



**REGIONE
PUGLIA**

Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana

Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio

Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica

ATTO DIRIGENZIALE

Codifica adempimenti L.R. 15/08 (trasparenza)	
Ufficio istruttore	Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica
Tipo materia	ALTRO
Materia	ALTRO
Sotto Materia	ALTRO
Riservato	NO
Pubblicazione integrale	SI
Obblighi D.Lgs 33/2013	artt. 23 e 39.
Tipologia	Nessuno
Adempimenti di inventariazione	NO

N. 00041 del 06/03/2025 del Registro delle Determinazioni della UOR 145

Codice CIFRA (Identificativo Proposta): 145/DIR/2025/00040

OGGETTO: COMUNE DI SAN CESARIO DI LECCE (LE) PARERE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA ex art. 96.1.d delle NTA del PPTR per la proposta di PIANO URBANISTICO ESECUTIVO, DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AL COMPARTO CU11 CON DESTINAZIONE ATTREZZATURE SANITARIE. Proponente: SINTEL SRL



Il giorno 06/03/2025,

IL DIRIGENTE DELLA STRUTTURA PROPONENTE

VISTO:

- gli articoli 4 e 5 della L. R. n. 7/1997;
- gli articoli 4 e 16 del D.lgs. n. 165/2001;
- l'art 18 del D.lgs. n.196/2003 *"Codice in materia di protezione dei dati personali"* in merito ai principi applicabili ai trattamenti effettuati dai soggetti pubblici;
- il D.Lgs 7 marzo 2005, n. 82 *"Codice dell'amministrazione digitale"*;
- l'art 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69, che prevede l'obbligo di sostituire la pubblicazione tradizionale all'Albo ufficiale con la pubblicazione sui siti informatici;
- il Regolamento UE n. 679/2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva europea 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati) e il successivo D. Lgs. n.101/2018 recante *"Disposizioni per l'adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016"*;
- la DGR n.1974 del 07.12.2020 di adozione della Macrostruttura del Modello Ambidestro della macchina amministrativa regionale denominato "MAIA 2.0";
- la D.G.R. 15 settembre 2021, n. 1466 recante l'approvazione della Strategia regionale per la parità di genere, denominata "Agenda di Genere";
- D.G.R. 26 settembre 2024, n. 1295 recante *"Valutazione di Impatto di Genere (VIG). Approvazione indirizzi metodologico-operativi e avvio fase strutturale"*.
- il DPGR n. 22 del 22.01.2021 e ss.mm.ii. di adozione dell'atto di Alta Organizzazione denominato Modello Ambidestro per l'Innovazione della macchina amministrativa regionale "MAIA 2.0";
- DGR n. 132 del 14.02.2025 "Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 gennaio 2021, n. 22 "Modello Organizzativo Maia 2.0" e ss.mm.ii.. Proroga degli incarichi di direzione delle Sezioni di Dipartimento della Giunta regionale";
- le *Linee guida per la gestione degli atti Dirigenziali come documenti originali informatici con il sistema CIFRA1*, trasmesse dal Segretariato Generale della Giunta regionale con nota prot. A00_175 N. 1875 del 28.05.2020.
- la Convenzione Europea del Paesaggio, firmata a Firenze il 20 ottobre 2000;
- la Parte III del D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004 recante *"Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"*;
- la LR 07.10.2009, n. 20 *"Norme per la pianificazione paesaggistica"* e s.m.i;
- la LR 14.12.2012, n. 44 *"Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica"* e s.m.i e in particolare gli artt. 11 e 12;
- la DGR n. 176 del 16.02.2015 (pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015) con cui è stato approvato il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR);
- la DGR n. 1514 del 27.07.2015 *"Documento di indirizzo – Linee interpretative"*



per l'attuazione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con DGR 176 del 16.02.2015 – Approvazione”;

- *la DGR n. 2331 del 28.12.2017 “Documento di indirizzo – Linee interpretative per l'attuazione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con DGR 176 del 16.02.2015 – Approvazione”.*

PREMESSO che ai sensi dell'art. 96.1.d delle NTA del PPTR il parere regionale di compatibilità paesaggistica è richiesto per l'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

CONSIDERATO che ai sensi del combinato disposto dell'art. 96.3 e del comma 2 art. 7 della Lr 20/2009 come modificato dall'art.1 della LR 19/2015, il parere di compatibilità paesaggistica per l'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi ai sensi dell' art 96.1.d è di competenza degli enti delegati dalla Regione (Comuni, Unioni di Comuni, Associazioni tra Comuni, Province) al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche ai sensi del art. 10.1 della Lr 20/2009, nel caso l'area di intervento non sia interessata da "beni paesaggistici" o "ulteriori contesti paesaggistici”;

PREMESSO che con nota prot. n. 15631 del 30.12.2024, acquisita al protocollo regionale col n. 1519 del 3.1.2025, il Comune ha trasmesso istanza di parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96 co.1 lett. d) delle NTA del PPTR per il Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata relativo al comparto CU11 con destinazione attrezzature sanitarie.

VISTO il parere del Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica, (ALLEGATO A) che si intende qui integralmente trascritto e che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

RITENUTO che, alla luce delle risultanze istruttorie di cui al Parere Tecnico allegato (ALLEGATO A), sussistano i presupposti di fatto e di diritto per il rilascio del Parere di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 96 c.1 let. d) delle NTA del PPTR per il Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata relativo al comparto CU11 con destinazione attrezzature sanitarie composto dagli elaborati elencati, con la relativa impronta informatica secondo l'algoritmo MD5.

ACCERTATA la corresponsione degli oneri istruttori dovuti per atti amministrativi in materia di paesaggio di cui all'art. 10 bis della LR n. 20 del 7 ottobre 2009.

PRESO ATTO CHE il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze del Dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio in forza di quanto disposto con D.P.G.R. n. 263 del 10.08.2021.

CONSIDERATO CHE che il presente parere attiene all'aspetto meramente paesaggistico degli interventi previsti ovvero esplica effetti esclusivamente in applicazione dell'art. 96.1.d delle NTA del PPTR fermo restando, nelle competenze dell'Amministrazione Comunale, l'accertamento della rispondenza dell'intervento in



progetto alle norme urbanistico-edilizie vigenti e la verifica della conformità dell'intervento in progetto alla strumentazione urbanistica generale vigente, l'accertamento dell'ammissibilità dell'intervento ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali.

FATTI SALVI ED IMPREGIUDICATI dal presente provvedimento eventuali diritti di terzi, nonché l'acquisizione di tutte le ulteriori autorizzazioni e/o assensi, qualora necessari, rivenienti dalle vigenti disposizioni in materia sanitaria e/o di tutela ambientale.

