



**Città di Ginosa**  
(Provincia di Taranto)

**Variante al Piano di lottizzazione**

adottato con DCC n. 102 del 23 ottobre 1995 ed approvato con DCC n. 55 del 30 agosto 1999,  
convenzionato con rogito rep. n. 177723

**Esecuzione sentenza Consiglio di Stato n. 4719/2023**

Elaborato

**ET.6 Relazione paesaggistica**

**Società Bluserena S.p.A.**  
**Via Caravaggio, 125**  
**65125 Pescara (PE)**  
**C.F e P.IVA 01695910685**

Sindaco  
Vito Parisi

Responsabile del VII Settore - Area S.U.A.P. - Patrimonio  
arch. Cosimo Venneri

Responsabile del X Settore - Area Pianificazione e Edilizia  
arch. Antonio Gallitelli

Elaborazione  
Arch. Nicola F. Fuzio (Studio Associato Fuzio)  
Collaborazione  
Arch. Natalia Corcella – Dr. Francesco Pio Pugliese

SOMMARIO

1. Premessa ..... 2

2. Sintesi del procedimento di formazione del PdL e dei provvedimenti autorizzativi rilasciati ..... 3

2.1. Sintesi dell’iter di approvazione progetto di ampliamento del villaggio turistico in variante al P.R.G. (art.5 D.P.R. 447/1998 modificato ed integrato dal D.P.R. 440/2000) ..... 3

2.2. Approvazione definitiva degli elaborati progettuali ricognitivi e finali. .... 3

2.3. Provvedimenti autorizzativi di carattere edilizio rilasciati del Comune di Ginosa e dagli altri Enti interessati. .... 3

2.4. Le opere di urbanizzazione ..... 4

3. La verifica dello stato dei luoghi ad ottobre 2023 ..... 5

4. Gli effetti della Sentenza del Consiglio di Stato n.04719/2023 sul PdL approvato ..... 6

5. Il progetto dei collegamenti per Torre Mattoni, per il Lago Salinelle e per il mare ..... 6

5.1. La servitù perpetua sui percorsi proposti..... 8

5.2. La verifica di coerenza del progetto rispetto ai disposti della Sentenza del Consiglio di Stato n.04719/2023..... 8

5.2.3. Elementi rilevanti ai fini della dimostrazione del perfetto equilibrio contrattuale riveniente dal PdL. .... 8

6. La verifica di coerenza, compatibilità ed ammissibilità con il PPTR ..... 9

6.1. Verifica di compatibilità con il quadro degli obiettivi generali e specifici ..... 9

6.2. Verifica di compatibilità con la normativa d'uso e gli obiettivi di qualità di cui alla sezione C1 della scheda di ambito di riferimento ..... 10

6.4. Verifica di conformità e compatibilità gli indirizzi, le direttive, le prescrizioni, le misure di salvaguardia e utilizzazione ..... 10

6.4.1. Verifica percorso esistente per accesso al sito "Torre Mattoni" ..... 12

6.4.2. Verifica percorso esistente per accesso per accesso al mare ed al Lago Salinelle ..... 13

7. Considerazioni conclusive..... 13

1. Premessa

Il villaggio turistico ricettivo denominato “Torreserena”, ubicato a Marina di Ginosa nel Comune di Ginosa, è stato realizzato dalla società Bluserena Spa in esecuzione del piano di lottizzazione adottato ed approvato dal Consiglio comunale di Ginosa, rispettivamente, con le delibere n. 102 del 23 ottobre 1995 e n. 55 del 30 agosto 1999, al quale è stata allegata apposita convenzione per regolare le specifiche obbligazioni assunte dalle parti, mediante atto pubblico rogato in data 9 dicembre 1999.

Oggetto della variante al PdL/1999 è l’ottemperanza alla Sentenza del Consiglio di Stato n.04719/2023 pubblicata in data 10/05/2023, con cui viene intimato al Comune di Ginosa ed alla società proprietaria contro interessata “... *di consentire l’accesso al mare e al Lago Salinella e di conservare il camminamento per Torre Mattoni*” (punto 13 del dispositivo).

In estrema sintesi, i giudici hanno rilevato vizi formali sull’iter procedurale che ha portato alla approvazione e convenzionamento del PdL e, di conseguenza, hanno rilevato l’esigenza di riapprovare il PdL, di integrare la convenzione urbanistica già sottoscritta e di “ripristinare” il collegamento (percorso) di accesso al sito di Torre Mattoni (ad ovest del villaggio) ed al Lago Salinella ed al mare (ad est del villaggio).

In data 18/07/2023, 2/11/2023 e 10/11/2023 si sono tenuti tre tavoli tecnici (di cui uno quello del 18/07/2023 tenutosi in presenza e verbalizzato), tra Comune di Ginosa e la società Bluserena, in cui sono state presentate (dalla società) le diverse alternative progettuali per ottemperare alla sentenza del Consiglio di Stato.

Successivamente è stata predisposta la soluzione tecnica definitiva come descritta nella presente relazione e meglio rappresentata negli elaborati scritto grafici della variante al PdL trasmessa al Comune di Ginosa.

Come già detto precedentemente, la variante al PdL attuato consiste sostanzialmente nella messa a sistema per l’utenza pubblica (e privata) di una serie di percorsi esistenti nell’area di proprietà della società, realizzati in attuazione di progetti approvati e dotati di tutti i pareri di carattere paesaggistico ed ambientale che opportunamente collegati tra di loro (con la realizzazione di modeste opere di completamento), soddisfano pienamente i disposti della Sentenza 04719/2023.

Ne deriva che gli interventi previsti sono sicuramente riconducibili ad opere di “manutenzione ordinaria” e di “manutenzione straordinaria” (ai sensi del dpr 380/2001) sui percorsi esistenti, con la previsione (in un caso) di modeste opere di completamento.

Pertanto gli interventi di “lieve entità” previsti dalla variante rientrerebbero sicuramente tra le categorie escluse dalla procedura di “autorizzazione paesaggistica” di cui al comma 4 dell’art.90 delle NTA del PPTR e dalla procedura di “accertamento di compatibilità paesaggistica” ai sensi del comma 12 dell’art. 91 delle NTA del PPTR; ma poiché trattasi di variante ad un piano di lottizzazione, trova applicazione la procedura di cui all’art. 96 delle NTA del PPTR.

Il comma 4 dell’art. 96 delle NTA del PPTR indica il “Parere di compatibilità paesaggistica”, quale adempimento obbligatorio “*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*”.

Il comma 2 dell’art.96 chiarisce che il “Parere di compatibilità paesaggistica” è espresso nell’ambito dei procedimenti disciplinati dalla L.R. 56/1980 e dalla L.R. 20/2001 su istruttoria della competente struttura organizzativa regionale, che verifica la coerenza e la compatibilità dello strumento con:

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

Il comma 4 sancisce che il procedimento per il rilascio del “Parere di compatibilità paesaggistica” deve concludersi nel termine di 60 giorni da quando la struttura competente riceve l’istanza completa di tutti gli elementi istruttori, anche a seguito di richiesta di integrazione documentale.

**Di conseguenza, con riferimento alla variante al PdL/1999 in ottemperanza alla Sentenza del Consiglio di Stato n.04719/2023, il presente elaborato, rappresenta la relazione di compatibilità paesaggistica, redatta ai sensi del comma 1d dell’art.96 delle NTA del PPTR e finalizzata al rilascio del “parere di compatibilità paesaggistica” secondo le modalità previste dal comma 3 dello stesso articolo.**

## 2. Sintesi del procedimento di formazione del PdL e dei provvedimenti autorizzativi rilasciati

1. Il Comune di Ginosa con deliberazioni del Consiglio Comunale n.102/95 e n.5/96, ha adottato il piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato "Riva di Ugento", presentato dalla Società RIVA D'UGENTO S.P.A. (a cui poi è subentrata Bluserena Spa) data 16/03/1994, n.°6583, per la realizzazione di un villaggio turistico in Marina di Ginosa, Località Torre Mattoni.
2. Il Dirigente dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Taranto, presso l'Assessorato all'Agricoltura, Alimentazione, Foreste, Caccia e Pesca della Regione Puglia, con propria Determinazione n.18 in data 11.12.1998, ha rilasciato, con prescrizioni, il nulla-osta, ai fini del vincolo idrogeologico, alla società "Riva d'Ugento S.p.a." per *"R.D. n.3267/23 — Nulla osta per i movimenti terra per la realizzazione del Piano di lottizzazione Riva d'Ugento in agro di Ginosa (TA) alla loc. Torre Mattoni-Lago Salinella" su terreno ricadente in zona sottopostala vincolo idrogeologico"*.
3. Il Comitato Urbanistico Regionale (C.U.R.) della Regione Puglia, con proprio atto n.23/99, in data 21.05.1999, ha espresso parere favorevole, con prescrizioni, all'approvazione del piano di lottizzazione "Riva d'Ugento S.p.a., Delib. 102/95, 5/96 e 36/97".
4. Presso l'Assessorato Assetto del Territorio - Urbanistica -E.R.P. della Regione Puglia, come risulta dal verbale agli atti, in data 18/06/1999, si è tenuta la conferenza di servizi ad oggetto: "Comune di Ginosa (TA). Piano di lottizzazione convenzionata "Riva di Ugento" S.p.a. in Ginosa Marina. Convocazione conferenza di servizi (prosecuzione conf. Del 08/06/99), ai sensi dell'art. 14/comma 4bis della L.241/90 e succ. mod. ed integ. e della L.r. 3/98 e succ. mod ed integ., con nota prot.12481 in data 09/06/99 dell'Amm.ne Com.le. *"In detta conferenza di servizi, come risulta dal verbale, sono stati espressi i seguenti pareri in merito all'approvazione del P.d.L. che di seguito si riportano:*
  - *"Il Sindaco del Comune di Ginosa, ribadendo la volontà già espressa dal Consiglio Comunale come da deliberazioni assunte, esprime parere favorevole in ordine al Piano di Lottizzazione, con riferimento anche alle opere esecutive di urbanizzazione previste.*
  - *"L'Arch. Ressa, della Soprintendenza per i Beni A.A.A.S. di Bari, preso atto di quanto comunicato nella presente sede dall'Assessorato all'Ambiente e ribadita la richiesta di acquisizione dei pareri previsti per legge, ritiene di potere esprimere, per quanto di competenza e sotto l'aspetto paesaggistico, parere favorevole in quanto l'intervento proposto non costituisce negativa incidenza sul sito, fatta eccezione per il previsto campo da golf, ritenuto estraneo alla natura dei luoghi. "*
  - *"L'Arch. Malatesta, dell'Assessorato Regionale all'Ambiente, esprime parere come da nota illustrata, riservandosi di produrre la stessa in termini formali. "*
  - *"L'Assessorato Regionale all'Urbanistica, Prof.ssa N. Fiorentino, in riferimento al parere favorevole già assunto dal C.U.R nella seduta del 21 maggio u.s., sospeso a seguito delle comunicazioni dell'Assessorato all'Ambiente del 1° e del 3 giugno u.s., ritiene di confermare detto parere del C.U.R., riservandosi di rimettere al C.U.R stesso la nota odierna dell'assessorato all'Ambiente ed il verbale della presente conferenza. "*
5. Il Comune di Ginosa con deliberazione del Consiglio Comunale in data 30/09/1999, n.55/99, esecutiva nelle forme di legge ha approvato, in via definitiva, il piano di Lottizzazione convenzionato denominato "Riva d'Ugento" e in data 09.12.1999 con atto pubblico, Rep. n. 17723, race. n.9075, a rogito Notaio Prospero "Mobilio, è stata stipulata la convenzione di lottizzazione, tra la ditta esecutrice ed il Comune di Ginosa.
6. Il Dirigente del Settore Ecologia, presso l'Assessorato Ambiente della Regione Puglia con propria determinazione n.264 in data 14.12.2001, ad oggetto: "RIVA DI UGENTO S.p.a., Corso Trieste, 38 ROMA - Villaggio turistico a Ginosa Marina (TA)-Procedure di VIA ", ha espresso parere favorevole alla compatibilità ambientale per l'intervento proposto dalla S.p.a. Riva di Ugento in località "Torre Mattoni - Lago Salinella" nel Comune di Ginosa Marina per tutte le motivazioni e con tutte le prescrizioni espresse nella determinazione stessa.

### 2.1. Sintesi dell'iter di approvazione progetto di ampliamento del villaggio turistico in variante al P.R.G. (art.5 D.P.R. 447/1998 modificato ed integrato dal D.P.R. 440/2000)

1. In seguito all'istanza della ditta BLUSERENA S.p.a., in data 19.12.2005, presso il Comune di Ginosa, si è tenuta la conferenza di servizi (C.d.S.), convocata ai sensi dell'art-S del D.P.R 440/2000, relativo al villaggio turistico "TORRESERENA VILLAGE" in Marina di Ginosa (TA) per l'approvazione del progetto di ampliamento del villaggio turistico in variante al vigente P.R.G. di Ginosa.
2. Il verbale delle C.d.S. di cui al punto precedente, con esito favorevole all'istanza della ditta BLUSERENA S.p.a., è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Ginosa per 20 giorni e precisamente dal 20.12.2005 al 09.01.2006.

- Sia durante le sedute della C.d.S. e sia durante il periodo di pubblicazione del verbale, come risulta dagli atti conservati presso il Comune di Ginosa, non sono pervenute osservazioni, proposte e opposizioni ai sensi della L. 17.08.1942, n.1150.
3. L'Assessorato all'Urbanistica della Regione Puglia, con nota in data 06.04.2006, prot.n.3090/2, ha espresso parere favorevole con condizioni, all'approvazione del progetto di ampliamento del villaggio turistico;
  4. L'Assessorato Ecologia della Regione Puglia, con Determinazione del Responsabile n.144 del 20.03.2006, ha espresso parere favorevole con condizioni, all'approvazione del progetto di ampliamento del villaggio turistico.
  5. Parere di conformità del Comando dei W.FF. di Taranto espresso in data 24.11.2005 con nota prot.n.22043.
  6. Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza di Bari, con missiva in data 14.12.2005, prot. n.116/05, ha espresso parere favorevole all'approvazione del progetto di ampliamento del villaggio turistico.
  7. L'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste, con provvedimento in data 14.12.2005, prot.n.4586, ha espresso parere favorevole all'approvazione del progetto di ampliamento del villaggio turistico.
  8. Il Comune di Ginosa, con deliberazione del Consiglio Comunale in data 12.04.2006, n.17, esecutiva nelle forme di legge, ha approvato il progetto di ampliamento del villaggio turistico in variante al P.R.G., ai sensi dell'art.5 del D.P.R. 447/1998 modificato ed integrato dal D.P.R. 440/2000.

