

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 dicembre 2016, n. 2078

COMUNE DI TRICASE (LE). Variante al P.d.F. vigente per ritipizzazione aree di proprietà BENTIVOGLIO Andrea +2, in esecuzione delle sentenze del TAR/PugliaLecce, n. 8964/03 e 1043/10. Delibera del Commissario ad Acta n. 1 del 15-11-2013. Approvazione definitiva.

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Ufficio, confermata dal Dirigente della Sezione Urbanistica Regionale, riferisce quanto segue:

“““ Il Comune di Tricase (LE), dotato di P.d.F., approvato con Del. di G.R. n. 308 del 05-02-1975 e con Del. di G.R. n. 1309 del 31-05-1977, ha adottato, con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 1 del 24-11-2015, una variante al P.d.F. finalizzata alla ritipizzazione di aree assoggettate a vincoli espropriativi decaduti”. In particolare si propone la riqualificazione di dette aree da “Zona per Attrezzature Pubbliche (parco pubblico e parcheggi)” ad “Area di espansione” ed in particolare a “Zona C2”.

Con nota comunale prot. n. 19594 del 15-11-2013, acquisita dalla Sezione Urbanistica regionale al prot. n. 11336 del 18-11-2013, risulta pervenuta la seguente documentazione:

- Tav. 1 — Stato di fatto dei luoghi - Inquadramento territoriale e urbanistico. scala 1:1000;
- Tav. 2 — Stato di fatto dei luoghi - Stralcio Pdf su CTR;
- Tav. 3 — Progetto di variante - Inquadramento urbanistico e territoriale;
- Tav. 4 — Progetto di variante - Piano Particolareggiato maglia di intervento;
- Allegato 1 — Relazione illustrativa;
- Allegato 2 — Delibera di Adozione;
- Allegato 3 — VAS;
- Indagine Geognostiche.

Con successiva nota, prot. n. 1989 del 10-02-2015, il Comune di Tricase a riscontro di specifica richiesta di chiarimenti ed integrazioni, ha fatto pervenire la seguente ulteriore documentazione:

- Copia della Delibera del Comm. ad Acta n. 1 del 15-11-2013;
- Attestazione di avvenuta pubblicazione ed esito della stessa, a firma del Responsabile del Settore Comunale, in uno alla nota di trasmissione;
- Copia dell'avviso di deposito;
- Copia del parere ex art. 89 DPR n. 380/01, rilasciato dall'Ufficio Sismico regionale;
- Attestazione inerente il procedimento in materia di VAS.

Dalla documentazione in atti si evince che la citata deliberazione commissariale non risulta essere stata oggetto di osservazioni.

Con ulteriore nota, prot. n. 3336 del 06-03-2015, il Comune di Tricase ha definitivamente chiarito che con la Deliberazione Commissariale n.1/13 ha inteso attivare un procedimento ex novo e quindi superare il precedente provvedimento Commissariale del 10-11-2010, pure inerente lo stesso argomento.

Descrizione della proposta di variante

La variante in questione riguarda la proprietà della ditta Bentivoglio Andrea + 2 per la quale, a seguito di specifico ricorso, il TAR/Puglia-Lecce con Sentenza n. 8964/2003 ha stabilito l'obbligo del Comune di Tricase a provvedere alla riqualificazione urbanistica delle superfici tipizzate nel P.d.F. come “Zona per Attrezzature Pubbliche (parco pubblico e parcheggi)”, essendo intervenuta la decadenza del vincolo espropriativo.

La variante, adottata dal Commissario ad Acta, nominato giusta sentenza TAR/Puglia-Lecce n.1043/2010, in alternativa alla reiterazione della destinazione, comporta la riqualificazione delle superfici interessate quali “area di espansione” ed in particolare quale “Zona C2”.

La stessa è caratterizzata, così come si evince dal dispositivo deliberativo, dai seguenti indici e parametri:
Tipizzazione Zona "C2"

Destinazioni ammesse:	Residenziali; Associazioni sociali, culturali, religiose e politiche commerciali e direzionali di quartiere, servizi ex art. 3 D.M. n.1444/68
I. f.T. mc/mq	1,50
I.f.F. mc/mq	4,32
R.C.	40%
N.P.	n. 3 + p.t.