**Verifica ai sensi del Regolamento UE n. 679/2016 e
del D. Lgs n. 196/2003 come modificato dal D. Lgs. n. 101/2018
Garanzie alla riservatezza**

La pubblicazione dell'atto, salve le garanzie previste dalla legge 241/90 in tema di accesso ai documenti amministrativi, avviene nel rispetto della tutela della riservatezza dei cittadini secondo quanto disposto dal Regolamento UE n. 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, dal D. Lgs. n. 196/2003 come modificato dal D. Lgs. n. 101/2018, nonché dal vigente regolamento regionale n.5/2006 per il trattamento dei dati sensibili e giudiziari. Ai fini della pubblicità legale, l'atto destinato alla pubblicazione è redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari ovvero il riferimento a dati sensibili; qualora tali dati fossero indispensabili per l'adozione dell'atto, essi sono trasferiti in documenti separati, esplicitamente richiamati.

ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI AL D.Lgs 118/2011 E ss.mm.ii.

Il presente provvedimento non comporta alcun mutamento qualitativo e quantitativo di entrata o di spesa a carico del bilancio regionale né a carico degli enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla regione e che è escluso ogni ulteriore onere aggiuntivo rispetto a quelli autorizzati a valere sullo stanziamento previsto dal bilancio regionale.

DETERMINA

Di prendere atto di quanto espresso in narrativa, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto e che qui si intende integralmente riportato.

RILASCIARE il parere di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.d) delle NTA del PPTR per il **"Piano Urbanistico Esecutivo relativo al comparto CU11 con destinazione attrezzature sanitarie sito in agro di San Cesario di Lecce (LE)"** con l'integrazione delle NTA:

• **art. 4 bis – Varchi Visivi Inedificati**

I progetti architettonici dei singoli interventi dovranno assicurare la salvaguardia dei varchi visivi come individuati nell'elaborato TAV 15 "IDENTITA' DEL SITO, RAPPORTI CON LA CAMPAGNA". A tal fine il perimetro della centrale tecnologica non dovrà sporgere oltre essere quello dell'edificio della casa di cura per acuti.



DI TRASMETTERE TELEMATICAMENTE copia del presente provvedimento a:

Comune di San Cesario di Lecce -
protocollo.comune.sancesariodilecce@pec.rupar.puglia.it
SINTEL Srl c/o salvatore.mazzotta@ingpec.eu

Il presente provvedimento, firmato digitalmente ai sensi del Testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82:

- è composto da n. 5 facciate e da un allegato composto da n. 16 facciate;
- è reso pubblico per 10 giorni lavorativi sul sito www.regione.puglia.it nella sezione Pubblicità legale - Albo pretorio on-line, ai sensi della L.R. n. 15/2008 e per gli effetti di cui al comma 3 art. 20 Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 22 del 22 gennaio 2021;
- è pubblicato sul sito www.regione.puglia.it nella sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione di I livello "Provvedimenti dirigenti", sottosezione di II livello "Provvedimenti dirigenti amministrativi", ai sensi del Dgls 33/2013;
- è pubblicato sul sito www.regione.puglia.it, nella sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione di I livello "Pianificazione e governo del territorio", ai sensi dell'art. 39 c. 1 lett. a) del D.Lgs. 33/2013;
- è depositato nel sistema regionale di archiviazione Diogene, secondo le modalità di cui al punto 10 delle Linee guida per la gestione degli atti Dirigenziali come documenti originali informatici con il sistema CIFRA;
- è trasmesso, ai sensi dell'art. 6 comma quinto della L.R. n.7/97 e del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 22/2021, al Segretariato Generale della Giunta Regionale.

Il presente provvedimento può essere impugnato con ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale (TAR) della Puglia entro 60 giorni, ovvero con ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, dalla data della sua comunicazione.

ALLEGATI INTEGRANTI

Documento - Impronta (SHA256)
allegato tecnico_art.96_PUE C11_San Cesario di Lecce_signed_signed.pdf - 323cb3636081eef5ec869740bd380a1b8257298bb4ff9a5c8f4d3786b4005113

Il presente Provvedimento è direttamente esecutivo.



**REGIONE
PUGLIA**

Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana

Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio

Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica

Firmato digitalmente da:

E.Q. Coerenza dei Piani con i Progetti territoriali per il Paesaggio
Giuseppe Volpe

E.Q. Compatibilità paesaggistica dei Piani urbanistici attuativi e dei Progetti
Luigi Guastamacchia

Il Dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio
Vincenzo Lasorella

*ALLEGATO A***PARERE TECNICO****COMUNE DI SAN CESARIO DI LECCE (LE)****PARERE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA ex art. 96.1.d delle NTA del PPTR per la
proposta di PIANO URBANISTICO ESECUTIVO, DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AL
COMPARTO CU11 CON DESTINAZIONE ATTREZZATURE SANITARIE.****Proponente: SINTEL SRL****DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI**

Con nota prot. n. 15631 del 30.12.2024, acquisita al protocollo regionale col n. 1519 del 3.1.2025, il Comune di San Cesario di Lecce (d'ora in poi Comune) ha trasmesso per la proposta di PUE in oggetto istanza di parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.d delle NTA del PPTR con la seguente documentazione in formato pdf:

NOME FILE	IMPRONTA MD5
PC_modello_art 96 nta PPTR DD_149_2017 .pdf.p7m.p7m	be2f8a42ef1a57a32a8cf2ff3b649c6d
RICHIESTA AL SINDACO DI SAN CESARIO.pdf.p7m	817e9526d6513d7e60a691b3bee0f7fd
Sintel srl [Progetto PUE (Geo-Idro-Morfologica) -San Cesario di Lecce-.pdf.p7m	55b9cb99ddca65c9a274d2373334e521
VERSAMENTO ESEGUITO DA PUE.pdf	81d7b9284b22ecc015dc1455919d2169
Sintel srl [Progetto PUE (Idrologica ed Idraulica) -San Cesario di Lecce-.pdf.p7m	92efa842e836c76678553e849d948605
TAV Oamb STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE.pdf.p7m	407a28715e86d0b5130a455a63f19da7
TAV Og RELAZIONE GENERALE.pdf.p7m	275eef2dc6dcb1f8747e896f0efa0c0a
TAV Onta NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.pdf.p7m	fa0964372c54cf0d464e5fc6630b075e
TAV Oreti e RETI URBANE IMP ELETTRICI FIBRA.pdf.p7m	a38682b8ee9d992f7f71ae560bbcc01e
TAV Oreti m RETI URBANE IMPIANTI MECCANICI.pdf.p7m	09d3c5358500c5340ad1d3c0dd4618fa
TAV Oups URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE.pdf.p7m	937de0ccc4952ed860b2f6224f889c35
TAV Comp urb-reti.pdf.p7m	433a653325467090e88709984eaa41f6
TAV. 1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE 1.pdf.p7m	e11a452a80eef97c00582484c9c94679
TAV. 3 RILIEVO GEOREFERENZIATO.pdf.p7m	0cd590003881fba09a16a4a88755e3e5
TAV. 4 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.pdf.p7m	b5d54cb115e78a71f746494ded0c6869
TAV. 5 PROGETTO.pdf.p7m	c9b8e642573f5740a727d7d5b04ba37a
TAV. 6 VIABILITA' - VERIFICHE URBANISTICHE.pdf.p7m	10aa23dad712404ec6541a89db85096e
TAV. 7 VIABILITA' - INCROCIO A RASO APPROVATO.pdf.p7m	a49612ebde64aaca2803f0c893845df3
TAV. 8 SISTEMA DELLA MOBILITA'.pdf.p7m	ae73096da9263778d536f3698f19fd0
TAV. 9 PLANOVOLUMETRICO.pdf.p7m	1fbc4b32354a1d5423ef553c4558fd46
NO Provincia.pdf	e023a752f7b5ca0e6c6edc695e2340b7
TAV. 2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE 2.pdf.p7m	8d15e3d7492af3283dc4c9250e29f0a9
TAV. 10 RETE IDRICA AQP E FOGNA NERA.pdf.p7m	e4e310e1b16643319011b1b02afc04e2
TAV. 11 RETE ACQUE BIANCHE.pdf.p7m	1df23ac42eaa7c683e2a534ad812df0b
TAV. 12 RETE ELETTRICA, FIBRA E GAS.pdf.p7m	2496cd5c0e964a66e4a472bba0faa090
TAV. 13 RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE.pdf.p7m	a6071985025ed776ae0eab92cb37735b
TAV. 14 MORFOLOGIE INSEDIATIVE.pdf.p7m	bc779e3575d7303607f2e95ad4454629

TAV. 15 IDENTITA' DEL SITO RAPPORTI CON LA CAMPAGNA.pdf.p7m	32dc5d9db49e96852902c2a27d141ab3
---	----------------------------------

Con nota prot. n.6643 dell'8.1.2025, a seguito della consultazione della documentazione è stato chiesto di integrare la documentazione con:

1. *"apposita Relazione di Compatibilità Paesaggistica come richiesta nella "Documentazione tecnica per la verifica della compatibilità paesaggistica" del modello d'istanza finalizzata alla dimostrazione della coerenza e della compatibilità della trasformazione insediativa con i richiamati punti a), b), e d) del comma 2 art. 96 delle NTA del PPTR;*
2. *elaborati grafici tesi a chiarire la consistenza delle dichiarate aree attrezzate a verde "coni visivi verso la campagna attrezzati a verde, di ampiezza superiori a 10m." lungo confine sud interessato da una strada privata di sezione pari a 7,60 m;*
3. *fotosimulazioni (viste prospettiche) dai punti di vista significativi dalla strada SP362, atti a simulare l'inserimento dei volumi previsti e delle eventuali proposte di mitigazione paesaggistica, nonché il rapporto tra le volumetrie previste e la retrostante campagna.*
4. *Inoltre si invita, in spirito di collaborazione, a: valutare la proposta progettuale che possa assicurare l'allineamento del fronte nord perpendicolare alla SP362 della UMI 2 a quello della UMI 1 al fine di creare un nuovo cono visivo e quindi rendere compatibile il PUE all'obiettivo di qualità del PPTR di evitare la saldatura dell'edificato e la permanenza dei varchi visivi ineditati. Si chiede di riscontare e argomentare ad ogni modo la fattibilità di detta indicazione.*
5. *elaborati grafici con il RILIEVO DEL SITO con i contenuti di cui al punto 4 della "Documentazione tecnica per la verifica della compatibilità paesaggistica" del modello d'istanza;*
6. *elaborato planimetrico con la sovrapposizione a fil di ferro del progetto (senza campiture delle volumetrie) su ortofoto regionale.
(....)*
7. *chiarire quanto sopra rappresentando che il parere sarà rilasciato a conclusione del richiamato procedimento ambientali, ovvero successivamente alla chiusura dell'eventuale procedimento di registrazione ex art. 7 del r.r. 18/2013*
8. *di trasmettere l'eventuale delibera di adozione dello stesso con i relativi pareri tecnici di conformità ovvero qualora non sia stato adottato si chiede di trasmettere un atto di formalizzazione con istruttoria da parte del Servizio competente che attesti la conformità del PUE alla strumentazione urbanistica generale del Comune."*

Con nota prot. n. 1831 del 10.2.2025, acquisita al protocollo regionale col n. 71856 del 10.5.2025, il Comune ha trasmesso la seguente documentazione integrativa:

NOME FILE	IMPRONTA MD5
Asseverazione art. 10 bis LR20-2009.pdf	e9ff6487030aa005e44b6cc5077a0a5e
TAV 0 cpa.pdf	31d3e204b394f9e21c793e68611e2985
TAV 0risc.pdf	f5223e8a191b669d8c2f12f6d7aab996

TAV 5 Progetto.pdf	6dcfc6e503be83242c56d79a99997d5f
TAV 14 Morfologie insediative.pdf	12ee7a68d520007f2725ef1658d233a1
TAV 15 Identità del sito rapporti con la campagna.pdf	47e092ea5188d01ab431b08192225fbd
TAV 16 Rilievo georeferenziato.pdf	f9e242e5dc470e17ebc707dbf3d825d2
TAV 17 Sovrapposizione progetto con ortofotopiano.pdf	0ee965ed49ce3961e1f5a8736e65a337
TAV 18 Fotosimulazioni.pdf	2389e275bdb588c8e04e40a9c8d4e349
Relazione Istruttoria sul PUE in oggetto con cui il responsabile UTC/RUP dichiara nelle conclusioni che: “risulta verificata la coerenza della proposta con gli altri atti di Governo del territorio del vigente PUG come risulta dalla presente Relazione.”	
Determina dirigenziale n. 1235 dell’11.12.2024 con cui si attestano le condizioni di esclusione del PUE in oggetto alle procedure di VAS punto 7.2 lett. f) dell’art. 7 del RR n. 18/2013.	

DATO ATTO che nel rispetto del punto 7.2 lett. f) dell’art. 7 del RR n. 18/2013, l’autorità procedente ha registrato il PUE presso il portale dell’Ambiente della Regione Puglia, con codice di registrazione VAS-2231-REG-075068-005 e che detta procedura si è conclusa in data 23.12.2024.

DESCRIZIONE DELL’INTERVENTO

Premesso che il Comune è dotato di Piano Urbanistico Generale (d’ora in poi PUG) approvato con Delibera del Commissario ad Acta n. 5 del 14.6.2019, il PUE in esame interessa il Contesto Urbano del PUG/Strutturale denominato CU11, “*Attrezzature socio-sanitarie*” di nuovo insediamento, da attuare tramite PUE di iniziativa pubblica e/o privata, e normato dagli artt. 60 (PUG/S) e 104 (PUG/P) delle NTA.