### 2.2. Approvazione definitiva degli elaborati progettuali ricognitivi e finali.

Il Comune di Ginosa, con deliberazione del Consiglio Comunale in data 02.05.2006, n.°25 ad oggetto: "'Villaggio turistico "Bluserena". Presa d'atto prescrizioni e approvazione atto ricognitivo", ha approvato definitivamente gli elaborati progettuali ricognitivi e finali relativi alla realizzazione del villaggio turistico, costituiti dal "relazione tecnica" e "progetto architettonico" depositati dalla ditta al protocollo comunale in data 24.04.2006.

### 2.3. Provvedimenti autorizzativi di carattere edilizio rilasciati del Comune di Ginosa e dagli altri Enti interessati.

1. Il Dirigente dell'U.T.C. del Comune di Ginosa, in data 25/03/2002, prot. 2409 ha rilasciato il nulla-osta ambientale, ai sensi della L.R. n.8 del 24/03/1995, alla Società RIVA DI UGENTO, per la realizzazione di un villaggio turistico in Marina di Ginosa – località Torre Mattoni. Detto nulla-osta, con nota del dirigente U.T.C, di Collaudo unico, ai sensi del D.P.R.440/2000, relativo al villaggio turistico "TORRESERENA VILLAGE" in Marina di Ginosa (TA) Ginosa, in data 25/03/2002, prot.n.°1854/UTC, è stato trasmesso, come prescritto, alla Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Bari ed alla Regione Puglia – Assessorato all'Urbanistica.
2. Il Dirigente dell'U.T.C. del Comune di Ginosa ha rilasciato la Concessione Edilizia n.°28/2002 in data 26/04/2002 ad oggetto: Realizzazione di villaggio turistico in Marina di Ginosa – Località Torre Mattoni.
3. Il Dirigente dell'U.T.C. del Comune di Ginosa ha rilasciato l'autorizzazione edilizia n.°33/2002 in data 26/04/2002, ad oggetto: Realizzazione di opere di urbanizzazione a servizio del PdL "Riva di Ugento" posto in Marina di Ginosa.
4. Il Dirigente dell'U.T.C. del Comune di Ginosa ha rilasciato l'autorizzazione paesaggistica n.°1628 in data 24.03.2003, relativa al progetto di cui alla 1° variante in corso d'opera; il provvedimento è stato trasmesso dagli uffici comunali di Ginosa, come prescritto, alla Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Bari ed alla Regione Puglia - Assessorato all'Urbanistica.
5. Parere favorevole dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Taranto in data 08.05.2003, prot.n.°1159/TEC.1.3, relativo alla 1a variante in corso d'opera.
6. Parere favorevole del Dipartimento di Prevenzione, servizio Igiene e Sanità Pubblica, Servizio Igiene degli alimenti e della Nutrizione, Unità Operativa di Ginosa in data 09.05.2003, prot.n.°480/03, relativo alla 1a variante in corso d'opera.
7. Il Dirigente dell'U.T.C. del Comune di Ginosa ha rilasciato il Permesso di Costruire n.03/2003 in data 23.07.2003 ad oggetto: 1a variante alla concessione edilizia n. 28/2002.
8. Il Dirigente dell'U.T.C. del Comune di Ginosa ha rilasciato l'autorizzazione paesaggistica n.21675 in data 12.07.2004, relativa alla D.I.A. di cui al punto successivo inerente la 2a variante in corso d'opera; il provvedimento è stato trasmesso dagli uffici preposti del Comune di Ginosa, come prescritto, alla Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Bari ed alla Regione Puglia – Assessorato all'Urbanistica.
9. Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per Beni Architettonici e per il Paesaggio della Puglia - Bari, con nota in data 20.07.2004, prot.n.°15013, ha comunicato la mancanza di motivazioni per l'annullamento dell'autorizzazione paesaggistica di cui al punto precedente;

10. Parere favorevole dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Taranto in data 20.07.2004, prot.n.2487/TEC.1.3, relativo alla 2a variante in corso d'opera, di cui al punto successivo.

11. D.I.A. acquisita al protocollo comunale in data 05.07.2004 ad oggetto: 2a variante alla concessione edilizia n. 28/2002.

12. D.I.A. acquisita al protocollo comunale in data 03.03.2006 ad oggetto: Installazione di strutture precarie amovibili relative a baby club, tiro con l'arco e piscina per bambini.

13. D.I.A. acquisita al protocollo comunale in data 07.04.2006 ad oggetto: Ripristino e realizzazione di una pista di servizio per l'accesso al mare.

14. D.I.A. acquisita al protocollo comunale in data 20.04.2006 ad oggetto: Realizzazione di un nuovo ponticello di attraversamento del canale colatore.

15. D.I.A. acquisita al protocollo comunale in data 04.05.2006 ad oggetto; Installazione di strutture precarie amovibili su area demaniale.

16. D.I.A. per variante finale acquisita al protocollo comunale in data 21.04.2006 ad oggetto "Conclusione delle opere necessarie per la messa in esercizio del complesso.

17. Permesso di costruire n.6 in data 11.05.2006 ad oggetto: "Ampliamento del villaggio turistico denominato BLUSERENA, posto in Marina di Ginosa — loc. Torre Mattoni, come da progetto allegato.

Ai fini autorizzativi per la realizzazione del ponticello di attraversamento del canale colatore e della pista per l'accesso al mare sono stati acquisiti i seguenti pareri:

18. Autorizzazione prot. N.2731 del 9 maggio 2006 alla costruzione dell'opera rilasciata dal Genio Civile di Taranto;

19. Determinazione n.653 del 23 maggio 2006 del Dirigente del Settore Foreste Regione Puglia di Nulla Osta idrogeologico per la realizzazione delle opere.

La società Bluserena S.p.a. ha richiesto in data 12.02.2006 al Comune di Ginosa la concessione di un'area demaniale ad uso di lido attrezzato riservato esclusivamente ai clienti del villaggio. Sono stati acquisiti tutti i relativi pareri preposti al rilascio del titolo (Capitaneria di Porto, Dogana, Genio Civile, Forestale) ed in data 29.05.2006 la concessione è stata trasmessa alla Regione Puglia settore demanio per la ratifica finale.

#### 2.4. Le opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione a servizio del PdL previste a carico del lottizzante in base alla Convenzione di Lottizzazione del 9.12.1999 Rep.n. 17723 Racc.n.9075 registrata a Taranto il 28.12.1999 al n.5236, sono state approvate dal Comune di Ginosa con apposita Autorizzazione n.33/2002 del 26.04.2002. Tali opere consistevano sinteticamente nella realizzazione di:

- rete idrica e fognaria su via Marinella e relativi allacciamenti al villaggio;
- sottopasso ferroviario;
- viabilità pubblica, parcheggi e pubblica illuminazione a servizio del PdL.

Successivamente l'Amministrazione Comunale di Ginosa ha ravvisato l'esigenza di consentire l'allacciamento alla rete di smaltimento acque nere agli altri insediamenti presenti e futuri della zona ed al fine di predisporre una alimentazione alternativa dell'acqua potabile a servizio dell'abitato di Ginosa Marina (in caso di rottura e/o manutenzione dell'attuale adduzione), e quindi la necessità di realizzare le condotte idriche e fognarie su via Marinella con caratteristiche e dimensioni diverse rispetto a quanto già previsto nel progetto approvato; sistemare via Marinella con asfaltatura e pubblica illuminazione.

La Bluserena S.p.a. ha predisposto il progetto esecutivo che è stato autorizzato dal Comune di Ginosa con Permesso di Costruire n.7 del 16.05.2006.

In estrema sintesi in attuazione del PdL e delle obbligazioni da convenzione, ad oggi risultano realizzate le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

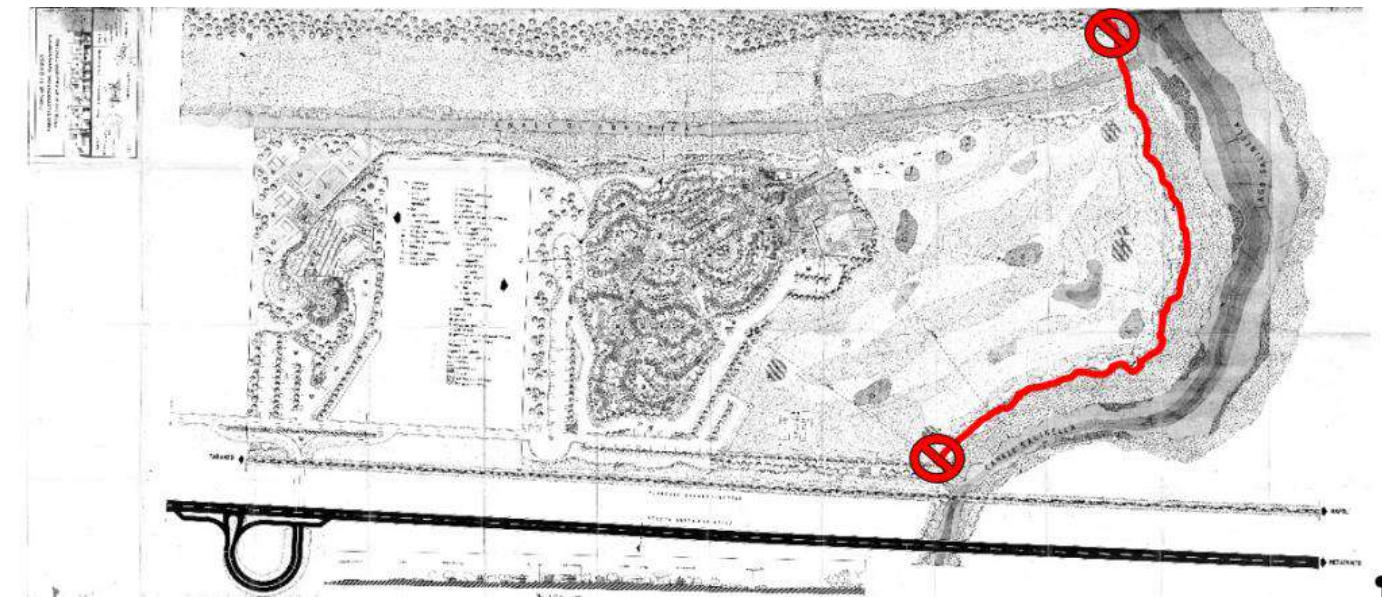
- Condotta per smaltimento delle acque nere;
- Condotta per adduzione idrica;
- Impianto elettrico a servizio degli impianti meccanici;
- Sistemazione Via Marinella;
- Ampliamento e sistemazione di Via Marinella e realizzazione di marciapiedi sulla viabilità esistente;
- Illuminazione pubblica;
- Sottopasso;

- Sistemazione strada lungo Galaso;
- Attraversamenti pedonali in betonella sul lato nord di Via Marinella;
- Sistemazione del tratto stradale di Via Marinella in corrispondenza del ponte sul Torrente Galaso.

#### 2.4.1. I percorsi previsti nel Piano di Lottizzazione e le modifiche/integrazioni intervenute nel procedimento

Nella stesura originaria del piano adottato con la Delibera del Consiglio Comunale n. 102 del 23/10/1995, l'accesso a "Torre Mattoni" era garantito da un percorso preesistente esterno al perimetro del PdL; mentre per l'accesso al Lago Salinella ed al mare era previsto uno specifico percorso (vedasi elaborato "EG.2 Stralcio elaborato PdL approvato DCC 55/99" della presente variante).

Nella fase di verifica del piano da parte degli enti, l'Ispettorato Ripartimentale delle foreste di Taranto con la Determina n. 18 del 11/12/1998, ha stralciato la previsione del viale pedonale pubblico, previsto ai margini del lago e attraversante la pineta all'interno della "zona a verde di riserva naturale" (in rosso sotto).



*Planimetria generale del PdL adottato: individuazione del percorso verso il Lago salinelle ed il mare soppresso dalla prescrizione dell'Ispettorato Ripartimentale delle foreste di Taranto*

Con la Delibera del Consiglio Comunale n. 55 del 30/08/1999 viene approvato il Piano di Lottizzazione convenzionato "Riva d'Ugento" e viene sottoscritta la Convenzione di lottizzazione n. 17723 rep n. 9075 del 09/12/1999.

L'art. 3 della Convenzione prevedeva la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e parcheggi pubblici per una superficie complessiva di 3.650 mq di cui 2.700 mq per strade e 950 mq per parcheggi pubblici (ancorché nella tav. 4 a cui fa riferimento l'articolo 3 i 950 mq erano pervisti per i percorsi pedonali).

L'art. 4 della Convenzione prevedeva la cessione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria per una superficie complessiva di 7.000 mq di cui 6.200 mq di parcheggi pubblici e 800 mq di verde pubblico.

Quindi, in esecuzione della convenzione la lottizzante cede e trasferisce al Comune complessivi 10.650 mq di superficie (3.650 mq art.3 + 7.000 mq art.4), identificate catastalmente al foglio 143 p.lle 478-488-485-482-480.

Ai sensi dell'art. 5 della convenzione il lottizzante si è obbligato a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione:

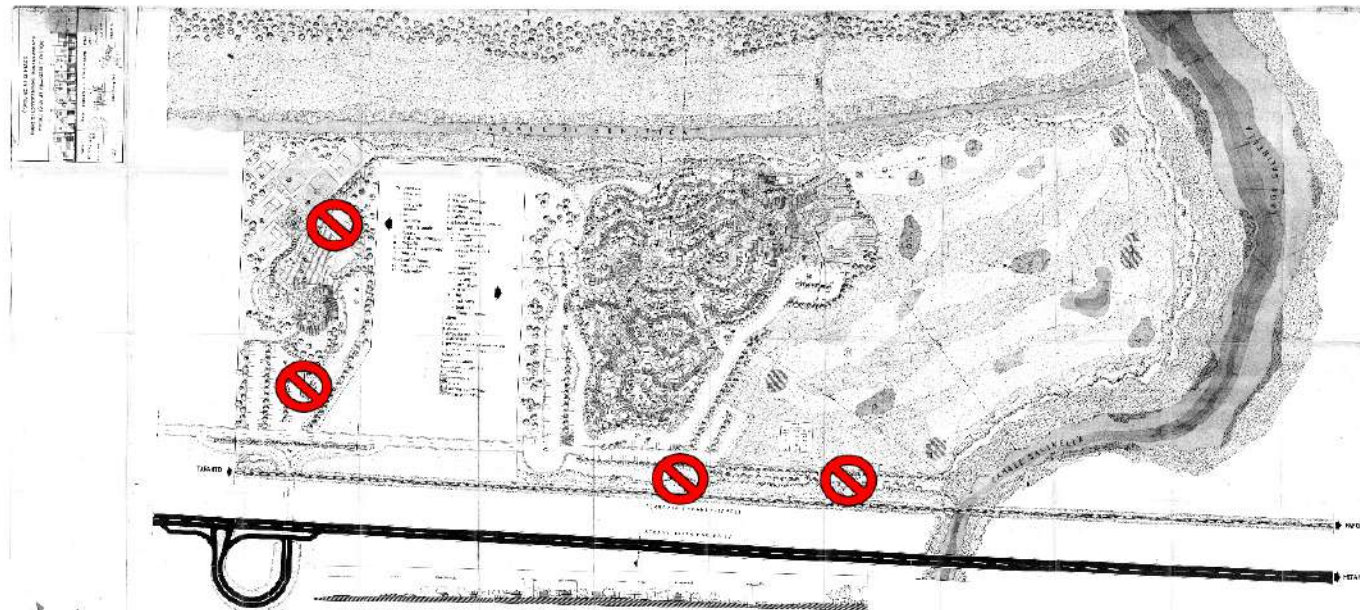
- Sistemazione delle strade, dei viali, e degli spazi a parcheggio, nonché dello spianamento delle superfici da destinare a verde;
- Rete fognante nera;
- Rete acqua potabile ed idrica;
- Distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione;
- Realizzazione del sottopasso stradale alla litoranea ed al tracciato ferroviario compresi gli svincoli e la necessaria segnaletica.