Catasto Fg. 41; p.lle nn. 3243 e 3244
Sup. Terr. mq. 21.650 (16.500+5.150)
Vol. max mc 32.475
Abitanti (32.475/100) n. 325
Standard urb. mq 5.850

La Giunta Regionale, giusta Deliberazione n. 1112 del 26-05-2015, ha approvato, con richiesta di controdeduzioni e/o adeguamento da parte comunale ai sensi dell'art.16 della L.R. n.56/80, la variante al P.d.F. adottata dal Comune di Tricase (LE) con Delibera di Commissario ad acta n. 1 del 15-11-2013, con le condizioni e prescrizioni di seguito riportate:

"Rilevato, in via preliminare, che:

- *la superficie interessata dalla variante, così come riportato nella narrativa della deliberazione commissariale, deve intendersi limitata alle p.11e nn. 2792 e 2807 (ora unificate nella pila n. 3243) oggetto del ricorso al giudice amministrativo, di superficie pari a mq. 16.500, ovvero deve intendersi esclusa la parte di superficie della p.11a n. 3244 pari a mq. 5.150;*
- *gli elaborati grafici, oltre che alla riqualificazione, propongono un "nuovo studio (urbanistico)" comprendente gli adiacenti comporti di zona di espansione edilizia denominati L8 e L9 (di proprietà dei sig.ri Bentioglio);*

Evidenziato, altresì, che:

- *il provvedimento regionale non riguarda il cd "nuovo studio", il quale ancorché condivisibile, deve essere inteso come utile alla definizione di un "unico disegno urbanistico", la cui validazione e/o approvazione non può che essere rinviato a fase successiva a quella connessa al presente procedimento; in proposito si ritiene che detto studio debba includere la totalità delle aree prospicienti la Via Pirandello (ancorché eventualmente suddivisa in più comparti) ivi comprese, quindi, le aree interessate da analogo provvedimento del giudice amministrativo;*

Circa il merito degli aspetti urbanistici si evidenzia quanto in appresso:

- *la variante così come proposta, comporta l'insediamento di un numero considerevole di abitanti pari a n. 325, che vanno ad aggiungersi a quelli insediabili a seguito di altra riqualificazione determinata da analogo provvedimento giudiziario, nonché costituisce un sensibile incremento del bilancio urbanistico previsto dal vigente P.d.F.;*
- *la stessa variante non tiene in opportuno conto il fatto che la tipizzazione decaduta era riferita alla dotazione di "Attrezzature di interesse Generale" - ex art. 5 D.M. n. 1444/68 - individuata in sede di P.d.F. al fine di sopperire al soddisfacimento del fabbisogno pregresso determinato dalla assenza o scarsità di standard urbanistici (ex art.3 dello stesso D.M.) nelle Zone "A" e "B" del Comune di Tricase;*

Rilevato, quindi, la necessità:

- *di prefigurare un omogeneo trattamento tra le varianti rivenienti da procedimenti tra di loro analoghi;*
- *di pervenire ad una contemperanza (mescolanza in giuste proporzioni) tra i diversi interessi pubblici e privati coinvolti;*

si ritiene di poter condividere la proposta avanzata a condizione che:

- la superficie da assoggettare a riqualificazione venga rideterminata in una misura almeno pari al 50 % della superficie catastale;
- la tipizzazione della superficie in questione, in analogia ad altro provvedimento, sia rideterminata in "Zona C1", con i seguenti parametri urbanistici:

Tipizzazione Zona "C1"

Destinazioni ammesse	Residenziali; Associazioni sociali, culturali, religiose e politiche, commerciali e direzionali di quartiere, servizi ex art. 3 D.M. n.1444/68
I.f.T. mc/mq	1,20
I.f.F. mc/mq	2,70
H max m	12,00
N.P.	n.2 + p.t.
R.C. %	40

- per la restante superficie della p.lla n. 3243 sia mantenuta la destinazione ad uso pubblico (verde pubblico, parcheggi pubblici, ecc....), nell'intesa che la stessa possa intendersi comprensiva anche della superficie di standard urbanistici, ex art. 3 del D.M. n. 1444/1968, relativi ai nuovi abitanti insediabili;
- detta area dovrà essere oggetto di specifico Piano Urbanistico Esecutivo, all'interno della quale dovranno essere indicate le aree di cessione gratuita da destinare a spazi pubblici.

ASPETTI PAESAGGISTICI

Per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici, il Servizio Assetto del Territorio-Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica, giusta nota prot. n. 4342 del 30.04.2015, ha rimesso la propria relazione istruttoria che di seguito testualmente si riporta:

“... omissis

Premesso quanto sopra, dalla documentazione trasmessa si rileva che la proposta di variante risulta compatibile con il quadro degli obiettivi generali e specifici di cui al Titolo IV delle NTA del PPTR e con gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui alla sezione C2 della scheda d'ambito di riferimento del PPTR.