TAV 5.3b.a.1 “Carta dei Contesti”

Figura 1 - Stralcio del PUG di San Cesario di Lecce

L'area in esame, inserita a nord del tessuto urbano, è collocata nell'area periurbana del territorio comunale e si attesta perpendicolarmente sulla strada provinciale n. 362 che, attraversando il centro urbano, collega la città al capoluogo di provincia. Più in generale l'area si inserisce in una porzione di territorio in cui, la vigente pianificazione urbanistica, prevede la realizzazione di insediamenti direzionali e produttivi lungo la direttrice su menzionata, conservando il contesto rurale a sud e a nord del comparto interessato dal PUE.

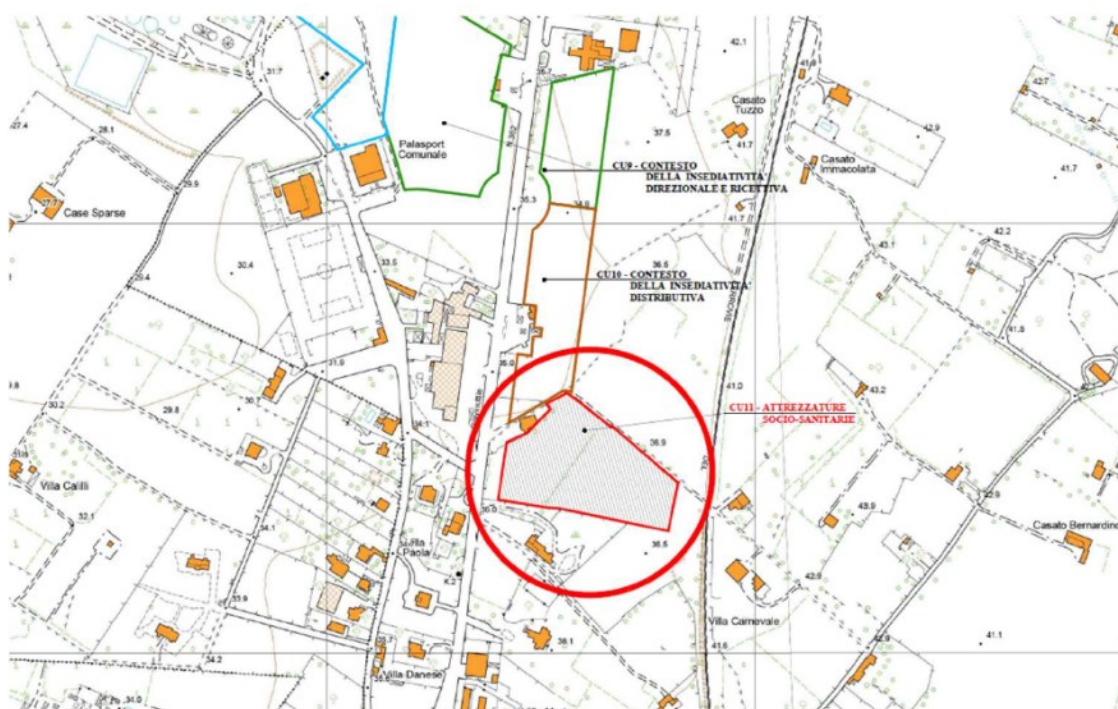


Figura 2 – Localizzazione area d'intervento.

Il PUE prevede la trasformazione di un'area delle dimensioni di circa 19.829 m² attraverso la realizzazione di due strutture sanitarie una di iniziativa del proponente ed una di iniziativa pubblica. In particolare:

- **U.M.I. 1:** da destinare a Casa di Cura privata per acuti per 90 Posti Letto con ambulatori, uffici e locali accessori, e un edificio staccato destinato ad ospitare centrali tecnologiche per gas medicali, centrali idroniche e aerauliche, gruppi elettrogeni e di continuità, centrali antincendio ecc.;
- **U.M.I. 2:** da cedere al Comune per esigenze perequative del PUG

Per ogni **U.M.I.** sono previste le sagome di massimo ingombro, per le quali sarà poi redatta la progettazione architettonica.



TAV. 5 rev 13/01/2025 – Planimetria di progetto su base catastale con individuazione delle U.M.I. e del perimetro del comparto



Figura 3 – Progetto

Come si evince dalla **Relazione Istruttoria**:

“Il progetto in questione prevede la realizzazione:

- U.M.I. 1- Ipotesi di edificio di circa 27.760,60 mc, su tre livelli fuori terra più uno interrato, da destinarsi a Casa di Cura per acuti per 90 PL.
Al piano interrato saranno ospitate attività come: depositi, vani tecnici, laboratori, morgue, servizi del personale ecc. Al piano terra i servizi al pubblico come ambulatori, diagnostica per immagini, uffici, reception, ai piani in elevato troveranno collocazione le degenze, gli ambulatori specialistici, i soggiorni, il blocco operatorio e altri servizi sanitari prescritti dai regolamenti regionali e nazionali sui requisiti strutturali
- U.M.I. 2 -(da cedere all'Amministrazione Comunale per perequazione) - lotto su cui è prevista l'edificazione dell'edificio “B”: la cui volumetria (30% della potenzialità

edificatoria del comparto - art. 9 NTA del PUG) sarà attribuito per soddisfare i requisiti perequativi del PUG al Comune di San Cesario di Lecce che, stante la particolare destinazione del medesimo comparto, la utilizzerà per la realizzazione di un edificio con destinazioni conforme al P.U.E. e comunque ad attività sanitarie.

Le aree oggetto del PUE, sono individuate al catasto al fg. n. 2, p.lle nn. 238, 239, 358, 56, 57, 499, 501.

VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

Con riferimento alla **valutazione paesaggistica** del PUE, dalla consultazione degli elaborati del PPTR si rileva che l'area d'intervento non è interessata né da Beni paesaggistici (BP) né da Ulteriori Contesti paesaggistici (UCP) come definiti all'art. 38 delle NTA del PPTR mentre la stessa ricade nell'ambito territoriale del "**Tavoliere salentino**" ed in particolare nella Figura Territoriale denominata "**La campagna leccese**" descritte nella Scheda di Ambito 5.10 del PPTR.