Sempre l'art. 5 della Convenzione si conclude con la seguente affermazione: "La lottizzante dovrà preservare l'esistente camminamento per Torre Mattoni."



L'art. 5 e 9 della Convenzione prevedono che le opere di urbanizzazione vengano realizzate dal lottizzante previa presentazione di progetti esecutivi presentati e approvati dai competenti organi comunali (U.T.C.).

Le opere di urbanizzazione non realizzate a seguito di prescrizioni degli Enti (ossia il parcheggio e la viabilità previsti in adiacenza alla paleoduna; il percorso pedonale verso il lago; ed alcune sistemazioni ricadenti nella fascia di rispetto ferroviario) sono state sostituite dalle richieste dall'AC.



Planimetria generale del PdL adottato: individuazione delle opere previste non realizzate a seguito delle prescrizioni di cui alla DD 264/2001 del Settore Ecologia regionale

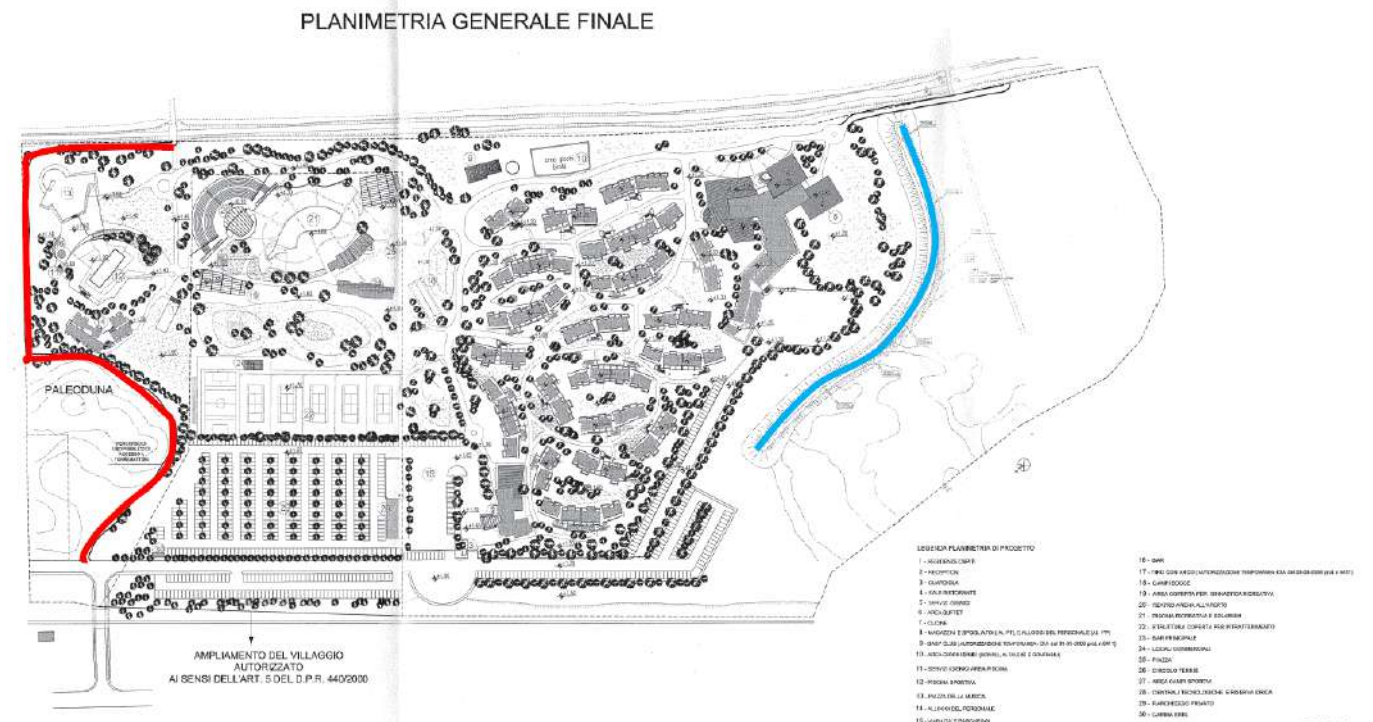
Sempre nella Determina Dirigenziale del dirigente Settore Ecologia regionale n.264 del 14/12/2001, tra le opere di mitigazione/compensazione ambientale viene approvata la realizzazione di un percorso naturalistico e di birdwatching rialzato rispetto al piano di campagna e parallelo al limite destro del villaggio.

#### 2.4.2. L'atto ricognitivo di cui alla DCC 25/2006

Con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.25 del 02/05/2006 avente ad oggetto "Villaggio turistico "Blu Serena". Presa d'atto prescrizioni e approvazione atto ricognitivo", viene chiarito che:

- con delibera di consiglio comunale n. 55 del 30.8.1999 è stato definitivamente approvato il piano di lottizzazione "Riva d'Ugento";
- a seguito della stipula della convenzione n. 17723, avvenuta il 9.12.1999, è stata rilasciata la concessione edilizia n. 28 del 26.4.2002, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di competenza del PdL;
- con DIA successive sono state proposte e realizzate diverse modifiche in corso d'opera finalizzate al miglioramento dell'organizzazione funzionale del villaggio turistico, nel rispetto sostanziale dell'impianto urbanistico iniziale;
- con delibera di consiglio comunale n. 17 del 12.4.2006 è stata ratificata la CdS relativa all'ampliamento del villaggio turistico
- ai fini della ratifica è stato acquisito il parere favorevole della regione Puglia - Settore Ecologia- n. 144 del 20.3.2006 sulla VIA predisposta per l'intero villaggio turistico;
- nei vari e numerosi passaggi contraddistinguenti l'iter attuativo di realizzazione dell'intervento produttivo sono stati comunque acquisiti i diversi pareri degli enti preposti alla tutela dei vincoli e che ogni parere ha condizionato l'intervento con prescrizioni che benché attuate o in corso di attuazione non risultano sugli elaborati di progetto;
- occorre disporre di un elaborato progettuale ricognitivo generale e conforme alle prescrizioni apposte dagli enti di tutela dal quale trarre la composizione conclusiva dell'intero villaggio;

- occorre comunque sia garantita la funzionalità del villaggio anche mediante la realizzazione di opere che garantiscano l'accesso al mare degli ospiti e dei turisti;
- per l'urgenza connessa con l'apertura delle attività turistiche connesse con le attività del villaggio occorre adottare il presente atto senza alcun indugio;



Elaborato allegato DCC 25/2006. Evidenziato in azzurro il percorso naturalistico prescritto con la DD 264/2001 ed in rosso il percorso di accesso a "Torre Mattoni"; risulta evidente anche lo stralcio del percorso per il Lago Salinella ed il mare inizialmente previsto nel PdL approvato

e quindi si dispone di:

- Prendere atto di tutte le prescrizioni contenute nei pareri rilasciati dagli enti preposti alla tutela dei vincoli sugli interventi proposti per l'attuazione del villaggio turistico "Bluserena";
- Approvare definitivamente gli elaborati progettuali ricognitivi e finali costituiti da "Relazione Tecnica" e "Progetto Architettonico" depositati al protocollo il 24.4.2006;

Quindi, con la DCC 25/2006, il Consiglio Comunale di Ginosa ha "preso atto" che:

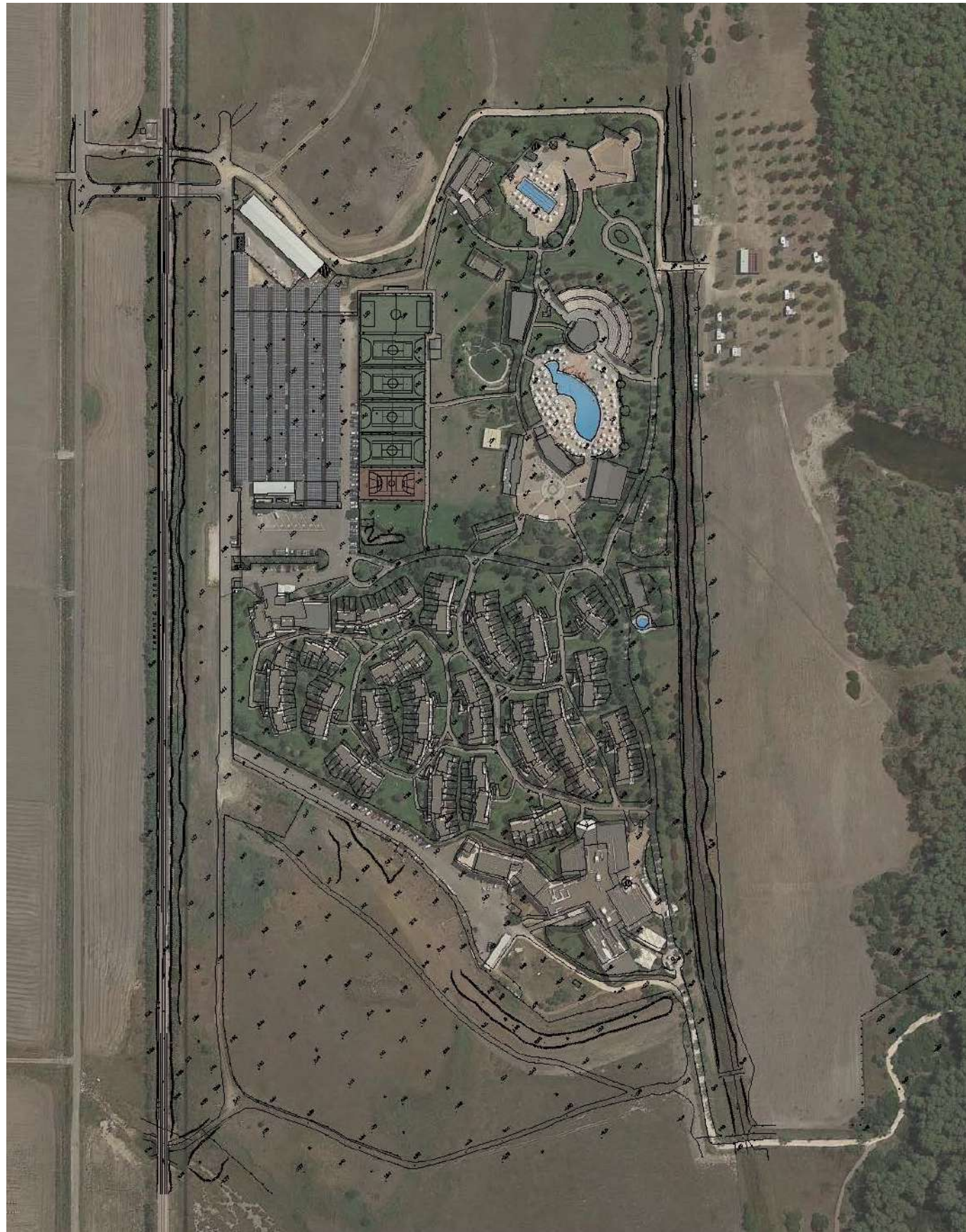
- il percorso pubblico verso il Lago Salinella ed il mare previsto dal PdL risultava stralciato a seguito di una prescrizione intervenuta nel procedimento;
- il percorso verso "Torre Mattoni" risultava realizzato come da planimetria allegata alla delibera;
- la prescrizione di cui alla DD 264/2001 del Settore Ecologia della Regione Puglia, ha imposto la realizzazione del percorso naturalistico e di birdwatching.

### 3. La verifica dello stato dei luoghi ad ottobre 2023

Come si evince chiaramente dalla sovrapposizione dell'elaborato allegato alla DCC 25/2006 con la ortofotocarta volo 2019 (disponibile sul Sistema Informativo Territoriale della Regione Puglia), il villaggio è stato realizzato conformemente al PdL approvato ed ai titoli edilizi rilasciati.

Per quanto attiene ai percorsi per gli accessi a Torre mattoni ed al Lago Salinella ed al mare, si rinvia al report fotografico allegato alla presente relazione (sopralluogo del 15.11.2023), da cui si evince chiaramente l'attuale stato dei luoghi dei diversi percorsi esistenti o delle opere esistenti (vedi percorso naturalistico e di birdwatching).





Sovrapposizione dell'elaborato allegato alla DCC 25/2006 con la ortofotocarta volo 2019

#### 4. Gli effetti della Sentenza del Consiglio di Stato n.04719/2023 sul PdL approvato

La sentenza del Consiglio di Stato ha determinato l'annullamento della deliberazione del C.C. di Ginosa n. 25 del 2 maggio 2006 innanzi citata perché il Comune si è limitato a recepire l'indicazione contenuta nella determina dirigenziale della Regione Puglia – Ispettorato Ripartimentale delle foreste di Taranto n. 18 dell'11.12.1998, volta a tutelare la pineta presente all'interno della lottizzazione. Il Consiglio di Stato ha chiarito che la necessità di garantire la tutela del patrimonio boschivo non poteva costituire una causa di esonero in capo all'Amministrazione Comunale circa l'osservanza delle norme che disciplinano l'emanazione delle varianti ai piani urbanistici ivi compreso il piano di lottizzazione in quanto in nessuna altra sede, se non in quella della variante, potrebbe essere rivalutato l'equilibrio del sinallagma compromesso.

