

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 30 ottobre 2018, n. 1928

COMUNE DI TUGLIE (LE) – Piano di Lottizzazione del Comparto 8 in zona “C2 di nuova espansione”, IN VARIANTE AL PRG ex art. 21/co.14 della LR 56/1980 - Parere di compatibilità paesaggistica ed approvazione.

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, sulla base delle istruttorie espletate dal Servizio Strumentazione Urbanistica e dal Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica, confermata dai rispettivi Dirigenti della Sezione Urbanistica e della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, riferisce quanto segue:

““ Il Comune di Tuglie (LE), munito di vigente PRG (approvato in via definitiva con DGR n.1309 del 17/10/2000), con DCC n.29 del 09/08/07 adottava il Piano di Lottizzazione del Comparto 8 in zona “C2 di nuova espansione”, in variante al citato PRG ai sensi dell’art. 21/co.14 della LR 56/1980 ed afferente a zona soggetta a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi della L1497/1939.

I relativi atti tecnico-amministrativi venivano trasmessi con nota prot. 8659 del 09/08/07 e comprendevano n.21 tavole ed elaborati.

A seguito di istruttoria, giuste relazioni d’ufficio n.18 del 22/06/10 (per gli aspetti urbanistici) e prot. 2766 del 30/06/10 (per gli aspetti paesaggistici ex art. 5.03 delle Norme del PUTT/P) e di esame da parte del CUR nella seduta del 10/03/11, con nota SUR prot. 3380 del 25/03/11 venivano richiesti al Comune i seguenti chiarimenti e documenti integrativi:

“(…) Le varianti al PRG inserite afferiscono alla modificazione della rete viaria di nuova previsione, al fine di salvaguardare un’area boscata ed alcuni manufatti rurali di rilevanza paesaggistica.

Quanto innanzi proposto, sostanzialmente è finalizzato all’adeguamento del nuovo insediamento residenziale ipotizzato alle norme e prescrizioni di tutela fissate dal PUTT/P regionale (piano territoriale allora vigente), per la salvaguardia dei suddetti beni paesaggistici presenti sul territorio interessato, e risulta pertanto -in linea di massima- conforme alle richiamate disposizioni dell’art.21/co.14° della LR n.56/1980.

Nello specifico, occorre però evidenziare quanto di seguito:

- a. sotto l’aspetto procedurale-amministrativo, come si evince dalla documentazione comunale rimessa, si rileva che le pubblicazioni eseguite (dieci giorni di deposito e venti giorni per la presentazione delle osservazioni/opposizioni) sono difformi da quanto prescritto in proposito dal citato comma 14°, che nella fattispecie rinviano allo stesso procedimento di adozione ed approvazione del PRG (trenta giorni di deposito e trenta giorni per la presentazione delle osservazioni/opposizioni, a norma dell’art.16/co.4° della LR n.56/1980);*
- b. sotto l’aspetto tecnico, si rileva che le modifiche alla viabilità di PRG proposte non appaiono in toto riferibili a necessità di salvaguardia di beni paesaggistici ed inoltre in un caso (tratto compreso tra i lotti 71 e 38-39) non si consegue affatto la tutela del manufatto rurale lvi presente in mezzeria;*
- c. inoltre, attese le disposizioni del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. in materia di VAS e considerata la data di adozione del PL (posteriore al 31/07/2007), l’Amm.ne Com.le è invitata ad espletare la procedura di verifica di assoggettabilità ex art. 12, presso il competente ufficio regionale VIA-VAS;*
- d. infine, si segnala la necessità dell’acquisizione del parere tecnico di competenza della Struttura Tecnica Interprovinciale (ex Genio Civile), ai sensi dell’art.89 del DPR n.380/2001, a norma di quanto disposto con Delibera della Giunta Regionale n.1626 del 15/09/09 (BUR n.151 del 29/09/09). (…)*