Ciò premesso si rappresenta che l'art. 96 comma 1 lettera d delle NTA del PPTR così dispone: "*Il parere regionale di compatibilità paesaggistica è richiesto (...) per l'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi ad esclusione di quelli interamente ricadenti nei "territori costruiti" di cui all'art 1.03 commi 5 e 6 del PUTT/P. In quest'ultimo caso, qualora lo strumento urbanistico generale non si adegui al PPTR entro il termine previsto dall'art. 97, è richiesto il parere di compatibilità paesaggistica.*"

Mentre con la Circolare "*Prime linee interpretative per l'attuazione del Piano Paesaggistico Territoriale della Puglia*" approvata con DGR 1514/2015 "si rappresenta che "*ai sensi del combinato disposto dell'art. 96.3 e del comma 2 art. 7 della Lr 20/2009 come modificato dall'art.1 della LR 19/2015, il parere di compatibilità paesaggistica per l'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi ai sensi dell' art 96.1.d è di competenza degli enti delegati dalla regione (comuni, unioni di comuni, associazioni tra comuni, province) al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche ai sensi del art. 10.1 della Lr 20/2009, nel caso l'area di intervento non sia interessata da "beni paesaggistici" o "ulteriori contesti paesaggistici";*

Considerato che per il caso in specie l'area d'intervento non è interessata da né da Beni paesaggistici (BP) né da Ulteriori Contesti paesaggistici (UCP) come definiti all'art. 38 delle NTA del PPTR e che il Comune di San Cesario di Lecce non è delegato ai sensi dell'art 10 della LR 20/2009 al rilascio dei provvedimenti paesaggistici, il parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96 delle NTA del PPTR per il PUE in oggetto è di competenza regionale.

1. Analisi dell'Ambito Paesaggistico di riferimento

L'ambito del **Tavoliere salentino** è caratterizzato principalmente dalla presenza di una rete di piccoli centri collegati tra loro mediante una fitta viabilità.

Nell'omogeneità di questa struttura generale, sono riconoscibili diversi paesaggi che identificano le numerose figure territoriali. Il valore paesaggistico dell'ambito territoriale, così come descritto nella scheda d'ambito n. 5.10 è legato, dal punto di vista idrogeomorfologico, ai caratteri idrografici del territorio e, in misura minore, ai caratteri orografici dei rilievi ed alla diffusione dei processi e forme legate al carsismo. Le specifiche tipologie idrogeomorfologiche che caratterizzano l'ambito sono pertanto quelle originate dai processi di modellamento fluviale, di versante e quelle carsiche. Dal punto di vista della tradizione produttiva che, con le specie colturali ha contribuito a determinare i caratteri del paesaggio dell'ambito in esame, si rileva una maggiore concentrazione di vigneti nell'area nord ovest di Lecce, in generale nella prima corona di casali di Lecce, mentre, l'oliveto, è maggiormente concentrato nell'area di *Rudiae* e, insieme con i giardini, la fascia suburbana di Lecce.

Tra i maggiori i **fattori di rischio** del valore paesaggistico dell'ambito in esame, vi sono i fenomeni della saldatura tra i centri urbani con la conseguente crescita delle periferie e l'intensificazione del carico insediativo che, insieme ad una pesante infrastrutturazione viaria e industriale – commerciale, denunciano la progressiva rottura del peculiare rapporto tra insediamento e campagna.

2. Analisi della Figura Territoriale

Con riferimento alla **figura territoriale "La campagna leccese del ristretto e il sistema delle ville suburbane" (unità minima di paesaggio)** in cui ricade l'area d'intervento, così come descritto nella Scheda D'ambito 5.10 "Il tavoliere salentino" del PPTR, è in gran parte inclusa nel *Morfotipo Territoriale 8* (Lecce e la prima corona a raggiera. Sistema a corona aperta di Lecce con i piccoli centri limitrofi distribuiti sul quadrante di nord-ovest del territorio periurbano nella triangolazione di Lecce con Taranto e Gallipoli).

La fondamentale caratterizzazione geomorfologica è costituita dalla depressione carsica della Valle della Cupa, un avvallamento che raggiunge la sua minima quota altimetrica nei pressi di Arnesano (a 18 m. sul livello del mare). Si tratta di un'area geografica chiaramente identificabile anche per la presenza del sistema di centri che costituiscono la prima corona di Lecce.

Il territorio rileva una forte polarità dell'armatura urbana di Lecce, polo intorno al quale gravitano i comuni di prima e seconda corona a nord ovest. La struttura insediativa della prima corona di Lecce è fortemente asimmetrica: assi viari ben definiti legano il territorio costiero alla città, mentre verso sud ovest i centri di prima corona sono legati ad una trama insediativa, frutto della forte relazione tra il capoluogo ed i suoi casali..

Di fatti tra le invarianti strutturali della figura territoriale il PPTR nella scheda di ambito n.8 ha riconosciuto *“il sistema insediativo della prima corona di Lecce caratterizzato dalla teoria di centri di piccolo-medio rango che gravitano intorno a Lecce, collegati ad essa da un fitto sistema stellare di strade di impianto storico.”*

Il territorio agricolo è fortemente caratterizzato da una struttura diffusa di presidi insediativi tradizionali di remota origine: i più notevoli di essi sono costituiti dalle ville ed i casali della valle della Cupa. I caratteri fondativi del paesaggio sono leggibili nei segni della pratica dei luoghi: dall'entroterra costiero fin verso la prima corona dei centri urbani gravitanti intorno a Lecce, il paesaggio agrario è dominato dalla presenza di oliveti, talvolta sotto forma di monocoltura, sia a trama larga che a trama fitta, con un fitto corredo di muretti a secco e ripari in pietra che si susseguono punteggiando il paesaggio.

Tra le **trasformazioni in atto e la vulnerabilità** della figura territoriale che possono compromettere la qualità paesaggistica dei luoghi, il PPTR individua i fenomeni di espansione dei centri urbani secondo logiche di rottura della compattezza soprattutto lungo le radiali principali e poco differenziate gerarchicamente; detti fenomeni di urbanizzazione diffusa, contribuiscono significativamente all'incremento del consumo di suolo e l'alterazione delle visuali percettive del paesaggio. In particolare tra le criticità che il PPTR riconosce nella struttura percettiva delle figura territoriale interessata vi è il “diffuso fenomeno di saldatura lungo le radiali dei centri minori della prima corona di Lecce, che costituisce una barriera visuale verso il paesaggio circostante”

3. Analisi del contesto paesaggistico di riferimento

Con riferimento all'**area interessata dal PUE**, parte integrante degli spazi di margine che caratterizzano il Comune di San Cesario di Lecce, il PPTR riconosce nelle descrizioni strutturali di sintesi, ed in particolare con la **carta delle morfotipologie rurali** (elab. 3.2.7), il così detto **mosaico agricolo periurbano**.