Alla luce di tali considerazioni è stata evidenziata la necessità che *"l'Amministrazione riediti il proprio potere nelle forme tipiche del procedimento di variante, preceduto da apposita pubblicità e coinvolgimento dei privati interessati attraverso le garanzie partecipative previste, e che, verificata la sopravvenienza di una causa oggettiva di impossibilità, anche parziale, di una delle obbligazioni dedotte nella convezione urbanistica, si approvi una variante di contenuto tale da ricondurre ad equità gli obblighi nella stessa assunti, non potendosi tollerare uno squilibrio convenzionale in danno della collettività, laddove, come nel caso di specie, a fronte di vantaggi in capo alla lottizzante, la generalità dei consociati vede invece compromessa la possibilità di fruire del libero accesso al mare e al lago Salinella e del mantenimento delle condizioni per il transito verso Torre Mattoni"*.

In conclusione, il ricorso d'appello è stato dichiaratamente accolto *"limitatamente ai soli profili concernenti le obbligazioni di consentire l'accesso al mare e al lago Salinella e di conservare il camminamento per Torre Mattoni"*. E nella situazione riveniente da citato dictum giurisprudenziale che si inquadra la proposta di variante.

#### 5. Il progetto dei collegamenti per Torre Mattoni, per il Lago Salinelle e per il mare

Oggetto della variante al PdL/1999 è la mera ottemperanza alla Sentenza del Consiglio di Stato n.04719/2023 pubblicata in data 10/05/2023, con cui viene intimato al Comune di Ginosa ed alla società proprietaria controinteressata *"... di consentire l'accesso al mare e al Lago Salinella e di conservare il camminamento per Torre Mattoni"* (punto 13 del dispositivo).

In estrema sintesi, i giudici hanno rilevato vizi formali sull'iter procedurale che ha portato alla approvazione e convenzionamento del PdL e, di conseguenza, hanno rilevato l'esigenza di riapprovare, di integrare la convenzione urbanistica già sottoscritta e di *"ripristinare"* il collegamento (percorso) di accesso al sito di Torre Mattoni ad ovest del villaggio ed al Lago Salinelle ed al mare ad est del villaggio.

La società ha formulato diverse ipotesi, condividendone i contenuti con il Comune di Ginosa nei diversi tavoli tecnici. In particolare, durante il tavolo tecnico del 18/07/2023, la società ha proposto un progetto di valorizzazione ed attrezzamento dei percorsi di accesso a Torre Mattoni ed al Lago Salinelle verso il mare, attraverso la valorizzazione dei percorsi esistenti e la realizzazione di nuovi percorsi.

Valutate le riserve espresse dal Comune sull'ipotesi progettuale (in relazione alle complessità procedurali ed autorizzative derivanti dal progetto e conseguente tempistica dilatata per la realizzazione), in fase di rimodulazione del progetto sono stati effettuati approfondimenti su atti documentali relativi e progetti realizzati ed in corso, riscontrati con specifici sopralluoghi.

A valle degli approfondimenti, è stata rilevata l'esistenza nell'area di proprietà, di una serie di percorsi esistenti e realizzati in attuazione di progetti approvati e dotati di tutti i pareri di carattere paesaggistico ed ambientale che, messi a sistema ed opportunamente collegati tra di loro (con la realizzazione di modeste opere), soddisfano pienamente i disposti della Sentenza 04719/2023.

La nuova soluzione progettuale, presentata all'Amministrazione Comunale durante l'ultimo tavolo tecnico del 10/11/2023, in estrema sintesi prevede:

- per l'accesso a Torre Mattoni: l'utilizzo del percorso esistente di proprietà della società Bluserena (ma impropriamente utilizzato dagli utenti del campeggio limitrofo al villaggio) opportunamente valorizzato con un modesto intervento di manutenzione ordinaria con opere (percorso realizzato a seguito della DIA prot. 14212 del 24 aprile 2006; ed autorizzato con "Nulla osta" paesaggistico 14212 del 11/05/2006, ratificato dalla Soprintendenza con nota prot. 5810 del 16/06/2006);
- il più articolato percorso pubblico per l'accesso al Lago Salinella ed al mare, sarebbe soddisfatto con la messa a sistema di una serie di tratti già esistenti e la realizzazione di modeste opere di collegamento; ovvero con l'utilizzo:



- del percorso esistente realizzato a seguito della prescrizione VIA n. 264 del 14/12/2001 (mitigazioni ambientali con previsione di percorso naturalistico), opportunamente collegato (con minime opere) con l'area di proprietà pubblica (già ceduta in fregio alla strada pubblica in sede di convenzionamento del PdL);
- da collegarsi con un tratto del percorso esistente attualmente utilizzato dagli utenti del villaggio;
- da collegarsi con il percorso esistente realizzato con fondi PSR 2007-2013 che corre lungo il confine di proprietà della scrivente società;
- fino a congiungersi (in area demaniale), con il percorso già finanziato nel POR Puglia 2014-2020 denominato "Riquilificazione del Paesaggio Costiero di Marina di Ginosa".

#### Primo tratto

- Tipologia di percorso: percorso parzialmente esistente da completare
- Intervento previsto nella variante al PdL: manutenzione ordinaria con opere e completamento
- Intervento realizzato a seguito di prescrizione VIA n. 264 del 14/12/2001 (mitigazioni ambientali con previsione di percorso naturalistico)

#### Secondo tratto

- Tipologia di percorso: percorso esistente
- Intervento previsto nella variante al PdL: manutenzione ordinaria
- Percorso realizzato con Dia prot. 13083 del 10/04/2006 ed autorizzato con: determina n. 653 del 23/05/2006 "nulla osta" sul vincolo idrogeologico; autorizzazione paesaggistica prot. 13083 del 11/05/2006 e parere Soprintendenza BAPPSAE prot. 5809 del 07/07/2006; Dia prot. 13083 del 10/04/2006
- Ponticello realizzato con Dia prot. 14042 del 20/04/2006 ed autorizzato con: determina n. 653 del 23/05/2006 "nulla osta" sul vincolo idrogeologico; autorizzazione Regione Puglia Genio Civile prot. 2731 del 09/05/2006; autorizzazione paesaggistica prot. 14042 del 11/05/2006 e parere Soprintendenza BAPPSAE prot. 5193 del 16/06/2006

#### Terzo tratto

- Tipologia di percorso: percorso esistente
- Intervento previsto nella variante al PdL: manutenzione ordinaria
- Percorso finanziato con fondi PSR 2007-2013, realizzato con DIA prot. 18247 del 16/06/2011 ed autorizzato con: autorizzazione paesaggistica prot. 18247 del 07/02/2012; determina n. 25900 del 19/10/2011 "nulla osta" sul Vincolo idrogeologico; determinazione sulla valutazione di incidenza prot AOO\_089/8956 del 22/09/2011



*L'ipotesi progettuale presentata durante il tavolo tecnico del 18/07/2023*

Come già detto tutti i percorsi esistenti e/o in progetto sono stati realizzati o sono in fase di realizzazione in forza di titoli edili ed autorizzazioni paesaggistiche ed ambientali puntualmente indicate nell'elaborato "EG.5 Variante al PdL: individuazione dei percorsi esistenti e di previsione" come per le modeste opere preiste, e nello specifico:

#### Percorso per accesso al sito "Torre Mattoni"

- Tipologia di percorso: percorso esistente
- Intervento previsto nella variante al PdL: manutenzione ordinaria con opere
- Intervento realizzato a seguito della DIA (di variante finale) prot. 14212 del 24 aprile 2006
- Autorizzato con "Nulla osta" paesaggistico 14212 del 11/05/2006, ratificato dalla Soprintendenza con nota prot. 5810 del 16/06/2006

#### Percorso per accesso al mare ed al Lago Salinelle



*Stralcio dell'elaborato "EG.5 Variante al PdL individuazione dei percorsi esistenti e di previsione" della variante proposta*

Ed infine, nel progetto è stata evidenziata la assoluta coerenza e continuità del percorso previsto verso il Lago Salinelle ed il mare, con il progetto denominato "Riquilificazione del Paesaggio Costiero di Marina di Ginosa"; finanziato con POR Puglia 2014-2020 Asse VI Azione 6.6- Sub Azione 6.6 A ed autorizzato con "Provvedimento autorizzatorio unico regionale (PAUR) ai sensi dell'art. 27 bis del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i." concluso con Determinazione del Dirigente Sezione Autorizzazioni ambientali del 02/02/2022 n. 30 pubblicato sul BURP n.17.





Stralcio dell'elaborato "EG.6.3 Percorso Torre mattoni: fotosimulazioni" della variante proposta



Stralcio dell'elaborato "EG.6.3 Percorso Lago Salinelle e mare tratto di nuova previsione: fotosimulazioni" della variante proposta

### 5.1. La servitù perpetua sui percorsi proposti

Ai fini dell'attuazione della presente variante si prevede la costituzione di una servitù ad uso pubblico dei percorsi innanzi descritti senza alcun limite di tempo, e quindi in perpetuo.

Ciò al fine di garantire il perseguimento dell'interesse generale alla libera fruizione collettiva dei percorsi stessi.

Con la precisazione che la società proponente garantisce altresì la realizzazione totale a propria cura e spese degli interventi di manutenzione previsti ed ogni futura opera di manutenzione ordinaria.

Tale soluzione, che costituisce ex se un beneficio aggiuntivo e supplementare rispetto a tutte le opere di urbanizzazione già realizzate a spese della proponente per l'attuazione del programma lottizzatorio ed alle cessioni parimente formalizzate, consente di mantenere indenne l'Amministrazione Comunale da ogni futura eventuale spesa legata al necessario mantenimento della fruibilità dei percorsi.

### 5.2. La verifica di coerenza del progetto rispetto ai disposti della Sentenza del Consiglio di Stato n.04719/2023

Si riporta di seguito, una prima verifica di coerenza tra la soluzione progettuale proposta in sede di variante e gli argomenti di natura tecnico/giuridica dalla Sentenza del Consiglio di Stato n.04719/2023.

#### 5.2.1. Il perseguimento interesse pubblico primario e valutazione degli interessi privati coinvolti

##### Percorso verso Torre Mattoni

Il disposto della Sentenza risulta soddisfatto perché è il camminamento esistente, come espressamente richiesto.

Fonti in atti:

- sentenza 13925 del 7.5.2020 Cass Pen che parla di carrareccia esistente e spiega come il Trib. Abbia ben valutato i fatti del giudizio, individuando una servitù pubblica. Valore di Giudicato ex art. 654 cpp per i fatti accertati, così come accertati.
- pagina 12/13 memorie del Comune di Ginosa nel giudizio al CdS a conferma di quale fosse percorso esistente;

- pag. 4-5-6 memoria di replica BS ex art 73;
- Relazione Illustrativa del Comune di Ginosa del 31.8.2020, più volte citata negli atti del giudizio

##### Percorso verso Lago Salinella e mare

Il disposto della Sentenza risulta soddisfatto perché è esistente; per renderlo funzionale occorrono pochissimi interventi secondari; risulta autorizzato e per buona parte collaudato; ha avuto il nulla osta degli enti quanto ai vincoli paesaggistici e idrogeologici, VIA, etc.

Pertanto era quello originariamente previsto nel PdL e quindi aderirebbe alla sentenza del CdS che in tal caso richiama l'accesso al Lago, essendo unica la strada, il percorso di riferimento.

Fonti in atti:

- Atti richiamati nell'elaborato "EG.5 Variante al PdL individuazione dei percorsi esistenti e di previsione" della presente variante.

### 5.2.2. La tutela, salvaguardia e valorizzazione dell'interesse pubblico e degli altri privati

La soluzione progettuale prevede la tutela dell'interesse pubblico e la salvaguardia e la valorizzazione degli interessi degli altri privati, con un sacrificio della Società Bluserena spa.

In particolare:

#### a. tutela dell'interesse pubblico e valutazione e salvaguardia dell'interesse degli altri privati

a1) si dà garanzia di accesso pubblico a mare, lago e Torre Mattoni con percorsi fruibili, migliori e notevoli con aree abbellite da arredo naturalistico di ottimo impatto estetico lungo i percorsi etc etc.;

a2) innumerevoli vantaggi per pubblico e privato rispetto all'alternativo percorso interno al Villaggio, costituiti da:

a2.1) rispetto della privacy dei clienti Villaggio consentendo il normale esercizio di una attività economica di primaria importanza per Ginosa; maggiore sicurezza ed incolumità soggetti esterni e clienti Villaggio senza commistioni;

a2.2) è l'unica possibilità di accesso al lago diversamente dall'altro percorso;

a2.3) il percorso interno al Villaggio imporrebbe una lunga deviazione attraverso percorso tagliafuoco per l'accesso al lago, non autorizzato e nuovo, non esistente, con problemi per autorizzazioni etc.

a2.4) alcune aree iniziali del percorso verrebbero abbellite con arredo naturalistico di ottimo impatto estetico, ed aree sosta, come da elaborati, a differenza dell'alternativo percorso interno;

a2.5) Nessun vantaggio del percorso interno al Villaggio quanto a vincoli idrogeologici che sono identici;

a2.6) La strada interna al Villaggio avrebbe pertanto tempi di realizzazione notevolmente superiori per permessi, autorizzazioni, nulla osta etc.

#### b. salvaguardia e valorizzazione degli interessi privati coinvolti

b1) La proprietà limitrofa Cioccoloni avrebbe il vantaggio di non veder passare il percorso a mare nel suo tratto, nonostante si sia sempre passato da lì, sia per mare che per Torre Mattoni.

Fonti in atti:

– Relazione Illustrativa 31.8.2020 richiamata nelle memorie replica Bluserena a pag. 4,5,6 e Memorie Comune di Ginosa. Sentenza n. 13925 Cass Pen del 7.5.2020.

b2) La società Bluserena al contrario sacrificerebbe una sua proprietà per concederla totalmente ad uso pubblico, con realizzazione totale a sue spese e manutenzione ordinaria in aggiunta a tutto quanto già realizzato e ceduto (riportato nel paragrafo 1.3.5. della presente relazione).

### 5.2.3. Elementi rilevanti ai fini della dimostrazione del perfetto equilibrio contrattuale riveniente dal PdL.

In adempimento delle obbligazioni di cui alla convezione di lottizzazione sono state realizzate le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

1. Condotta per smaltimento delle acque nere;
2. Condotta per adduzione idrica;
3. Impianto elettrico a servizio degli impianti meccanici;
4. Sistemazione Via Marinella;
5. Ampliamento e sistemazione di Via Marinella e realizzazione di marciapiedi sulla viabilità esistente;
6. Illuminazione pubblica;



7. Sottopasso;
8. Sistemazione strada lungo Galaso;
9. Attraversamenti pedonali in betonella sul lato nord di Via Marinella;
10. Sistemazione del tratto stradale di Via Marinella in corrispondenza del ponte sul Torrente Galaso.