Con nota comunale prot. 205 del 12/01/17 il Comune ha inviato, in riscontro alle suddette richieste regionali, i seguenti nuovi atti ed elaborati:

- DCC n.3 del 29/01/13, di presa d’atto dei rilievi regionali e degli elaborati tecnici adeguati e conseguenziali determinazioni, e relativo verbale della Commissione Comunale Edilizia;
- atti di pubblicazione;

- unica osservazione (Cataldi Sergio) presentata a seguito delle pubblicazioni e relativi scheda UTC e verbale della Commissione Comunale Edilizia;
- DCC n.39 del 24/11/16, di accoglimento parziale dell'unica osservazione;
- Determinazione del Dirigente del Servizio Ecologia - Ufficio VAS regionale n.83 del 16/04/12 e nota prot. 3735 del 09/05/12, di esclusione dalla procedura VAS con prescrizioni;
- parere favorevole prot. 56266 del 07/12/12, di conformità geomorfologica ex art. 89 del DPR 380/2001 e s.m.i., reso dal Servizio Lavori Pubblici - Ufficio Sismico e Geologico regionale;
- nuovi elaborati progettuali:
 1. Relazione tecnica generale
 2. Documentazione fotografica
 3. Tav. 01 Stralcio dal PRG
 4. Tav. 02 Stralcio aerofotogrammetrico
 5. Tav. 03 Estratto di mappa
 6. Tav. 04 Planimetria generale di progetto su aerofotogrammetria e su catastale
 7. Tav. 05 Piano quotato dell'area e planimetria generale esistente
 8. Tav. 06 Zonizzazione su catastale
 9. Tav. 07 Planovolumetrico
 10. Tav. 08 Planimetria generale quotata di progetto su catastale
 11. Tav. 09 Suddivisione comparto 8 in sub-aree funzionali di intervento
 12. Tav. 10 Calcolo superficie territoriale comparto 8
 13. Tav. 11 Dati planovolumetrici e verifica standard urbanistici
 14. Tav. 12 Tipologie edilizie alloggi
 15. Tav. 13 Infrastrutture
 16. Tav. 14 Profili longitudinali e sezioni con gli edifici
 17. Tav. 15 PUTT: Ambito territoriale esteso - PUTT: Vincolo boschi, macchie, biotipi, parchi.

Inoltre, in atti è il parere favorevole di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, reso con nota istruttoria prot. 5324 del 28/06/17 della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio - Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica.

Pertanto, si è proceduto alla valutazione della documentazione e dei nuovi elaborati progettuali adottati dal Comune di Tuglie con le DCC 3/2013 e 39/2016 e trasmessi con la nota comunale prot. 205 del 12/01/17, in adeguamento ai rilievi istruttori regionali innanzi citati (relazioni d'ufficio n.18 del 22/06/10 per gli aspetti urbanistici e prot. 2766 del 30/06/10 per gli aspetti paesaggistici ex art. 5.03 delle Norme del PUTT/P ed inoltre esame da parte del CUR nella seduta del 10/03/11).

La zona "C2 di nuova espansione" - Comparto 8 del PRG oggetto di studio è costituita da aree a destinazione residenziale e connessa viabilità poste a nord del centro abitato, nella località "Montegrappa", delimitate a nord dalla zona agricola, a est dalla fascia per verde privato e dalla SP per Neviano, a sud dal bosco di proprietà di parte degli stessi lottizzanti e dai Comparti 9 e 10 ed a ovest dalla "Zona 167".

Gli indici e parametri di PRG per detta zona C2 sono così indicati:

- | | |
|--|----------------------------------|
| - indice di fabbricabilità territoriale: | 0,75 mc/mq |
| - standard ex DM 14441968: | 12 mq/ab |
| - altezza massima: | 7,50 m |
| - numero dei piani: | 2 compreso il piano terra |
| - altezza edificio/larghezza stradale: | H/L ≤ 1m |
| - distanza minima dal ciglio stradale: | 5 m |
| - tipi edilizi: | case a schiera, case accoppiate. |
| - indice di copertura: | 40% |

- distanza minima tra gli edifici: 10,00/0,00
- distanza minima tra i confini: 5,00/0,00.