Nel dettaglio, il PPTR (cfr. pag. 54 elaborato 3.2) ha definito la **categoria dei “mosaici agricoli”** (Categoria 3) quali i morfotipi qualificati per la presenza di un territorio rurale scarsamente caratterizzato dalle tipologie colturali, ma fortemente strutturato dalla maglia agraria dagli elementi fisici che la caratterizzano e dal sistema insediativo che vi insiste. Detta categoria, che ricomprende anche il **mosaico agricolo periurbano** (Categoria 3.4) **e di cui l'area di intervento ne è parte integrante**, è caratterizzato da una forte eterogeneità delle tipologie colturali presenti, che si unisce alla forte influenza e dominanza del paesaggio urbano, suburbano e infrastrutturale.

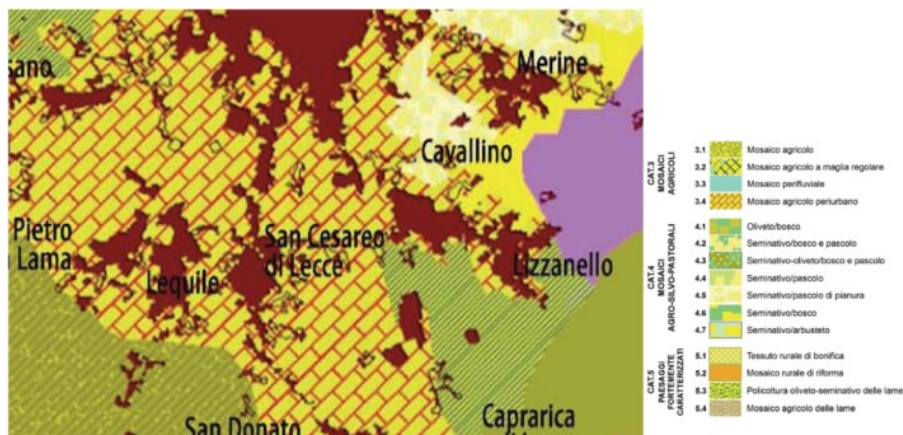


Figura 4 - Stralcio della carta delle Morfotipologie urbane (elab. 3.2.8 del PPTR)

L'immagine che emerge è quella di un paesaggio di transizione, che presenta parti intercluse, mentre la dimensione antropica è presente sotto forma di edilizia rurale o sotto forma di insediamento "disperso".

Nel progetto territoriale del PPTR il **Patto città-campagna** (elab. 4.2.2) lo spazio periurbano è identificabile ne **la campagna del ristretto**, ovvero lo spazio agricolo periurbano interstiziale, che si incunea tra le aree edificate dei contesti urbani periferici, dei nuclei urbani e la campagna profonda. In dette aree, **come quella in cui ricade l'intervento**, si rilevano condizioni di promiscuità tra costruito e spazio agricolo che alterano il rapporto storico tra città e campagna. Detti spazi interstiziali periurbani, sono caratterizzati da un sistema di aree con prevalenza di colture orticole, alternate o intercluse nel tessuto urbano dei contesti periferici che rappresentano, con le componenti strutturanti il paesaggio agrario, elementi identitari dal punto di vista storico culturale mentre, dal punto di vista ambientale, contribuiscono a generare un sistema di connessione ecologica tra città e territorio, da salvaguardare e valorizzare. Per dette aree, gli indirizzi del **Patto Città – Campagna** prevedono di innescare processi che stabiliscano continuità tra la campagna del ristretto e le aree insediate, mirate alla progressiva riprogettazione del margine agricolo mediante azioni di mitigazione paesaggistica di recupero dell'edilizia rurale a secco e la collocazione di attività creative che valorizzino la presenza della campagna e si prestino a definire uno spazio aperto per la rigenerazione delle risorse ambientali e un'agricoltura produttiva dotata di funzioni urbane.

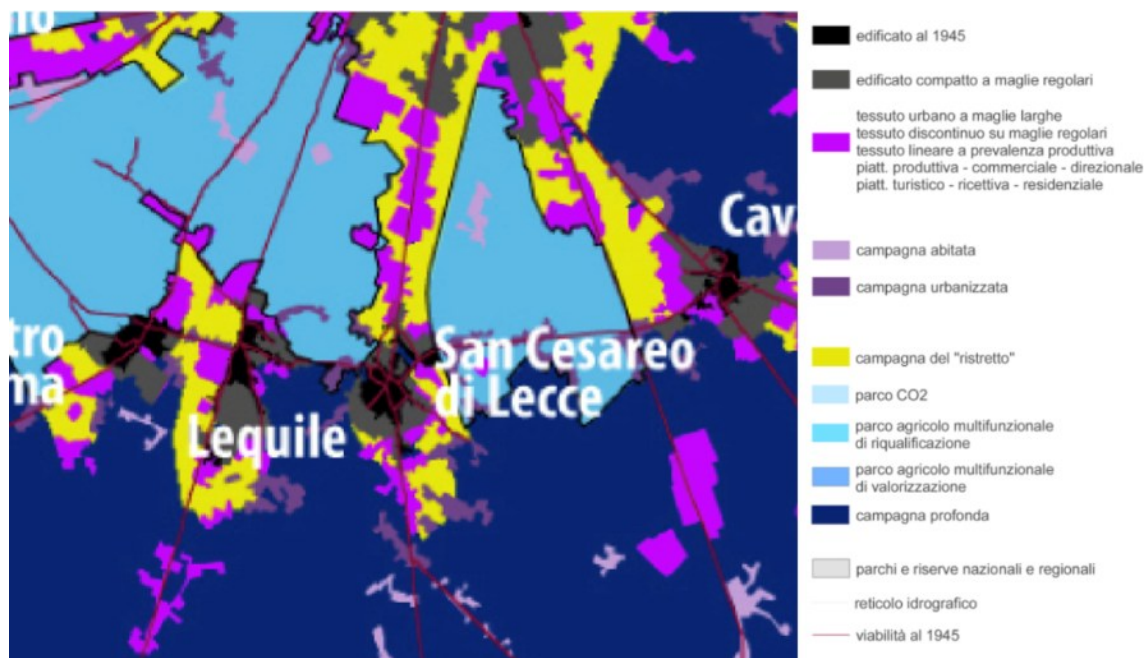


Figura 5 - Stralcio del progetto territoriale del patto città-campagna

4. Analisi dell'area di intervento

Per quanto sin qui rappresentato, l'area di intervento, localizzata nel quadrante nord del nucleo urbano, si presenta di forma quadrangolare e, attestandosi sulla strada provinciale n. 362 per Lecce, si pone come elemento di connessione tra la rete infrastrutturale e le aree caratterizzate dalla *campagna profonda* della quale permangono leggibili i segni della trama agraria.



