

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 8 luglio 2019, n. 1282

**Comune di Tricase (LE). Variante al P. di F. vigente per ritipizzazione aree di proprietà NUCCIO Andrea e NUCCIO Antonio, in esecuzione delle sentenze del TAR Puglia - Lecce, n. 1781/10 e 1782/10. Approvazione definitiva.**

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, sulla base dell'istruttoria espletata dalla PO Urbanistica e Paesaggio Lecce, dal competente Servizio Strumentazione Urbanistica, e confermata dal Dirigente della Sezione Urbanistica Regionale, riferisce quanto segue;

""Il Comune di Tricase (LE), dotato di PdF approvato con DGR n. 308 del 05.02.1975 e DGR n. 1309 del 31.05.1977, ha adottato, con deliberazione del Commissario Straordinario n. 43 del 22.02.2012, una variante al PdF finalizzata alla ritipizzazione di aree assoggettate a vincoli espropriativi ormai decaduti, in esecuzione delle sentenze del TAR Puglia, sede di Lecce, I sezione, n. 1781/10 e 1782/10.

Ai fini dell'approvazione della variante ai sensi dall'art. 55 della L.R. 56/80, è stata trasmessa al Servizio Urbanistica della Regione Puglia duplice copia dei seguenti elaborati:

- Deliberazione del Commissario Straordinario n. 43 del 22.02.2012;
- Certificato di avvenuto deposito, pubblicazione ed inserzione dell'avviso di regolare deposito della Deliberazione del Commissario Straordinario n. 43 del 22.02.2012 a firma del Responsabile del Settore urbanistica e assetto del territorio;
- Elaborati scritto grafici:
  - Tav. 1 - Inquadramento generale
  - Tav. 2 - Progetto di riqualificazione urbanistica
  - Tav. 3 - NTA del PdF "Tabella zona B1 oggetto di variante".

A seguito della pubblicazione della suddetta delibera, avvenuta dal 20.03.2012 al 19.04.2012, non sono pervenute osservazioni.

Con nota prot. n. 11938 del 24.10.2012, il Servizio Urbanistico regionale ha manifestato la necessità di acquisire specifici chiarimenti in merito ai seguenti aspetti:

- destinazione urbanistica dell'area secondo le previsioni del PdF vigente;
- superfici interessate dalla proposta di variante;
  - verifica delle aree a servizi previste dal PdF.

Con nota prot. n. 73 del 02.01.2013, acquisita al prot. n. 739 del 18.01.2013, il Comune di Tricase, a chiarimento di quanto manifestato nella suddetta nota, ha trasmesso la seguente documentazione integrativa:

- stralcio della Tav. 3 del P.d.F. vigente;
- visure catastali aggiornate delle aree interessate dalla variante;
- copia della D.G.M. 169/2011 e della relativa documentazione approvata, relativa alla ricognizione e verifica delle aree a servizi necessarie al soddisfacimento delle dotazioni minime ai sensi del D.M. 1444/68.

Ancora successivamente, il Comune di Tricase, in riscontro alle specifiche richieste di integrazioni, ha inviato giusta nota prot. n. 1318 del 28.01.2013, i seguenti pareri:

- parere ex art. 89 del DPR 380/01 ;
- esito della procedura di verifica di assoggettabilità/VAS ai sensi del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. e della L.R. 44/2012.

**Premesso:**

- che l'Amministrazione Comunale di Tricase, con deliberazione del Commissario Straordinario n. 43 del 22.02.2012, a seguito delle sentenze del TAR n. 1781/2010 e 1782/2010, ha "ritenuto ... [di] provvedere alla riqualificazione urbanistica non solo delle aree di proprietà dei Sigg.ri Nuoci oggetto del contenzioso amministrativo, ma di intervenire sull'intera maglia urbanistica, completamente definita e contornata da viabilità assicurando in tal senso un'organica ridefinizione dell'intero." La proposta oggetto della deliberazione

riguarda, dunque, l'intera maglia all'interno della quale ricadono le aree di proprietà dei ricorrenti (NUCCIO Andrea, Fg. 41, ptc. 550, 2773 e NUCCIO Antonio, Fg. 41, ptc. 549, 2770), per una superficie pari a mq 1.386, nonché le aree di proprietà di Sciurti Donata + 6 per una superficie pari a mq 793 e di De Marco Cosimo + 5 per una superficie pari a mq 832, oltre ad una superficie pari a mq 845, per la quale si conferma la destinazione a parcheggi, in quanto già gravata da specifico vincolo riveniente da una precedente pianificazione esecutiva. Il tutto per una superficie complessiva pari a mq 3.323 oltre ai parcheggi già di uso pubblico pari a mq 845.