I dati ed i parametri dimensionali utilizzati nella progettazione sono i seguenti:

- a) superficie totale del comparto: mq 108.699,00
- b) superficie strada esistente vicinale Raona: mq 1.416,00
- e) superficie strada da sdemanializzare: mq 185,00
- d) superficie territoriale comparto (a-b+c): mq 107.468,00
- e) superficie territoriale comparto escluso bosco: mq 96.834,00
- f) superficie fondiaria: mq 45.988,00
- g) superficie rete viaria da cedere: mq 16.599,00
- h) superficie per standard minima: mq 8.712,00 (pari a mq/ab 12,00)
- i) superficie per standard di progetto: mq 39.078,00 (pari a mq/ab 53,83)
- l) superficie totale da cedere: mq 55.677,00
- m) percentuale aree da cedere (d/l): 51,81 %
- n) indice di fabbricabilità fondiaria (o/f): mc/mq 1,58
- o) volume residenziale (mq 96.834 x mc/mq 0,75): mc 72.626
- p) abitanti insediabili (me/ab 100): 726.

Rispetto al PRG, sono introdotte alcune variazioni nella rete viaria al fine di dare una maggiore funzionalità agli isolati e di tutelare il bosco ed i manufatti rurali preesistenti ("furneddhi", trulli, muretti a secco); inoltre, la strada vicinale "Raona" viene resa pedonale. Gli standard sono previsti principalmente in corrispondenza del bosco e relative aree annesse ed adiacenti.

ISTRUTTORIA REGIONALE

A) ASPETTI AMBIENTALI E VINCOLI TERRITORIALI

Si prende atto che sono stati ottemperati i prescritti adempimenti in materia di VAS, giusta Determinazione del Dirigente del Servizio Ecologia (oggi Sezione Autorizzazioni Ambientali) n.83 del 16/04/12, di esclusione dalla procedura VAS con prescrizioni, ed in materia di verifica di compatibilità geomorfologica ex art. 89 del DPR 380/2001 e s.m.i., giusto parere prot. 56266 del 07/12/12 reso dal Servizio Lavori Pubblici.

B) ASPETTI PAESAGGISTICI

La Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, con propria nota istruttoria prot. 5324 del 28/06/17, ha espresso il parere favorevole di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, con le seguenti conclusioni:

“Tutto ciò premesso, verificato che il progetto proposto in variante non è stato modificato rispetto a quello a suo tempo esaminato dalla scrivente, si ritiene di confermare la valutazione paesaggistica di cui alla nota prot. 2766 del 30.06.2010 (che si allega alla presente) precisando che non si rilevano motivi ostativi al rilascio del parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.d delle NTA del PPTR, per la variante proposta, a condizione che, in fase di rilascio dei successivi titoli autorizzativi, sia verificata la compatibilità degli interventi e delle opere previste nell'area di rispetto del bosco con le misure di salvaguardia di cui all'art. 63 delle NTA del PPTR.”

Di seguito si riportano le richiamate valutazioni e conclusioni di cui alla precedente nota prot. 2766 del 30/06/10 del medesimo ufficio regionale:

“Premesso quanto sopra, si ritiene pertanto che l'intervento in parola, con riferimento specifico alla sua localizzazione, non interferisce con gli indirizzi di tutela previsti per l'ambito esteso interessato nonché rispetta le direttive di tutela e le prescrizioni di base fissate dal P.U.T.T./P. per gli elementi paesaggistici strutturanti (titolo III) l'ambito esteso interessato dalle opere.

Conseguentemente, la trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico, che l'intervento in progetto comunque comporta, poiché non interferisce sostanzialmente con la principale componente strutturante l'attuale assetto paesaggistico, è da reputarsi, quindi, compatibile con gli obiettivi generali di tutela insiti negli indirizzi e nelle direttive proprie dell'ambito territoriale esteso interessato fissate dalle N.T.A. del P.U.T.T./P..