Figura 6 - inquadramento dell'area di intervento

In riferimento allo stato dei luoghi il proponente nella **TAV 0 cpa.pdf** rappresenta quanto segue:

“Come si evince dalla documentazione fotografica, ortofoto e dalle tavole di rilievo, oltre che dalle relazioni allegate al progetto del PUE, l’area di intervento oggi è completamente priva di componenti di paesaggio, costruzioni ed elementi costruttivi caratteristici della ruralità (come muretti a secco, pozzi, ed altri manufatti rurali) componenti di paesaggio riconosciute dai quadri e sistemi conoscitivi. Si evidenzia che i percorsi interni, rilevabili sull’ortofoto regionale, non hanno alcun valore paesaggistico. Sull’area risultano anche assenti depressioni, doline, inghiottitoi ecc., come può ben evincersi dalle tavole del PPTR e di rilievo.

L’orografia del sito evidenzia come il lotto sia praticamente pianeggiante; infatti il dislivello massimo tra i due estremi più distanti nel senso della dimensione maggiore del lotto non risulta superiore a 1,00÷1,50m con una leggera depressione nella parte centrale. Ad oggi il lotto non è interessato da attività agricole se si escludono quelle di ordinaria manutenzione di taglio delle erbe infestanti e quelle per la prevenzione degli incendi. Si individua nel centro del lotto un filare di circa 10 alberi di ulivo, di recentissima piantumazione, con altezza massima di 3m, interessati purtroppo da attacchi di xylella

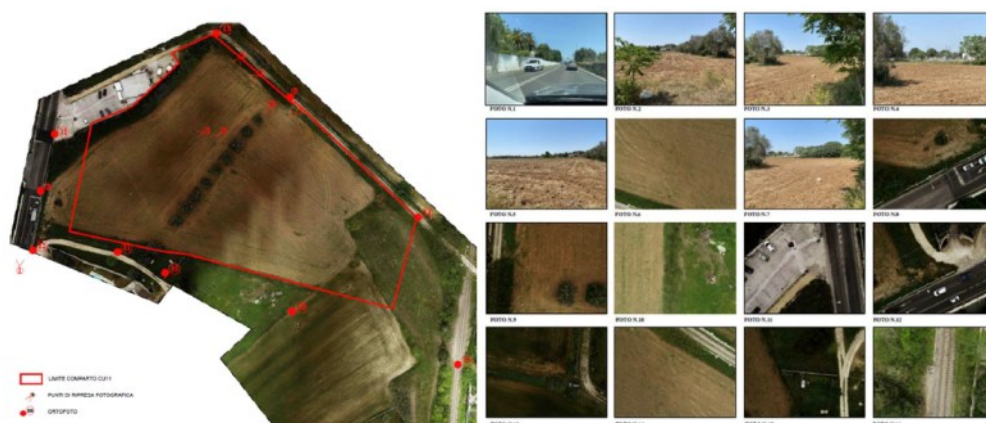


Figura 7 - inquadramento ortofoto area d'intervento

5. Compatibilità della trasformazione insediativa

Per quanto si qui esposto, si rappresenta che il PUE in oggetto, come ogni trasformazione del territorio, sebbene non interessi direttamente alcuna componente paesaggistica cartografata dal PPTR, contribuisce come indicato dal Documento Regionale di Assetto Generale (DRAG) criteri per la formazione e la localizzazione dei Piani Urbanistici Esecutivi (PUE), approvato con DGR n.2751 del 14.12.2010 a modificare l’equilibrio microclimatico delle aree interessate dall’intervento. In particolare il DRAG-PUE richiede ai PUE di assumere, in termini di prospettiva ecologica, gli obiettivi che riguardano prioritariamente il miglioramento del microclima esterno con riduzione delle isole di calore.

Con riferimento alle Area a verde pubblico nella **Relazione Istruttoria** si rappresenta quanto segue: “Aree a verde saranno arricchite con terreno vegetale e si porrà particolare attenzione alla piantumazione di essenze locali. A tal proposito, alle essenze che saranno messe a dimora vengono assegnate funzioni del verde urbano per il controllo ambientale importanti, e tra queste le variazioni microclimatiche (temperatura, umidità, ventosità), la depurazione dell’aria, l’attenuazione dei rumori, la difesa del suolo, l’abbattimento dei valori di inquinamento dell’aria. Il verde darà un contributo importante alla qualità ambientale dell’area perché attraverso l’evapotraspirazione, processo del metabolismo vegetale, abbassa la temperatura dell’aria. La scelta delle essenze privilegerà le specie autoctone per capacità di adattamento al clima e per coerenza con la storia del paesaggio legata al contesto di riferimento come il carrubo, il leccio, l’ulivo ecc. in accordo con le linee guida del DRAG.”



Figura 9 – Aree a verde pubblico

Con riguardo alle Aree a parcheggio nella **Relazione Istruttoria** si rappresenta quanto segue: “Le superfici a parcheggio sono costituite da corsie di manovra, stalli di parcheggio e marciapiedi con le bucatore per la piantumazione di alberature.

Le corsie di manovra avranno medesime caratteristiche geometriche e costruttive delle strade di piano. I marciapiedi saranno realizzati con una superficie calpestabile a quota +15cm rispetto alla banchina laterale della strada o del piano degli stalli di parcheggio, delimitati da cordoni retti o curvi perimetrali e pietrini in cemento di pavimentazione, posati su letto di sabbia e cemento.

Sui marciapiedi sono individuati in progetto i percorsi pedonali e le bucatore per la piantumazione delle alberature.

Gli stalli di parcheggio, normalmente delle dimensioni 250 cm x 500 cm saranno pavimentati con “mattonprato” o geogriglie, del tipo resistente al carico dinamico dato dal passaggio delle autovetture, drenanti, cioè capaci di raccogliere e assorbire le acque piovane rinvenienti anche dalle corsie di manovra e marciapiedi.

Tutti i percorsi pedonali sono raccordati fra loro da passaggi pedonali che garantiscono continuità di percorso con i piazzali antistanti i fabbricati.

Nei parcheggi sono stati previsti stalli di parcheggio per la disabilità con larghezza di 3,50 m in ragione di uno ogni 20 posti auto sia per i parcheggi pubblici che quelli privati."



Figura 10 – Progetto parcheggio

Ancora con riferimento all’obiettivo del PPTR di evitare la saldatura tra l’edificato lungo l’asse stradale di collegamento con Lecce e favorire le visuali verso la retrostante campagna, nella **Relazione Istruttoria** si rappresenta quanto segue:

“La scelta della posizione dei due lotti, come esplicitato nella relazione di compatibilità paesaggistica, è stata dettata sia dalla necessità di garantire alla casa di cura come all’edificio con destinazione sanitaria di iniziativa pubblica, un collegamento con facile accessibilità dalla viabilità di piano del limitrofo contesto urbano CU10 in corso di realizzazione, sia l’allineamento di fatto delle volumetrie dei due previsti edifici per un osservatore che guarda dalla SP362 con la creazione di varchi visivi verso la campagna retrostante meglio esemplificati nell’elaborato TAV 15.”