Tutto ciò premesso in relazione al parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96 delle NTA del PPTR, per la Variante proposta, sulla scorta di quanto nel merito evidenziato non si rilevano motivi ostativi al rilascio del predetto parere, a condizione che, al fine di assicurare il miglior inserimento del progetto nel contesto paesaggistico di riferimento e di non contrastare con gli obiettivi di:

1. Migliorare la qualità ambientale del territorio;
2. Riqualificare i paesaggi degradati delle urbanizzazioni contemporanee;
3. Garantire la qualità edilizia, urbana e territoriale negli insediamenti residenziali urbani e rurali. di cui alla sezione C2 della scheda di ambito di riferimento del PTR nelle successive fasi di progettazione siano rispettate le seguenti condizioni e indirizzi.

(PRESCRIZIONI E INDIRIZZI)

Nelle successive fasi di progettazione si provveda a:

- operare idonee scelte d'assetto fisico-spaziale (orientamenti e giaciture delle volumetrie, struttura dello spazio pubblico, organizzazione degli spazi aperti, rapporti pieno-vuoto, ecc.) al fine di garantire un adeguato inserimento delle opere nel contesto di riferimento;
- individuare e salvaguardare anche gli elementi minori di vegetazione che dal punto di vista ambientale contribuiscono a mantenere la stabilità agroecosistemica come le alberature isolate ivi presenti;
- prevedere tipologie edilizie coerenti con i caratteri insediativi riconoscibili nel contesto, privilegiando forme (coperture, volumi, attacchi a terra, linee compositive ecc.), dimensioni, tecnologie costruttive e materiali legati ai caratteri insediativi, tipologici e ambientali dei luoghi;
- garantire un'organizzazione dei sistemi degli spazi aperti pubblici e privati volta a minimizzare il consumo e

l'impermeabilizzazione dei suoli;

- *prevedere, soprattutto nell'area destinata a parco pubblico, anche nei lotti privati, la piantumazione di essenze arboree e arbustive tipiche del contesto agrario limitrofo, prevedendo comunque il reimpianto degli esemplari eventualmente sottoposti ad espianto a seguito dell'attuazione degli interventi;*
- *garantire l'ombreggiamento delle aree destinate a parcheggio con la piantumazione di essenze come sopra indicate.*

Indirizzi:

- *al fine di migliorare le condizioni di sostenibilità complessiva e anche in applicazione della L.R. n. 13/2008 si reputa necessario prevedere:*
 - *sistemi di raccolta delle acque meteoriche e eventuali reti idrico-fognarie duali e impianti che riutilizzino acque reflue e tecniche irrigue mirate al risparmio idrico e alla gestione sostenibile delle acque meteoriche;*
 - *sistemi per migliorare il microclima esterno e quindi la vivibilità negli spazi esterni mediante la riduzione del fenomeno di "isola di calore", attraverso:*
 - *la realizzazione e organizzazione degli involucri edilizi (soprattutto per le cortine rivolte ad Ovest) che diano ombra per ridurre l'esposizione alla radiazione solare delle superfici circostanti mediante elementi architettonici, oggetti, schermature verticali integrate con la facciata esterna, schermature orizzontali, pergole, pensiline, coperture fisse a lamelle, pareti verdi, tetti verdi e coperture vegetalizzate ecc;*
 - *l'impiego di adeguati materiali da costruzione con bassi coefficienti di riflessione;*
 - *la realizzazione di percorsi pedonali in sede propria con pavimentazione costituite da materiali a basso coefficiente di riflessione per ridurre la temperatura superficiale ed ombreggiate da opportune schermature arbustive/arboree (selezionate per forma e dimensione della chioma) in modo da garantire e favorire la mobilità ciclabile e pedonale nelle ore calde.*
- *nel caso di utilizzo di "Fonti Energetiche Rinnovabili" per gli edifici di nuova costruzione si potrà inoltre fare riferimento alla Circolare Regionale n.2/2011 (DGR n. 416 del 10/03/2011).*
- *In fase di cantiere al fine di evitare impatti diretti e/o indiretti sul contesto paesaggistico esistente e sulle sue componenti dovrà essere garantito:*
 - *il corretto scorrimento e smaltimento delle acque meteoriche superficiali per non compromettere la consistenza del suolo;*
 - *la limitazione dei movimenti di terra (sbancamenti, storni, riporti) per non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme e conservare nel contempo l'assetto idrogeologico complessivo delle aree oggetto d'intervento;*
 - *l'allontanamento e il deposito dei materiali di risulta rivenienti dalle operazioni di scavo nelle pubbliche discariche;*
 - *l'uso di mezzi di cantiere e la realizzazione di opere complementari (piste di accesso, deposito di materiali, recinzioni, ecc.) che non compromettano le aree attigue a quelle d'intervento; al termine dei lavori lo smantellamento delle opere provvisorie (piste carrabili, accessi ecc...) e il ripristino dello stato dei luoghi al fine di agevolare la ricomposizione dei valori paesistici del sito.*

ASPETTI AMBIENTALI

Nel merito degli aspetti ambientali, con nota prot. n. 4260 del 30.05.2014, il Servizio Urbanistico regionale, tra le altre documentazioni, richiedeva l'attestazione dell'esito della procedura di cui all'art. 6 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. alla luce delle modifiche apportate alla L.R. n. 44/2012 e relativo R.R. n. 18/2013.