A seguito dell'approvazione del progetto di ampliamento del villaggio con permesso di costruire n. 6 dell'11.5.2006 sono state cedute al Comune oltre all'area destinata alla viabilità pubblica, un'area di mq 4.440 sita sul lato ferrovia, di cui mq 1.940 destinati a verde e mq 2.500 sistemati a parcheggio (atto Rep. n. 177556 racc. n. 47220 del 30.10.2020).

Inoltre sono state realizzate opere di urbanizzazione per un costo complessivo di 1.673.756,24 euro suddivise in:

- 411.013,51 € (al netto del ribasso del 25% pari a 308.260,13 €) per reti tecnologiche (scarico fognatura e adduzione idrica, rete telefonica, impianti elettrici a servizio dei precedenti, sistemazione via Marinella: opere stradali e pubblica illuminazione) approvati nella determinazione n. 348 del 13/10/2005;
- 36.655,68 € oneri versati a conguaglio richiesti nella determinazione n. 348 del 13/10/2005;
- 88.639,31 € (al netto del ribasso del 25% pari a 66.479,48 €) per maggiori opere eseguite su Via Marinella) lavori eseguiti riportati nella DGC n. 150 del 02/05/2008;
- 893.470,00 € per il sottopasso ferroviario lavori eseguiti riportati nella DGC n. 150 del 02/05/2008;
- 243.977,74 € per i lavori relativi ad ampliamento e sistemazione di Via Marinella, attraversamenti pedonali in betonella sul lato nord di Via Marinella, sistemazione strada lungo Galaso approvati con Determinazione n. 142 del 07/07/2010.

Nel complesso si tratta di costi, opere e cessioni a favore dell'Amministrazione che valgono a soddisfare ampiamente gli impegni contrattuali derivanti dalla convenzione di lottizzazione, cui oggi si aggiunge la previsione degli interventi di manutenzione ordinaria a totale carico della società proponente sui percorsi previsti nella variante e la costituzione della servitù di uso pubblico senza limiti temporali.

## 6. La verifica di coerenza, compatibilità ed ammissibilità con il PPTR

Il comma 2 dell'art.96 chiarisce che il "Parere di compatibilità paesaggistica" è espresso nell'ambito dei procedimenti disciplinati dalla L.R. 56/1980 e dalla L.R. 20/2001 su istruttoria della competente struttura organizzativa regionale, che verifica la coerenza e la compatibilità dello strumento con:

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

Il comma 4 sancisce che il procedimento per il rilascio del "Parere di compatibilità paesaggistica" deve concludersi nel termine di 60 giorni da quando la struttura competente riceve l'istanza completa di tutti gli elementi istruttori, anche a seguito di richiesta di integrazione documentale.

Come già detto precedentemente, la variante al PdL attuato consiste sostanzialmente nella messa a sistema per l'utenza pubblica (e privata) di una serie di percorsi esistenti nell'area di proprietà della società, realizzati in attuazione di progetti approvati e dotati di tutti i pareri di carattere paesaggistico ed ambientale che opportunamente collegati tra di loro (con la realizzazione di modeste opere di completamento), soddisfano pienamente i disposti della Sentenza 04719/2023.

Ne deriva che gli interventi previsti sono sicuramente riconducibili ad opere di "manutenzione ordinaria" e di "manutenzione straordinaria" (ai sensi del dpr 380/2001) sui percorsi esistenti, con la previsione (in un caso) di modeste opere di completamento.

Pertanto gli interventi di "lieve entità" previsti dalla variante rientrerebbero sicuramente tra le categorie escluse dalla procedura di "autorizzazione paesaggistica" di cui al comma 4 dell'art.90 delle NTA del PPTR e dalla procedura di "accertamento di compatibilità paesaggistica" ai sensi del comma 12 dell'art. 91 delle NTA del PPTR; ma poiché trattasi di variante ad un piano di lottizzazione, trova applicazione la procedura di cui all'art. 96 delle NTA del PPTR. In conformità ai disposti del comma 2 dell'art.96 delle NTA del PPTR, è stata comunque effettuata la verifica di coerenza, compatibilità ed ammissibilità degli interventi rispetto il quadro degli obiettivi generali e specifici, di cui al Titolo IV; alla normativa d'uso e gli obiettivi di qualità di cui alla sezione C1 della scheda di ambito di riferimento;

agli indirizzi, le direttive, le prescrizioni, le misure di salvaguardia e utilizzazione e le linee guida; ai Progetti territoriali per il paesaggio regionale di cui al Titolo IV.



Stralcio dell'elaborato "EG.5 Variante al PdL individuazione dei percorsi esistenti e di previsione" della variante proposta

### 6.1. Verifica di compatibilità con il quadro degli obiettivi generali e specifici

L'art. 27 delle NTA del PPTR, individua i seguenti obiettivi generali del piano:

1. Garantire l'equilibrio idrogeomorfologico dei bacini idrografici
2. Migliorare la qualità ambientale del territorio
3. Valorizzare i paesaggi e le figure territoriali di lunga durata
4. Riqualificare e valorizzare i paesaggi rurali storici
5. Valorizzare il patrimonio identitario culturale-insediativo
6. Riqualificare i paesaggi degradati delle urbanizzazioni contemporanee
7. Valorizzare la struttura estetico-percettiva dei paesaggi della Puglia
8. Favorire la fruizione lenta dei paesaggi
9. Valorizzare e riqualificare i paesaggi costieri della Puglia
10. Garantire la qualità territoriale e paesaggistica nello sviluppo delle energie rinnovabili
11. Garantire la qualità territoriale e paesaggistica nella riqualificazione, riuso e nuova realizzazione delle attività produttive e delle infrastrutture
12. Garantire la qualità edilizia, urbana e territoriale negli insediamenti residenziali urbani e rurali.

Valutata l'entità degli interventi previsti dalla variante al PdL e la natura degli obiettivi generali, si può rappresentare una oggettiva compatibilità tra la variante proposta ed il quadro degli obiettivi generali di cui al Titolo IV, ed in particolare con gli obiettivi nn. 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11.

L'art.28 delle NTA del PPTR chiarisce che gli obiettivi generali sono declinati in obiettivi specifici; valutato il contesto territoriale e paesaggistico in cui è stato realizzato il PdL oggetto di variate, per la valutazione di compatibilità è stato selezionato l'obiettivo generale n.9 "Valorizzare e riqualificare i paesaggi costieri della Puglia".

Gli obiettivi specifici individuati nell'elaborato 4.1 del PPTR sono:

- 9.1. Salvaguardare l'alternanza storica di spazi ineditati ed edificati lungo la costa pugliese: *contenere il consumo di suolo nelle aree costiere. In particolare, salvaguardare e valorizzare le aree costiere di maggior pregio naturalistico e i*



paesaggi rurali costieri storici presenti lungo la costa, prevedendo ove necessario interventi di riqualificazione e rinaturazione al fine di: i) creare una cintura costiera di spazi ad alto grado di naturalità finalizzata a potenziare la resilienza ecologica dell’ecotono costiero (ripristino dei sistemi naturali di difesa dall’erosione e dall’intrusione salina e dei meccanismi naturali di ripascimento degli arenili); ii) potenziare la connessione e la connettività ecologica tra costa ed entroterra; iii) contrastare il processo di formazione di fronti costieri lineari continui;

- 9.2 Il mare come grande parco pubblico della Puglia: destinare alla fruizione pubblica le aree costiere di più alto valore paesaggistico ed ambientale e garantirne l’accessibilità con modalità di spostamento sostenibili e nel rispetto dei valori paesaggistici presenti;
- 9.3 Salvaguardare la diversità e varietà dei paesaggi costieri storici della Puglia: tutelare e valorizzare le specificità e i caratteri identitari dei centri storici e dei paesaggi storici costieri al fine di valorizzare le differenze locali e contrastare la banalizzazione ed omologazione dell’immagine costiera pugliese;
- 9.4 Riqualificare ecologicamente gli insediamenti a specializzazione turistico balneare: riqualificare gli insediamenti costieri a prevalente specializzazione turistico-balneare, migliorandone la qualità ecologica, paesaggistica, urbana e architettonica al fine di incrementare qualitativamente l’offerta ricettiva e la dotazione di spazi e servizi per il turismo e per il tempo libero;
- 9.5 Dare profondità al turismo costiero, creando sinergie con l’entroterra: valorizzare sinergicamente il patrimonio edilizio della costa e quello dell’entroterra e potenziare i collegamenti costa-interno al fine di integrare il turismo balneare con gli altri segmenti turistici (storico-culturale, naturalistico, rurale, enogastronomico, congressistico), decomprimere il sistema ambientale costiero, destagionalizzare i flussi turistici, incrementare l’offerta ricettiva anche a servizio della costa senza ulteriore aggravio di cubature;
- 9.6 Decomprimere la costa attraverso progetti di delocalizzazione: ridurre della pressione insediativa sugli ecosistemi costieri attraverso l’eliminazione dei detrattori di qualità paesaggistica, interventi di bonifica ambientale e riqualificazione/rinaturazione dei paesaggi costieri degradati.

Valutata l’entità degli interventi previsti dalla variante al PdL e la natura degli obiettivi specifici, si può rappresentare una oggettiva compatibilità tra la variante proposta e gli obiettivi specifici previsti per l’obiettivo generale n.9 “Valorizzare e riqualificare i paesaggi costieri della Puglia”.

**6.2. Verifica di compatibilità con la normativa d'uso e gli obiettivi di qualità di cui alla sezione C1 della scheda di ambito di riferimento**

Valutata l’entità degli interventi previsti e la natura degli obiettivi di qualità di cui alla sezione C2 della scheda di ambito 8 “Arco ionico tarantino”, si può rappresentare una oggettiva compatibilità tra la variante proposta e la normativa d'uso prevista, ed in particolare con i seguenti obiettivi, indirizzi e direttive:

| Obiettivi di Qualità d’Ambito                                                                                                                         | Indirizzi                                                                 | Direttive                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A.1 Struttura e componenti Idro-Geo-Morfologiche</b>                                                                                               |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 9. Valorizzare e riqualificare i paesaggi costieri;<br>9.2 Il mare come grande parco pubblico.                                                        | tutelare le aree demaniali costiere dagli usi incongrui e dall’abusivismo | promuovono la diffusione della conoscenza del paesaggio delle aree demaniali costiere al fine di incrementare la consapevolezza sociale dei suoi valori e limitare le alterazioni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>A.3 Struttura e componenti antropiche e storico – culturali</b>                                                                                    |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>3.1 Componenti dei paesaggi rurali</b>                                                                                                             |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 5. Valorizzare il patrimonio identitario culturale insediativo;<br>5.1 Riconoscere e valorizzare i beni culturali come sistemi territoriali integrati | valorizzare i sistemi dei beni culturali nei contesti agro-ambientali     | – promuovono la fruizione dei contesti topografici stratificati (CTS) presenti nell’ambito in coerenza con le indicazioni dei Progetti territoriali per il paesaggio regionale del PPTR<br>– Sistema infrastrutturale per la Mobilità dolce e Sistemi territoriali per la fruizione dei beni patrimoniali.<br>– promuovono la conservazione e valorizzazione dei valori patrimoniali archeologici e monumentali, attraverso la tutela dei valori del contesto e conservando il paesaggio rurale per integrare la dimensione paesistica con quella culturale dei beni patrimoniali. |

**6.3. Verifica di compatibilità con i progetti territoriali per il paesaggio regionale di cui al Titolo IV**

Gli obiettivi generali di cui al Capo I delle NTA del PPTR, danno luogo a cinque progetti territoriali di rilevanza strategica per il paesaggio regionale, finalizzati in particolare a elevarne la qualità e fruibilità. Essi hanno valore di direttiva.

I progetti riguardano l’intero territorio regionale, interessando tutti gli ambiti paesaggistici e sono così denominati:

- a) La Rete Ecologica regionale
- b) Il Patto città-campagna
- c) Il sistema infrastrutturale per la mobilità dolce
- d) La valorizzazione integrata dei paesaggi costieri
- e) I sistemi territoriali per la fruizione dei beni culturali e paesaggistici.

Il comma 3 dell’art. 29 delle NTA del PPTR, chiarisce che deve essere garantita l’integrazione dei suddetti progetti nella pianificazione e programmazione regionale, intermedia e locale di carattere generale e settoriale.

Valutata l’entità degli interventi previsti dalla variante al PdL, si può rappresentare una oggettiva compatibilità tra la variante proposta ed i cinque progetti strategici, ed in particolare con i seguenti:

Il sistema infrastrutturale per la mobilità dolce

Il progetto territoriale (elaborato 4.2.3) ha lo scopo di rendere fruibili i paesaggi regionali attraverso una rete integrata di mobilità ciclopedonale, in treno e in battello, che recuperi strade panoramiche, sentieri, ferrovie minori, stazioni, attracchi portuali, creando punti di raccordo con la grande viabilità stradale, ferroviaria, aerea e navale.

La valorizzazione integrata dei paesaggi costieri

Il progetto territoriale (elaborato 4.2.4) ha il duplice scopo di arrestare i processi di degrado dovuti alla pressione insediativa e di valorizzare l’immenso patrimonio identitario (urbano, naturalistico, rurale, culturale) ancora presente nel sistema costiero e nei suoi entroterra.

I sistemi territoriali per la fruizione dei beni culturali e paesaggistici

Il progetto territoriale (elaborato 4.2.5) è finalizzato alla fruizione dei beni del patrimonio culturale, censiti dalla Carta dei Beni Culturali, ed alla valorizzazione dei beni culturali (puntuali e areali) quali sistemi territoriali integrati nelle figure territoriali e paesaggistiche di appartenenza.

**6.4. Verifica di conformità e compatibilità gli indirizzi, le direttive, le prescrizioni, le misure di salvaguardia e utilizzazione**

L’analisi del sistema delle tutele individuate dal PPTR per le aree interessate dall’intervento, è stata effettuata su elaborati grafici allegati alla presente relazione, dove è analizzato il contesto paesaggistico nei tre sistemi individuati dal piano, ovvero “struttura idro-geo-morfologica”, “struttura ecosistemica e ambientale”, “struttura antropica e storico-culturale”, articolate per tipologia di bene (le c.d. “Componenti”) e gerarchia di tutela (BP- Beni Paesaggistici o UCP- Ulteriori Beni Paesaggistici).