Con riferimento poi alla specifica soluzione progettuale adottata si rappresenta che questa, per la sua articolazione planovolumetrica, e per le sue caratteristiche tipologiche, risulta idonea dal punto di vista paesaggistico-ambientale e culturale e non pregiudizievole alla qualificazione paesaggistica dell'ambito di riferimento, in quanto andrà ad operare una trasformazione non significativa dell'attuale assetto paesaggistico dei luoghi che, come in precedenza già specificato, si presenta attualmente alquanto antropizzato ovvero privo di un rilevante grado di naturalità.

Riguardo ai “furneddhi” sopra richiamati, presenti nell'area interessata, il progetto proposto ne prevede la salvaguardia “attraverso l'inserimento di questi nei lotti o nelle aree a standard” come rappresentato nella Relazione Tecnica Generale e nella Relazione tecnica di compatibilità paesaggistica. In merito ai muretti a secco e agli ulivi (“Beni diffusi nel paesaggio agrario” - art. 3.14 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.), mentre sui primi non si rileva alcuna previsione di salvaguardia e/o di tutela, per i secondi si prevede che, qualora estirpati per l'apertura delle strade, “se presentano una chioma ben sviluppata, saranno trapiantati in posizioni migliori (per es. nelle aree a verde) meglio adeguate al contesto dei lotti.””

C) ASPETTI URBANISTICI

Per quanto attiene -preliminarmente- ai profili formali-procedurali, si rileva che il Comune con la DCC 29/2007 ha ritenuto di adottare, in variante al vigente PRG, ai sensi dell'art. 21/co.14 della LR 56/1980, il Piano di Lottizzazione in oggetto.

Il richiamato comma 14 dispone testualmente:

“E' consentito adottare ed approvare, con provvedimento unico, il PP in variante al PRG, seguendo lo stesso procedimento di adozione ed approvazione del PRG, qualora il PP contenga modifiche alle norme di attuazione, nonché varianti al PRG, intese ad adeguare il PRG stesso ai limiti e rapporti fissati con il DM 2/4/1968 n.1444, alle norme e disposizioni della presente legge o alle previsioni dei piani territoriali vigenti, sempre che tali modifiche e/o varianti non incidano sui criteri informativi del PRG.”

In ordine a detto aspetto, nell'ambito dei precedenti atti istruttori regionali (relazioni d'ufficio n.18 del 22/06/10 per gli aspetti urbanistici e prot. 2766 del 30/06/10 per gli aspetti paesaggistici, ed inoltre esame da parte del CUR nella seduta del 10/03/11 ed infine la conseguente nota SUR prot. 3380 del 25/03/11), sono state operate specifiche valutazioni, con le seguenti conclusioni (segnatamente, si fa riferimento ai contenuti della nota SUR 3380/2011):

“(…) Le varianti al PRG inserite afferiscono alla modificazione della rete viaria di nuova previsione, al fine di salvaguardare un'area boscata ed alcuni manufatti rurali di rilevanza paesaggistica.

Quanto innanzi proposto, sostanzialmente è finalizzato all'adeguamento del nuovo insediamento residenziale ipotizzato alle norme e prescrizioni di tutela fissate dal PUTT/P regionale (piano territoriale allora vigente), per la salvaguardia dei suddetti beni paesaggistici presenti sul territorio interessato, e risulta pertanto -in linea di massima- conforme alle richiamate disposizioni dell'art.21/co.14° della LR n.56/1980.”

Pertanto, il procedimento comunale in argomento è da ritenersi corretto dal punto di vista amministrativo. Per quanto attiene inoltre agli aspetti tecnici, considerate le innanzi descritte finalità della Variante al PRG proposta, afferente essenzialmente all'assetto viario ed alla individuazione delle aree a standard di pertinenza all'interno del comparto di studio, senza modificazione del perimetro e degli indici e parametri

del comparto medesimo, si esprime parere favorevole di approvazione della Variante stessa, dal punto di vista urbanistico.