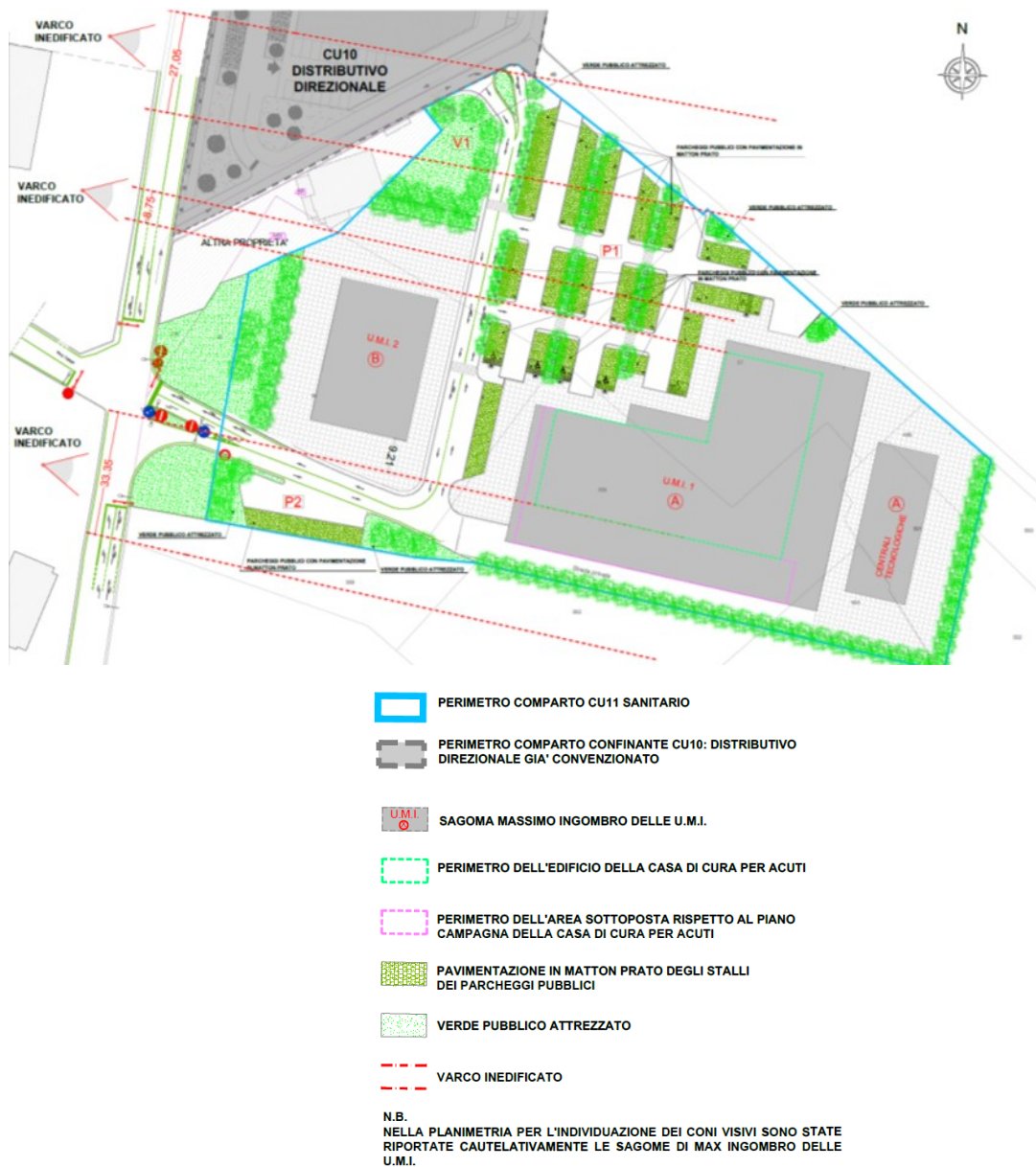


Figura 11 – Stralcio Tav.15 “IDENTITA' DEL SITO, RAPPORTI CON LA CAMPAGNA”.

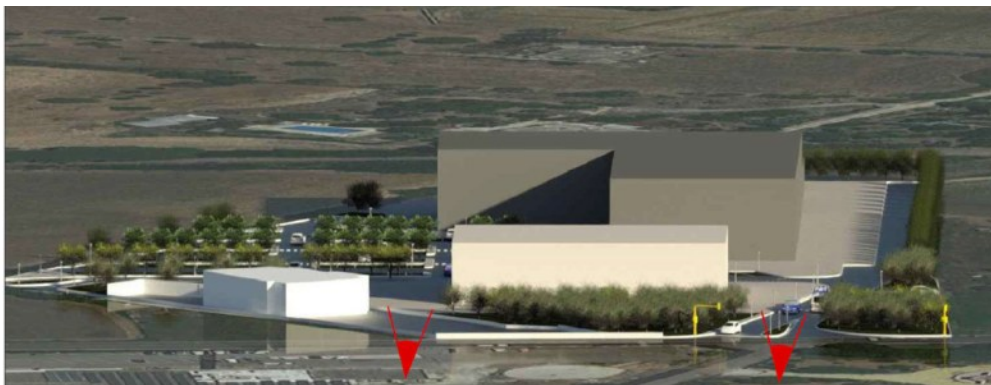


Figura 12 – Fotosimulazione



Figura 13 – Sovrapposizione progetto su ortofoto

Tuttavia, sebbene nella **Relazione Paesaggistica** e nella **Relazione Istruttoria** si faccia riferimento ai varchi visivi inedificati nelle Norme Tecniche di Attuazione non è prevista alcuna disciplina finalizzata ad assicurare, nelle successive fasi di progettazione, il mantenimento e la valorizzazione di detti varchi visivi.

CONCLUSIONI

Per quanto innanzi descritto, si ritiene di **POTER RILASCIARE il parere di Compatibilità Paesaggistica** ai sensi dell'art. 96.1.d) delle NTA del PPTR per il **“Piano Urbanistico Esecutivo relativo al comparto CU11 con destinazione attrezzature sanitarie sito in agro di San Cesario di Lecce (LE)”** con l'integrazione delle NTA:

- **art. 4 bis – Varchi Visivi Inedificati**

I progetti architettonici dei singoli interventi dovranno assicurare la salvaguardia dei varchi visivi come individuati nell'elaborato TAV 15 “IDENTITA' DEL SITO, RAPPORTI CON LA CAMPAGNA”. A tal fine il perimetro della centrale tecnologica non dovrà sporgere oltre essere quello dell'edificio della casa di cura per acuti.

Il Funzionario EQ
Arch. Giuseppe Volpe

Il Funzionario EQ
Arch. Luigi Guastamacchia