La verifica delle possibili interferenze delle previsioni insediative del piano/progetto proposto con le componenti paesaggistiche del sistema delle tutele del PPTR è stata effettuata rispetto all’area di intervento, valutando puntualmente le possibili interferenze tra l’intervento e le componenti paesaggistiche individuate dal piano urbanistico generale.

**Struttura idro-geo-morfologica**

**Componenti idrologiche**

Beni Paesaggistici

BP- Territori costieri (300 mt) Nessuna segnalazione  
BP- Territori contermini ai laghi Nessuna segnalazione  
BP- Fiumi, torrenti e corsi d’acqua Nessuna segnalazione

iscritti negli elenchi delle acque pubbliche

Ulteriori Contesti Paesaggistici

UCP- Reticolo idrografico di connessione Nessuna segnalazione



della Rete Ecologica Regionale  
UCP- Sorgenti  
UCP- Aree soggette a vincolo idrogeologico

Nessuna segnalazione  
**componete rilevata**

UCP- Cordoni dunari

**componete rilevata**

Struttura ecosistemica e ambientale

**Componenti botanico-vegetazionali**

Beni Paesaggistici

BP- Boschi

**componete rilevata**

BP- Zone umide Ramsar

Nessuna segnalazione

Ulteriori Contesti Paesaggistici

UCP- Aree umide

**componete rilevata**

UCP- Prati e pascoli naturali

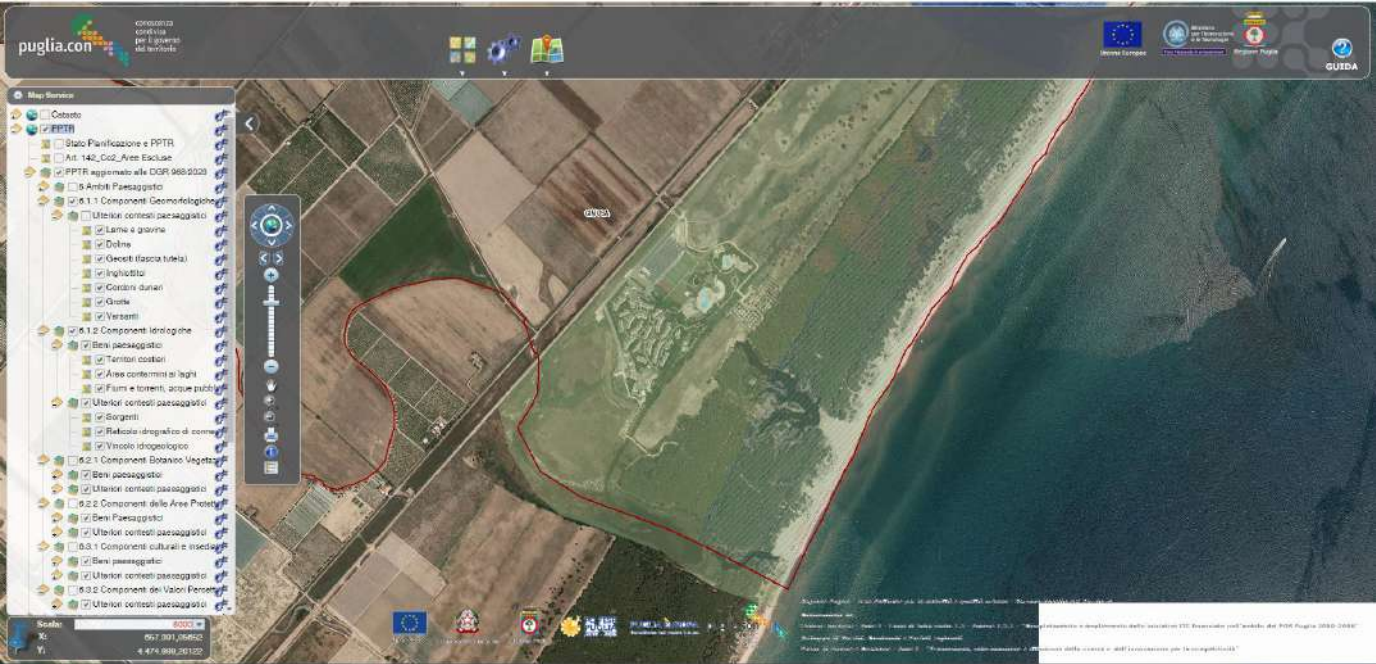
Nessuna segnalazione

UCP- Formazioni arbustive in evoluzione naturale

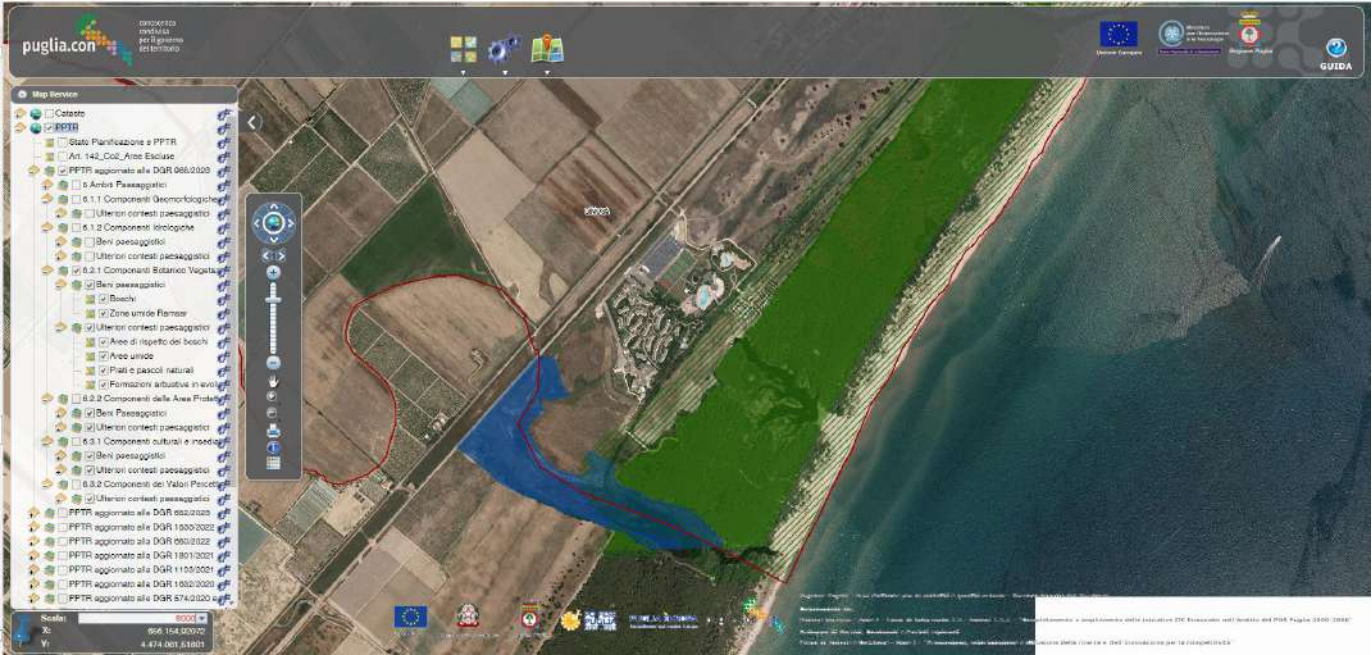
Nessuna segnalazione

UCP- Area di rispetto dei boschi

**componete rilevata**



Sistema delle tutele del PPTR: Componenti idrologiche. Fonte Sit/Puglia



Sistema delle tutele del PPTR: Componenti botanico-vegetazionali. Fonte Sit/Puglia

**Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici**

Beni Paesaggistici

BP- Parchi e riserve nazionali o regionali

Nessuna segnalazione

Ulteriori Contesti Paesaggistici

UCP- Siti di rilevanza naturalistica (SIC-ZPS)

**SEA.uc.rn – Siti di rilevanza naturalistica  
Pineta dell'arco ionico, IT9130006;**

UCP- Area di rispetto dei parchi e delle riserve regionali

Nessuna segnalazione



Sistema delle tutele del PPTR: Componenti geomorfologiche. Fonte Sit/Puglia

**Componenti geomorfologiche**

Ulteriori Contesti Paesaggistici

UCP- Versanti

Nessuna segnalazione

UCP- Lame e Gravine

Nessuna segnalazione

UCP- Doline

Nessuna segnalazione

UCP- Grotte

Nessuna segnalazione

UCP- Geositi

Nessuna segnalazione

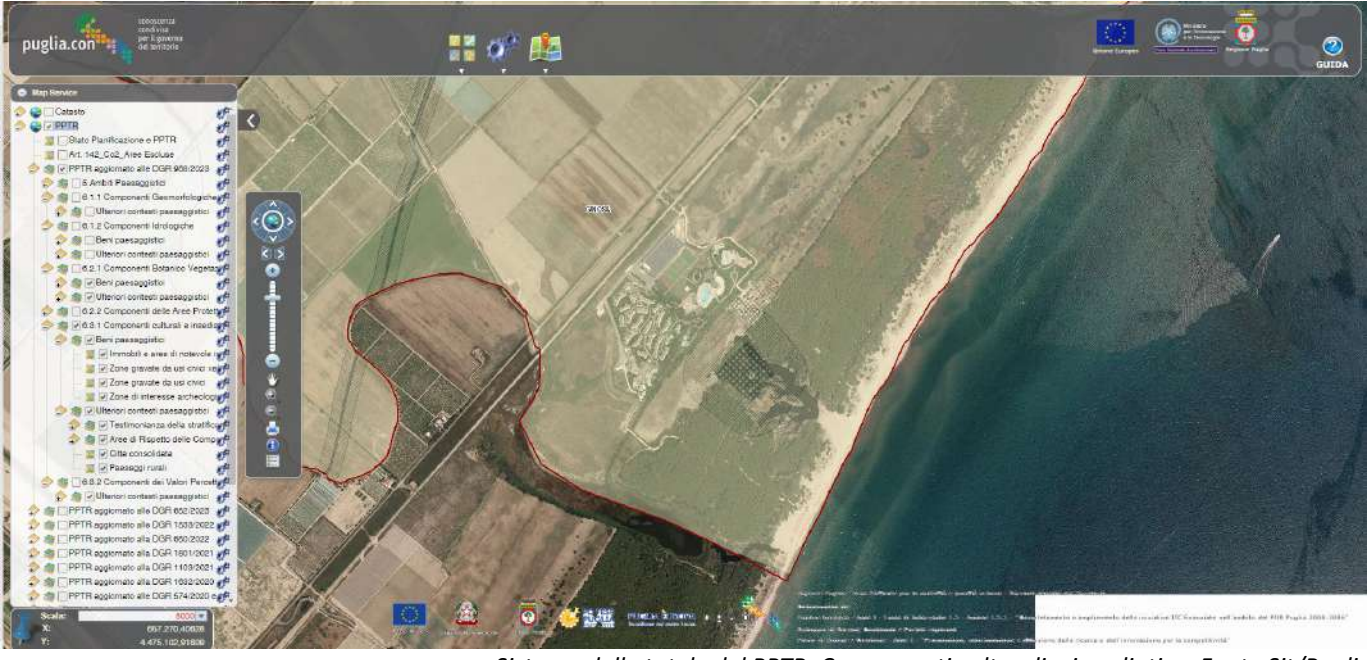
UCP- Inghiottitoi

Nessuna segnalazione





Sistema delle tutele del PPTR: Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici. Fonte Sit/Puglia



Sistema delle tutele del PPTR: Componenti culturali e insediative. Fonte Sit/Puglia

**Struttura antropica e storico-culturale**

**Componenti culturali e insediative**

**Beni Paesaggistici**

BP- Immobili e aree di notevole interesse pubblico

BP- zone gravate da usi civici

BP- zone di interesse archeologico

**Ulteriori Contesti Paesaggistici**

UCP- Città consolidata

UCP- Test. stratificazione insediativa: rischio acheol.

UCP- Test. stratificazione insediativa: rete tratturi

UCP- Test. stratificazione insediativa: siti storico/cult.

UCP- Aree di rispetto strat. ins.: rischio acheol.

UCP- Aree di rispetto strat. ins.: rete tratturi

UCP- Aree di rispetto strat. ins.: siti storico/cult.

UCP- Paesaggi rurali

**PAE0139**

Nessuna segnalazione

Nessuna segnalazione

Nessuna segnalazione

Nessuna segnalazione

Nessuna segnalazione

Nessuna segnalazione

Nessuna segnalazione

Nessuna segnalazione

Nessuna segnalazione

Nessuna segnalazione

**Componenti dei valori percettivi**

**Ulteriori Contesti Paesaggistici**

UCP- Strade a valenza paesaggistica

UCP- Strade panoramiche

UCP- Punti panoramici

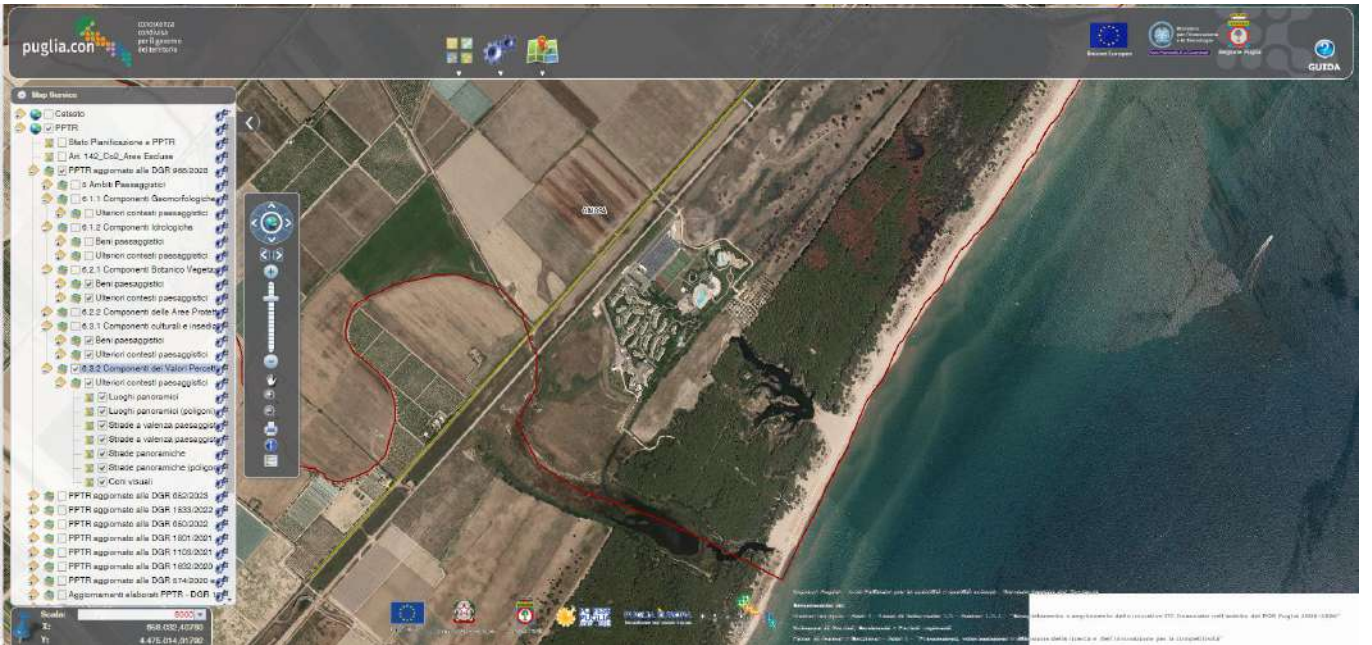
UCP- Coni visuali

Nessuna segnalazione

Nessuna segnalazione

Nessuna segnalazione

Nessuna segnalazione



Sistema delle tutele del PPTR: Componenti dei valori percettivi. Fonte Sit/Puglia

**6.4.1. Verifica percorso esistente per accesso al sito "Torre Mattoni"**

Il percorso esistente per accesso al sito "Torre Mattoni" (individuato con il n.1 e colorato in rosso nell'immagine), per cui sono previste opere di manutenzione ordinaria, la cui realizzazione risulta autorizzata con "Nulla osta" paesaggistico 14212 del 11/05/2006, ratificato dalla Soprintendenza con nota prot. 5810 del 16/06/2006, interessa le seguenti componenti paesaggistiche:

- UCP- Aree soggette a vincolo idrogeologico
- UCP- Siti di rilevanza naturalistica (SIC-ZPS) - Siti di rilevanza naturalistica Pineta dell'arco ionico, IT9130006;
- BP- Immobili e aree di notevole interesse pubblico – PAE0139.