Quanto innanzi, con la puntualizzazione che la presente valutazione è riferita alla documentazione ed ai nuovi elaborati progettuali adottati dal Comune di Tuglie con le DCC 3/2013 e 39/2016 e trasmessi con la nota comunale prot. 205 del 12/01/17, in adeguamento ai precedenti rilievi istruttori regionali.

Il Comune stesso, ai sensi dell'art. 21 della LR 56/1980 e dell'art. 10 della LR 21/2011, successivamente deve procedere all'approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione in oggetto, in conformità alle determinazioni e prescrizioni di cui al presente provvedimento.

OSSERVAZIONI/OPPOSIZIONI DI CITTADINI

Nel corso del presente procedimento risultano presentate complessivamente le seguenti osservazioni/opposizioni di cittadini:

a. Presentate a seguito delle pubblicazioni degli atti adottati con la DCC 29/2007:

1. Cataldi Sergio, datata 10/09/07 (prot. com.le n.9609 del 12/09/07)
Proprietario di un immobile in prossimità esterna del perimetro del comparto 8 di studio, lamenta la mancata realizzazione di un previsto tratto di viabilità (interno al comparto 8), ai fini dell'accesso alla sua proprietà, e chiede la correlata demolizione di un manufatto ("furneddhu") posto a cavallo del perimetro.
2. Provenzano Claudio, datata 10/09/07 (prot. com.le n.9637 del 13/09/07)
Chiede la previsione di viabilità pedonale e ciclabile.
3. Palumbo Biagio - Zito Domenico, datata 28/09/07 (prot. com.le n.10530 del 01/10/07)
Si oppone alla destinazione a parcheggio della particella catastale 735, in quanto già asservita con atto notarile a costruendo fabbricato (esterno al comparto 8).

Determinazioni assunte in questa sede

Si ritengono dette osservazioni/opposizioni superate, e dunque respinte, sulla scorta dei nuovi elaborati progettuali adottati dal Comune di Tuglie con le DCC 3/2013 e 39/2016, in adeguamento ai precedenti rilievi istruttori regionali.

b. Presentate a seguito delle pubblicazioni degli atti adottati con la DCC 3/2013:

1. Cataldi Sergio, datata 04/09/14 (prot. com.le n.6300 del 04/09/14)
Chiede che il lotto n.71 e l'area indicata come "area di accesso privata" nella Tav. 7 del Piano di Lottizzazione siano destinati come "area a verde pubblico".

Determinazioni assunte in questa sede

Si ritiene detta osservazione/opposizione parzialmente meritevole di accoglimento, limitatamente alla destinazione come "area pubblica - standard di cui al DM n.1444 del 02/04/1968" dell'area indicata come "area di accesso privata" nella Tav. 7 del Piano di Lottizzazione, condividendo le corrispondenti valutazioni e determinazioni assunte dal Comune con la DCC n.39 del 24/11/16, sempre che sia garantito l'accesso alle abitazioni prospicienti.

c. Pervenute direttamente alla Sezione Urbanistica Regionale:

1. Cataldi Sergio, datata 24/01/08 (prot. SUR n.1373 del 11/02/08)
2. Cataldi Sergio, datata 16/09/10 (prot. SUR n.13991 del 06/10/10)
3. Cataldi Sergio, datata 01/02/12 (prot. SUR n.1022 del 01/02/12)
4. Cataldi Sergio, datata 20/02/17 (prot. SUR n.1411 del 24/02/17)
5. Cataldi Sergio, datata 15/06/17 (prot. SUR n.4438 del 15/06/17)

Determinazioni assunte in questa sede

Dette osservazioni sono meramente reiterative e ripetitive delle precedenti presentate dal medesimo e peraltro irrualmente prodotte rispetto al procedimento disciplinato dagli artt. 16 e 21 della LR 56/1980; pertanto le stesse sono respinte.