Il Comune di Nardò, con nota prot. n. 1989 del 10.02.2015, acquisito al protocollo regionale con il n. 1627 del 23.02.2015, ha rappresentato che la procedura di VAS è stata conclusa con Determina Dirigenziale del Servizio Ecologia n. 330 del 21.10.2014.

Nel merito il provvedimento dirigenziale, pubblicato sul BURP n. 158 del 13.11.2014, fatto salvo talune puntuali prescrizioni, ha stabilito la esclusione della variante in questione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica."

Successivamente, il Comune di Tricase, con nota prot. n. 19206 del 25-11-2015, acquisita al protocollo regionale con num. 453 in data 20-01-2016, trasmetteva la Delibera del Commissario ad acta n. 1 del 24-11-2015, con la quale *“vengono fatte proprie le condizioni, prescrizioni ed indirizzi contenuti ne provvedimento regionale”*.

La Sezione Urbanistica, con nota prot. n. 6527 del 09-09-2016, al fine di consentire la predisposizione della proposta di deliberazione di approvazione definitiva alla Giunta regionale, così come previsto dall'art. 16 della L.R. n. 56/1980, ha richiesto al Comune di Tricase di trasmettere, in duplice copia, gli elaborati grafici, con attestazione da parte del Dirigente responsabile del Settore 2 Urbanistica Assetto del Territorio, della conformità di detti elaborati alle prescrizioni regionali di cui alla Del. G.R. n. 1112/2015.

Il Comune di Tricase, con nota 18550 del 30-09-2016, acquisita al protocollo regionale con n. 8286 del 07-11-2016, ha provveduto ad inviare in duplice copia i seguenti elaborati aggiornati ed adeguati alle prescrizioni regionali:

- Tav. 1 — Stralcio del P.d.F e riduzione del P.P.
Data 22 settembre 2016. Scala 1:4000;
- Tav. 2 — Definizione delle aree.
Data 22 settembre 2016. Scala 1:500.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone alla Giunta di approvare in via definitiva la variante, adottata con Delibera del Commissario ad Acta n. 1 del 15-11-2013, avente ad oggetto *“Variante al P.d.F. vigente per ritipizzazione aree di proprietà BENTIVOGLIO Andrea +2, in esecuzione delle sentenze del TAR/Puglia-Lecce, n. 8964/03 e 1043/10, tenuto conto che il Comune di Tricase (LE) ha inteso condividere in toto, con Delibera del Commissario ad acta n. 1 del 24-11-2015 e relativi allegati grafici, le prescrizioni e modifiche regionali di cui alla D.G.R. n. 1112 del 26-05-2015.*

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della giunta regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4° della Lr. 7/97, punto d). Copertura finanziaria di cui alla Lr. n.28/2001:

La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

L'Assessore, sulla scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone pertanto alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento, dal funzionario istruttore, dal Dirigente di Servizio e dal Dirigente di Sezione;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

- **DI APPROVARE** la relazione dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale, nelle premesse riportata;
- **DI APPROVARE IN VIA DEFINITIVA**, ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 56/1980, la variante adottata con Delibera del Commissario ad Acta n. 1 del 15-11-2013 avente ad oggetto *“Variante al P.d.F. vigente per riti-*

pizzazione aree di proprietà BENTIVOGLIO Andrea +2, in esecuzione delle sentenze del TAR/Puglia-Lecce, n.8964/03 e n.1043/10, tenuto conto che il Comune di Tricase (LE) ha inteso condividere in toto, con Delibera del Commissario ad acta n. 1 del 24-11-2015, le prescrizioni e modifiche regionali di cui alla D.G.R. n. 1112 del 26-05-2015;

- **DI DEMANDARE** al competente SUR la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Tricase (LE), per gli ulteriori adempimenti di competenza;
- **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia e sulla Gazzetta Ufficiale (a cura del SUR).

Il segretario della Giunta
dott.a Carmela Moretti

Il Presidente della Giunta
dott. Michele Emiliano