Valutata l'entità delle opere previste per la valorizzazione del percorso esistente, è possibile rappresentare una oggettiva conformità e compatibilità tra la variante al PdL e gli indirizzi, le direttive, le prescrizioni, le misure di salvaguardia e utilizzazione previsti:



- dagli art. 43 “Indirizzi per le componenti idrologiche”; art. 44 “Direttive per le componenti idrologiche”; per l’UCP- Aree soggette a vincolo idrogeologico;
- dagli art.69 “Indirizzi per le componenti delle aree protette e dei siti naturalistici”; art. 70 “Direttive per le componenti delle aree protette e dei siti naturalistici”; art. 73 “Misure di salvaguardia e di utilizzazione per i siti di rilevanza naturalistica”; delle NTA del PPTR per gli UCP- Siti di rilevanza naturalistica;
- dagli art. 77 “Indirizzi per le componenti culturali e insediative”; art. 78 “Direttive per le componenti culturali e insediative”; art. 79 “Prescrizioni per gli Immobili e le aree di notevole interesse pubblico”; per i BP- Immobili e aree di notevole interesse pubblico

#### 6.4.2. Verifica percorso esistente per accesso per accesso al mare ed al Lago Salinelle

Il percorso per accesso al mare ed al Lago Salinelle, è costituito da tre tratti:

- il primo tratto, parzialmente esistente da completare nella parte iniziale e finale attraverso opere di manutenzione ordinaria e completamento, è stato realizzato a seguito di prescrizione VIA n. 264 del 14/12/2001 (mitigazioni ambientali con previsione di percorso naturalistico);
- il secondo tratto, esistente su cui si propone esclusivamente manutenzione ordinaria, è stato con autorizzazione paesaggistica prot. 13083 del 11/05/2006 e parere Soprintendenza BAPPSAE prot. 5809 del 07/07/2006;
- il ponticello esistente, realizzato con autorizzazione paesaggistica prot. 14042 del 11/05/2006 e parere Soprintendenza BAPPSAE prot. 5193 del 16/06/2006;
- ed infine il terzo tratto, esistente su cui viene proposta manutenzione ordinaria, finanziato con fondi PSR 2007-2013, autorizzato con autorizzazione paesaggistica prot. 18247 del 07/02/2012.

Il percorso interessa le seguenti componenti paesaggistiche:

- UCP- Aree soggette a vincolo idrogeologico
- UCP- Siti di rilevanza naturalistica (SIC-ZPS)
- BP- Immobili e aree di notevole interesse pubblico
- BP- Boschi
- UCP- Aree umide
- UCP- Area di rispetto dei boschi

Valutata l’entità delle opere previste per la valorizzazione del percorso esistente, è possibile rappresentare una oggettiva conformità e compatibilità tra la variante al PdL e gli indirizzi, le direttive, le prescrizioni, le misure di salvaguardia e utilizzazione previsti:

- dagli art. 43 “Indirizzi per le componenti idrologiche”; art. 44 “Direttive per le componenti idrologiche”; per l’UCP- Aree soggette a vincolo idrogeologico;
- dagli art.69 “Indirizzi per le componenti delle aree protette e dei siti naturalistici”; art. 70 “Direttive per le componenti delle aree protette e dei siti naturalistici”; art. 73 “Misure di salvaguardia e di utilizzazione per i siti di rilevanza naturalistica”; delle NTA del PPTR per gli UCP- Siti di rilevanza naturalistica;
- dagli art. 77 “Indirizzi per le componenti culturali e insediative”; art. 78 “Direttive per le componenti culturali e insediative”; art. 79 “Prescrizioni per gli Immobili e le aree di notevole interesse pubblico”; per i BP- Immobili e aree di notevole interesse pubblico;
- dagli art. 60 “Indirizzi per le componenti botanico-vegetazionali”; art.61 “Direttive per le componenti botanico-vegetazionali”; art. 62 “Prescrizioni per “Boschi”; art. 63 “Misure di salvaguardia e di utilizzazione per l’Area di rispetto dei boschi”; per il BP- Boschi e per l’UCP- Area di rispetto dei boschi;
- dagli art. 60 “Indirizzi per le componenti botanico-vegetazionali”; art.61 “Direttive per le componenti botanico-vegetazionali”; art.65 “Misure di salvaguardia e di utilizzazione per le “Aree umide”; per l’UCP- Aree umide.

#### 7. Considerazioni conclusive

Il villaggio turistico ricettivo denominato “Torreserena”, ubicato a Marina di Ginosa nel Comune di Ginosa, è stato realizzato dalla società Bluserena Spa in esecuzione del piano di lottizzazione adottato ed approvato.

Oggetto della variante al PdL/1999 è l’ottemperanza alla Sentenza del Consiglio di Stato n.04719/2023 con cui viene intimato al Comune di Ginosa ed alla società proprietaria contro interessata “... *di consentire l’accesso al mare e al Lago Salinella e di conservare il camminamento per Torre Mattoni*” (punto 13 del dispositivo).

La variante al PdL attuato consiste sostanzialmente nella messa a sistema per l’utenza pubblica (e privata) di una serie di percorsi esistenti nell’area di proprietà della società, realizzati in attuazione di progetti approvati e dotati di tutti i pareri di carattere paesaggistico ed ambientale che opportunamente collegati tra di loro (con la realizzazione di modeste opere di completamento), soddisfano pienamente i disposti della Sentenza 04719/2023.

Ne deriva che gli interventi previsti sono sicuramente riconducibili ad opere di “manutenzione ordinaria” e di “manutenzione straordinaria” (ai sensi del dpr 380/2001) sui percorsi esistenti, con la previsione (in un caso) di modeste opere di completamento.

Pertanto gli interventi di “lieve entità” previsti dalla variante rientrerebbero sicuramente tra le categorie escluse dalla procedura di “autorizzazione paesaggistica” di cui al comma 4 dell’art.90 delle NTA del PPTR e dalla procedura di “accertamento di compatibilità paesaggistica” ai sensi del comma 12 dell’art. 91 delle NTA del PPTR; ma poiché trattasi di variante ad un piano di lottizzazione, trova applicazione la procedura di cui all’art. 96 delle NTA del PPTR.

In conformità ai disposti del comma 2 dell’art.96 delle NTA del PPTR, è stata comunque effettuata la verifica di coerenza, compatibilità ed ammissibilità degli interventi rispetto il quadro degli obiettivi generali e specifici, di cui al Titolo IV; alla normativa d'uso e gli obiettivi di qualità di cui alla sezione C1 della scheda di ambito di riferimento; agli indirizzi, le direttive, le prescrizioni, le misure di salvaguardia e utilizzazione e le linee guida; ai Progetti territoriali per il paesaggio regionale di cui al Titolo IV.

Pertanto, con riferimento alla valutazione operata nella presente relazione, è possibile attestare la coerenza, compatibilità ed ammissibilità degli interventi previsti nella variante la PdL/1999 rispetto a quanto previsto dal PPTR/Puglia, e nello specifico rispetto:

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





Varianze al Piano di lottizzazione  
adottato con DCC n. 102 del 23 ottobre 1995 ed approvato con DCC n. 55 del 30 agosto 1999,  
convenzionato con regio rep. n. 177723

Esecuzione sentenza Consiglio di Stato n. 4719/2023

Elaborato  
EG.2 Stralcio elaborato PDL approvato

Società Maserini S.p.A.  
Via Garibaldi, 22  
60125 Pesaro (PS)  
CF e PIVA 028000045

Sindaco  
Vito Parisi  
Responsabile del VI Settore - Area S.U.A.P. - Patrimonio  
Arch. Cosimo Vannini  
Responsabile del V Settore - Area Pianificazione e Edilizia  
Arch. Antonio Gullotti

Elaborazione  
Arch. Nicola F. Fazio (Studio Associato Fazio)  
Collaborazione  
Arch. Natalia Corbelli - Dr. Francesco Pio Pugliese





**Cià di Ginosa**  
(Provincia di Taranto)

**Variante al Piano di lottizzazione**  
adoato con DCC n. 102 del 23 oobre 1995 ed approvato con DCC n. 55 del 30 agosto 1999,  
convenzionato con rogito rep. n. 177723

**Esecuzione sentenza Consiglio di Stato n. 4719/2023**

Elaborato EG.5  
 **Variante al PdL: individuazione dei percorsi esistenti e di previsione**

**Società Bluserena S.p.A.**  
Via Caravaggio, 125  
65125 Pescara (PE)  
C.F e P.IVA 01695910685

Sindaco  
Vito Parisi

Responsabile del VII Seore - Area S.U.A.P. - Patrimonio  
arch. Cosimo Venneri

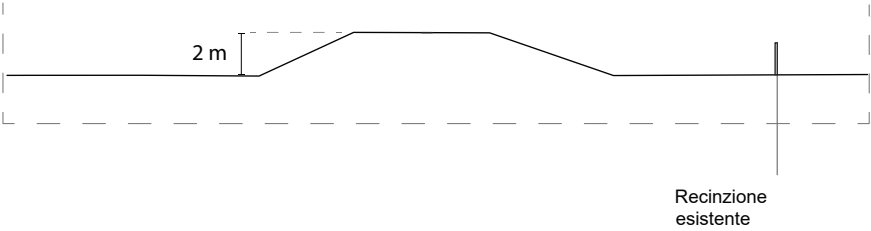
Responsabile del X Seore - Area Pianificazione e Edilizia  
arch. Antonio Gallitelli

Elaborazione  
Arch. Nicola F. Fuzio (Studio Associato Fuzio)  
Collaborazione  
Arch. Natalia Corcella – Arch. Francesco Pio Pugliese

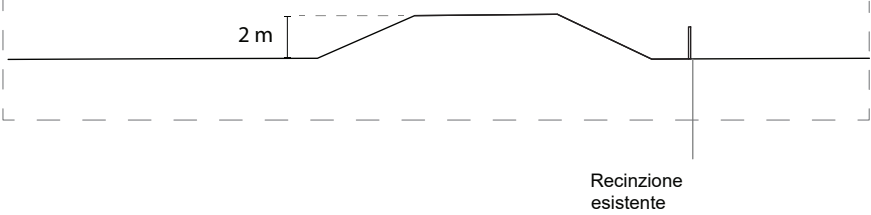




Sezione AA' - scala 1:250



Sezione BB' scala 1:250



**Città di Ginosa**  
(Provincia di Taranto)

**Variante al Piano di lottizzazione**  
adottato con DCC n. 102 del 23 ottobre 1995 ed approvato con DCC n. 55 del 30 agosto 1999,  
convenzionato con rogito rep. n. 177723

**Esecuzione sentenza Consiglio di Stato n. 4719/2023**

Elaborato EG.6.1  
**Percorso Lago Salinelle e mare; tratto di nuova previsione:**  
**stato dei luoghi**  
**scala 1:1000**