CONCLUSIONI DELL'ISTRUTTORIA REGIONALE

Conclusivamente, con le precisazioni di cui ai precedenti punti A, B e C, la Variante al PRG in oggetto, adottata con DCC 29/2007 e riferita alla documentazione ed ai nuovi elaborati progettuali adottati dal Comune di Tughe con le DCC 3/2013 e 39/2016 e trasmessi con la nota comunale prot. 205 del 12/01/17 in adeguamento ai precedenti rilievi istruttori regionali, risulta meritevole di approvazione, con la puntualizzazione che il Comune stesso, ai sensi dell'art. 21 della LR 56/1980 e dell'art. 10 della LR 21/2011, successivamente deve procedere all'approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione in oggetto, in conformità alle determinazioni e precisazioni di cui al presente provvedimento.

Tutto ciò premesso, sulla scorta delle sopra esposte risultanze istruttorie, in toto condivise, si propone alla Giunta il rilascio del parere di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, e l'approvazione, ai sensi degli artt. 16 e 21/co.14 della LR 56/1980, della Variante al PRG adottata dal Comune di Tughe con le DCC 29/2007, 3/2013 e 39/2016 e relativa al Piano di Lottizzazione del Comparto 8 in zona "C2 di nuova espansione".

Quanto innanzi, con le precisazioni di cui ai precedenti punti A (per gli aspetti ambientali e vincoli territoriali), B (per gli aspetti paesaggistici) e C (per gli aspetti urbanistici e per le osservazioni dei cittadini), e con la puntualizzazione che il il Comune Tughe, ai sensi dell'art. 21 della LR 56/1980 e dell'art. 10 della LR 21/2011, successivamente deve procedere all'approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione in oggetto, in conformità alle determinazioni e precisazioni di cui al presente provvedimento.""

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4° - lettera "d)" della LR n. 7/97.

"COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA LR N.28/2001 E S.M. ED I."

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 alla Pianificazione Territoriale, 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;
VISTE le dichiarazioni poste in calce al presente provvedimento;
A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge.

DELIBERA

- **DI FARE PROPRIA** la relazione dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale, nelle premesse riportata;
- **DI RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, sulla Variante al PRG adottata dal Comune di Tughe con le DCC 29/2007, 3/2013 e 39/2016 e relativa al Piano di Lottizzazione del Comparto 8 in zona "C2 di nuova espansione", con le precisazioni di cui alle note istruttorie prot. 2766 del 30/06/10 e prot. 5324 del 28/06/17 della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio;
- **DI APPROVARE** di conseguenza, ai sensi degli artt. 16 e 21/co.14 della LR 56/1980, per le considerazioni e motivazioni di cui alla relazione in premessa, la Variante al PRG adottata dal Comune di Tughe con le DCC 29/2007, 3/2013 e 39/2016 e relativa al Piano di Lottizzazione del Comparto 8 in zona "C2 di nuova espansione" di cui sopra, con le precisazioni di cui ai precedenti punti A (per gli aspetti ambientali e vincoli territoriali), B (per gli aspetti paesaggistici) e C (per gli aspetti urbanistici e per le osservazioni dei cittadini)

riportate nella stessa relazione in premessa e che qui si intendono, per economia espositiva, integralmente trascritte e con la puntualizzazione che il Comune di Tuglie, ai sensi dell'art. 21 della LR 56/1980 e dell'art. 10 della LR 21/2011, successivamente deve procedere all'approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione in oggetto, in conformità alle determinazioni e precisazioni di cui al presente provvedimento;

- **DI DEMANDARE** alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Tuglie, per gli ulteriori adempimenti di competenza;
- **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA
ROBERTO VENNERI

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA
ANTONIO NUNZIANTE