole del PUTT segnalano in prossimità della costa il biotopo « Costa Neretina ». A tale proposito bisogna evidenziare che l'intervento in questione pone i volumi edilizi ad una

distanza di 300 m. dalla linea del demanio marittimo e, quindi, ben oltre i 300 m. dalla linea di costa. Inoltre, l'area di intervento è separata dalla costa da una prima fascia già antropizzata perchè edificata e da un'asse viario importante, la strada litoranea per Porto Cesareo, che confina ulteriormente l'area costiera di pregio.

Sistemi insediativi storici – Con riferimento al sistema «stratificazione storica dell'organizzazione insediativa», così come peraltro facilmente riscontrabile dalla cartografia tematica del P.U.T.T., l'area oggetto d'intervento non risulta interessata direttamente dalla presenza di particolari "emergenze" ovvero dalla presenza di componenti storico-culturali di riconosciuto valore e/o di riconosciuto ruolo nell'assetto paesaggistico dell'ambito interessato. Nei terreni adiacenti è presente, invece, la Masseria Sarparea De Pandi non segnalata, però, dalle tavole del PUTT.

Il piano preserva, comunque, tale bene andando a posizionare gli interventi edilizi al di fuori della zona di pertinenza e dell'area annessa della Masseria (vedi tavola n.21), posizionando in tali aree, invece, una zona F34 destinata a parco urbano, con presenza già di alberi alti d'ulivo, compatibile con le previsioni del PUTT.

In considerazione del suo posizionamento nonché della tipologia delle opere previste l'intervento non interferirà comunque con il contesto di riferimento visuale e/o formale delle peculiarità presenti sul territorio.

L'area d'intervento non risulta direttamente interessata dalla presenza di luoghi della memoria storica e della leggenda, da itinerari di significato storico, da percorsi della transumanza e tratturi, da tracciati corrispondenti alle strade consolari, da strade e/o luoghi panoramici.

Paesaggi agrari e usi civici – L'area è caratterizzata dalla presenza di un uliveto che viene interamente mantenuto.

Inoltre come si evince dalla cartografia tematica del P.U.T.T. nell'area di intervento non risultano presenti usi civici.

Tessiture territoriali storiche – Come già segnalato, l'area interessata è ubicata in zona periferica, a distanza dal centro della frazione di S.Isidoro e non sono presenti particolari valenze.

Appartenenza a percorsi panoramici o ad ambiti di percezione da punti o percorsi panoramici – L'area non presenta particolarità panoramiche né appartiene a percorsi panoramici particolari.

Appartenenza ad ambiti a forte valenza simbolica – L'area d'intervento non risulta direttamente interessata dalla presenza di luoghi della memoria storica e della leggenda, da itinerari di significato storico, da percorsi della transumanza e tratturi, da tracciati corrispondenti alle strade consolari, da strade e/o luoghi panoramici.

Inoltre, come si evince dalla cartografia tematica del P.U.T.T., nell'area di intervento non risultano segnalate e/o presenti grotte e beni architettonici extraurbani.

Presenza di beni culturali ai sensi della Parte seconda del D.Lgs. n.42/2004 – Non sono presenti nelle immediate vicinanze particolari valenze tutelate.

Con riferimento al sistema «stratificazione storica dell'organizzazione insediativa», così come peraltro facilmente riscontrabile dalla cartografia tematica del P.U.T.T., l'area oggetto d'intervento non risulta interessata direttamente dalla presenza di particolari "emergenze" ovvero dalla presenza di componenti storico-culturali di riconosciuto valore e/o di riconosciuto ruolo nell'assetto paesaggistico dell'ambito interessato.

In considerazione del suo posizionamento nonché della tipologia delle opere previste l'intervento non interferirà comunque con il contesto di riferimento visuale e/o formale delle peculiarità presenti sul territorio.

6. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI DOPO L'INTERVENTO

Gli edifici in questione ricadono all'interno di una vasta area coltivata esclusivamente ad oliveto e quindi con un impatto visivo praticamente nullo, sia in riferimento all'intrusione quanto all'ostruzione visiva e pertanto la presenza dei fabbricati risulta di fatto irrilevante rispetto ai valori paesistici e ambientali precedentemente analizzati, in quanto le caratteristiche di coerenza del progetto dimostrano una sostanziale conformità con le valenze ambientali.

In conseguenza di quanto sopra riportato, non si ritiene debbano prevedersi specifiche opere di mitigazione e/o compensazione se non quella di preservare tutte le alberature esistenti.

Risulta sicuramente necessario proporre un intervento di qualità sotto il profilo architettonico, nel rispetto delle previsioni del vigente P.R.G., così come proposto nella progettazione.

Con riferimento alle componenti:

- GEO-MORFO-IDROGEOLOGICHE

(idrologia superficiale e geomorfologia)

- BOTANICO-VEGETAZIONALI

(boschi-maccia-biotopi-parchi)

- COMPONENTI STORICO-CULTURALI

(vincoli e segnalazioni architettonici-archeologici, catasto delle grotte, usi civici),

l'area di intervento non rientra nelle aree soggette a tutela da parte delle N.T.A. del P.U.T.T., né come area di pertinenza, né come area annessa. Si precisa che tale verifica è stata effettuata sia rispetto alle cartografie degli ambiti distinti, che rispetto alle valenze ambientali dello stato di fatto, che ancorché non riportate nelle cartografie degli ambiti distinti del P.U.T.T., risultano tutelate dalle N.T.A. del P.U.T.T stesso.

Pertanto il progetto proposto, per le analisi e considerazioni sopra riportate, si presenta del tutto compatibile con la struttura paesaggistica dello stato di fatto in cui si inserisce, senza incidere negativamente sulla tutela degli ambiti di maggior pregio come tutelati dal P.U.T.T.-paesaggio.

ALLEGATO

STRALCI DELLE TAVOLE DEL PUTT/P REGIONE PUGLIA