**Società Bluserena S.p.A.**  
Via Caravaggio, 125  
65125 Pescara (PE)  
C.F e P.IVA 01695910685

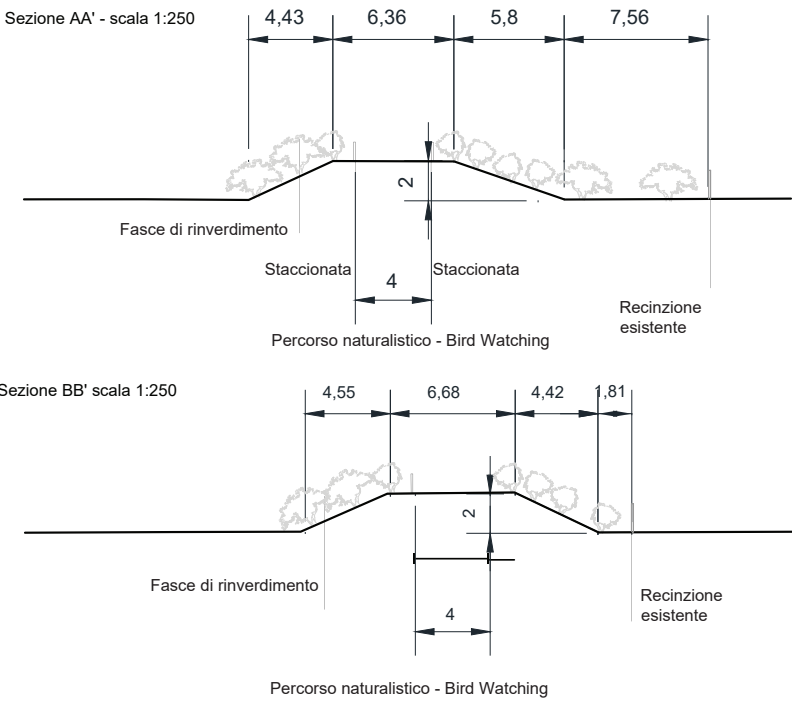
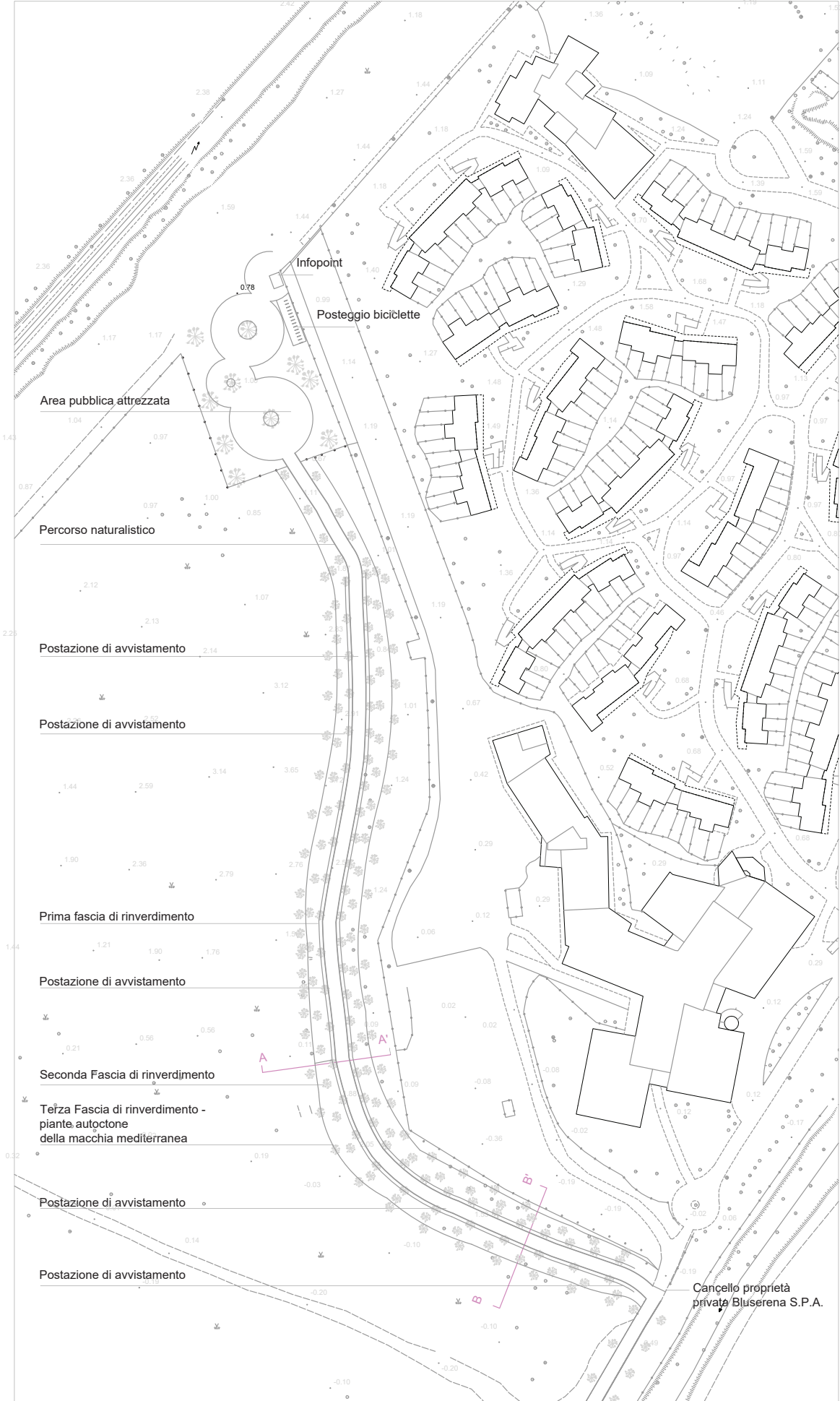
Sindaco  
Vito Parisi

Responsabile del VII Settore - Area S.U.A.P. - Patrimonio  
arch. Cosimo Venneri

Responsabile del X Settore - Area Pianificazione e Edilizia  
arch. Antonio Gallitelli

Elaborazione  
Arch. Nicola F. Fuzio (Studio Associato Fuzio)  
Collaborazione  
Arch. Natalia Corcella – Dr. Francesco Pio Pugliese





**Città di Ginosa**  
(Provincia di Taranto)

**Variante al Piano di lottizzazione**  
adottato con DCC n. 102 del 23 ottobre 1995 ed approvato con DCC n. 55 del 30 agosto 1999,  
convenzionato con rogito rep. n. 177723

**Esecuzione sentenza Consiglio di Stato n. 4719/2023**

Elaborato EG. 6.2  
**Percorso Lago Salinelle e mare - tratto di nuova previsione:  
progetto**

**Società Bluserena S.p.A.**  
Via Caravaggio, 125  
65125 Pescara (PE)  
C.F. e P.IVA 01695910685

Sindaco  
Vito Parisi

Responsabile del VII Settore - Area S.U.A.P. - Patrimonio  
arch. Cosimo Veneri

Responsabile del X Settore - Area Pianificazione e Edilizia  
arch. Antonio Gallitelli

Elaborazione  
Arch. Nicola F. Fuzio (Studio Associato Fuzio)  
Collaborazione  
Arch. Natalia Corcella – dr. Francesco Pio Pugliese



Stato di fatto - Area di progetto



Simulazione progettuale



Indice dei punti di ripresa delle fotografie/simulazioni



**Città di Ginosa**  
(Provincia di Taranto)



**Variente al Piano di lottizzazione**  
adottato con DCC n. 102 del 23 ottobre 1995 ed approvato con DCC n. 55 del 30 agosto 1999,  
convenzionato con rogito rep. n. 177723

**Esecuzione sentenza Consiglio di Stato n. 4719/2023**

Elaborato EG. 6.3  
**Percorso Lago Salinelle e mare - tratto di nuova previsione:  
fotosimulazioni**

Società Bluserena S.p.A.  
Via Caravaggio, 125  
65125 Pescara (PE)  
C.F e P.IVA 01695910685

Sindaco  
Vito Parisi  
Responsabile del VII Settore - Area S.U.A.P. - Patrimonio  
arch. Cosimo Venneri  
Responsabile del X Settore - Area Pianificazione e Edilizia  
arch. Antonio Gallitelli

Elaborazione  
Arch. Nicola F. Fuzio (Studio Associato Fuzio)  
Collaborazione  
Arch. Natalia Corcella – Dr. Francesco Pio Pugliese





**Città di Ginosa**  
(Provincia di Taranto)

**Variante al Piano di lottizzazione**  
adottato con DCC n. 102 del 23 ottobre 1995 ed approvato con DCC n. 55 del 30 agosto 1999,  
convenzionato con rogito rep. n. 177723

**Esecuzione sentenza Consiglio di Stato n. 4719/2023**

Elaborato EG.7.1  
**Percorso torre mattoni: stato dei luoghi**

Società Bluserena S.p.A.  
Via Caravaggio, 125  
65125 Pescara (PE)  
C.F e P.IVA 01695910685

Sindaco  
Vito Parisi

Responsabile del VII Settore - Area S.U.A.P. - Patrimonio  
arch. Cosimo Venneri

Responsabile del X Settore - Area Pianificazione e Edilizia  
arch. Antonio Gallitelli

Elaborazione  
Arch. Nicola F. Fuzio (Studio Associato Fuzio)  
Collaborazione  
Arch. Natalia Corcella – dr. Francesco Pio Pugliese





**Città di Ginosa**  
(Provincia di Taranto)

**Variante al Piano di lottizzazione**  
adottato con DCC n. 102 del 23 ottobre 1995 ed approvato con DCC n. 55 del 30 agosto 1999,  
convenzionato con rogito rep. n. 177723

**Esecuzione sentenza Consiglio di Stato n. 4719/2023**

Elaborato EG.7.2  
**Percorso torre mattoni: progetto**

Società Bluserena S.p.A.  
Via Caravaggio, 125  
65125 Pescara (PE)  
C.F e P.IVA 01695910685

Sindaco  
Vito Parisi

Responsabile del VII Settore - Area S.U.A.P. - Patrimonio  
arch. Cosimo Venneri

Responsabile del X Settore - Area Pianificazione e Edilizia  
arch. Antonio Gallitelli

Elaborazione  
Arch. Nicola F. Fuzio (Studio Associato Fuzio)  
Collaborazione  
Arch. Natalia Corcella – dr. Francesco Pio Pugliese



Stato di fatto - Area di progetto



Fonte: Google Maps

Simulazione progettuale



Indice dei punti di ripresa delle fotografie/simulazioni



**Città di Ginosa**  
(Provincia di Taranto)

**Variante al Piano di lottizzazione**  
adottato con DCC n. 102 del 23 ottobre 1995 ed approvato con DCC n. 55 del 30 agosto 1999,  
convenzionato con rogito rep. n. 177723

**Esecuzione sentenza Consiglio di Stato n. 4719/2023**

Elaborato EG 7.3  
**Percorso torre mattoni: fotosimulazioni**

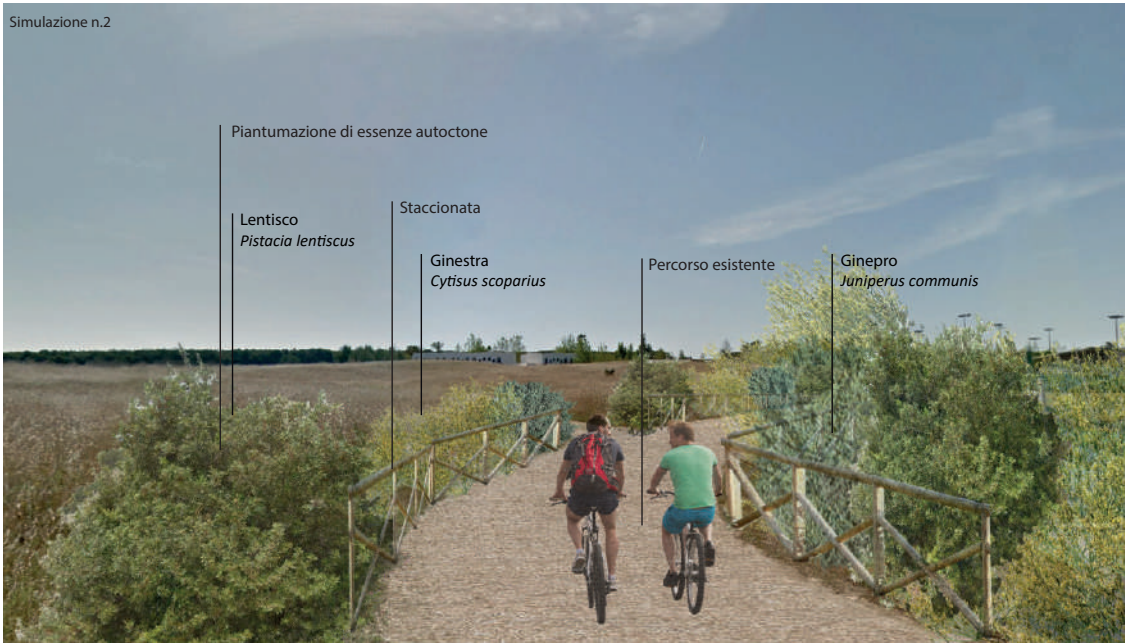
**Società Bluserena S.p.A.**  
Via Caravaggio, 125  
65125 Pescara (PE)  
C.F e P.IVA 01695910685

Sindaco  
Vito Parisi  
  
Responsabile del VII Settore - Area S.U.A.P. - Patrimonio  
arch. Cosimo Venneri  
  
Responsabile del X Settore - Area Pianificazione e Edilizia  
arch. Antonio Gallitelli

Elaborazione  
Arch. Nicola F. Fuzio (Studio Associato Fuzio)  
Collaborazione  
Arch. Natalia Corcella – Dr. Francesco Pio Pugliese



Fonte: Google Maps







Legenda

|                                                                                                   |                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>    | Limiti proprietà Bluserena S.P.A.       |
| <span style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> | Area Piano di lottizzazione             |
| <span style="border: 1px solid green; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>  | Aree di cessione Piano di Lottizzazione |
| <span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>   | Area di Servitù Variante PdL            |

| Cessioni PdL               | Area (mq) | Proposta Servitù variante PdL |                            | Area (mq) |
|----------------------------|-----------|-------------------------------|----------------------------|-----------|
| Foglio 143, particella 478 | 3.651     | Percorso Torre Mattoni        | Foglio 143, particella 526 | 1.824     |
| Foglio 143, particella 480 | 80        |                               | Foglio 143, particella 526 | 1.609     |
| Foglio 143, particella 482 | 1.026     | Percorso in area boschiva     | Foglio 143, particella 479 | 53        |
| Foglio 143, particella 485 | 3.388     |                               | Foglio 143, particella 70  | 645       |
| Foglio 143, particella 488 | 2.804     |                               | Foglio 143, particella 44  | 214       |
| Foglio 143, particella 583 | 1.950     |                               | Foglio 143, particella 277 | 564       |
| Foglio 143, particella 584 | 4.566     |                               | Foglio 143, particella 280 | 135       |
| Foglio 143, particella 588 | 391       |                               | Foglio 143, particella Y1  | 2.186     |
| TOTALE                     | 17.856    |                               | TOTALE                     | 7.230     |



Città di Ginoza  
(Provincia di Taranto)

**Variente al Piano di lottizzazione**  
adottato con DCC n. 102 del 23 ottobre 1995 ed approvato con DCC n. 55 del 30 agosto 1999,  
convenzionato con rogito rep. n. 177723

Esecuzione sentenza Consiglio di Stato n. 4719/2023

Elaborato EG.8  
**Individuazione delle aree da concedere in servitù**

Scala 1:10.000

Società Bluserena S.p.A.  
Via Caravaggio, 125  
65125 Pescara (PE)  
C.F e P.IVA 01695910685

Sindaco  
Vito Parisi  
Responsabile del VII Settore - Area S.U.A.P. - Patrimonio  
arch. Cosimo Venneri  
Responsabile del X Settore - Area Pianificazione e Edilizia  
arch. Antonio Gallitelli

Elaborazione  
Arch. Nicola F. Fuzio (Studio Associato Fuzio)  
Collaborazione  
Arch. Natalia Corcella – Arch. Francesco Pio Pugliese