Sulla scorta della "vocazione edificatoria" delle aree in questione richiamata nelle citate sentenze del TAR, per la maglia, attualmente tipizzata come "Zona di depressione altimetrica da destinare ad attrezzature (parco, parcheggi)", la proposta di variante prevede una suddivisione così come di seguito riportato:

- Zona B1 - Residenziale di completamento", per una estensione di ca. 1600 mq;
- Area destinata a parco, parcheggio, viabilità", per una estensione di ca. 1860 mq;
- Area a parcheggio di uso pubblico", per una estensione di 845 mq.

Per l'area tipizzata come "Zona B1 — Residenziale di completamento" sono previsti gli stessi indici e parametri della "Zona B" del vigente Pdf, ossia:

- Destinazioni ammesse:
  - Residenziale;
  - Associazioni sociali, culturali, religiose e politiche, commerciali e direzionali di quartiere e comunque tutti i servizi alle residenze come definiti dell'art.5 del D.M. 1444/68;
- Indici:
  - I.f.t. = 2,3 mc/mq
  - I.f.f. = 5,0 mc/mq
  - R.C. = 0,7 mq/mq
  - n. piani = 3 + p.t.

Tale tipizzazione determina, conseguentemente. Il seguente carico urbanistico

- volume realizzabile = 77.642,9 mc
- abitanti insediabili = 95,5 ab

- che con nota protocollo n. 39507 del 18.11.2013 la Regione Puglia - Area politiche per la riqualificazione, la tutela e la sicurezza ambientale e per l'attuazione delle opere pubbliche - Servizio difesa del suolo e rischio sismico - Ufficio sismico e geologico ha espresso, ai sensi dell'art. 89 DPR n. 380/2001 parere favorevole esclusivamente in ordine alla compatibilità delle previsioni dell'intervento proposto con le condizioni geomorfologiche dell'area interessata, nel rispetto delle conclusioni riportate nella relazione geomorfologica e sismica a firma del Dott. Geol. Marcello De Donatis;

- che nel merito degli aspetti ambientali, con nota prot. n. 4651 del 17.06.2014, il Servizio Urbanistico regionale, facendo seguito alla precedente nota prot. n. 2191 del 28.02.2013, richiedeva l'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 regolamento di attuazione.

- che il Comune di Tricase, con nota prot. n. 1318 del 28.01.2015, acquisita al protocollo regionale con il n. 1625 del 23.02.2015, ha rimesso copia della Determina del Servizio Ecologia regionale n. 46 del 06.02.2014 (pubblicata sul BURP n. n. 20 del 13022014) con la quale la variante in parola è stata esclusa dalla assoggettabilità alla procedura di VAS.

#### **Considerato:**

- che con DGR n. 1113 del 26.05.2015 la Regione Puglia ha approvato con prescrizioni e modifiche la variante in questione, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80, adottata con deliberazione del Commissario Straordinario n. 43 del 22.02.2012, con le seguenti motivazioni e condizioni:

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

- la variante così come proposta, comporta l'insediamento di un numero di abitanti non previsti dal P.d.F., che vanno ad aggiungersi a quelli insediabili a seguito di altra riqualificazione determinata da analogo provvedimento giudiziario;

- 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.

Rilevata, 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 quanto proposto, 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
- f.T.mc/mq1,20
- l.f.F. mc/mq 2,70
- H max m 12,00
- N.P.n.2+p.t.
- R.C. % 40

- 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. ""

Per ciò che riguarda gli aspetti paesaggistici:

""Alla luce di ciò e della presenza delle componenti paesaggistiche sopra comunque rilevate nell'area interessata dalla variante, si ritiene che questa sia assentibile sotto il profilo paesaggistico ai sensi dell'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, a condizione che, ai fini della qualificazione paesaggistica degli insediamenti, l'attuazione degli interventi non prescindano da una ricognizione diretta delle componenti sopra menzionate e più in generale degli ulteriori valori di paesaggio presenti nel sito secondo le seguenti prescrizioni e indirizzi:  
- al fine di salvaguardare le formazioni botanico-vegetazionali e i valori percettivi, che rappresentano "elementi strutturanti il territorio" nonché al fine di garantire un adeguato inserimento dei nuovi insediamenti nel contesto di riferimento:

- siano operate idonee scelte d'assetto fisico-spaziale (orientamenti e giaciture delle volumetrie, struttura dello spazio pubblico, organizzazione degli spazi aperti, rapporti pieno-vuoto, ecc.) considerando anche eventuali alternative e modalità insediative;

- siano individuati anche gli elementi minori di vegetazione che dal punto di vista ambientale contribuiscono a mantenere la stabilità agroecosistemica come alberi isolati, piccoli gruppi di alberi, alberature e filari, siepi, ecc.;

- siano previste 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;

- sia garantita un'organizzazione dei sistemi degli spazi aperti pubblici e privati volta a minimizzare il consumo e l'impermeabilizzazione dei suoli;

- sia previsto l'utilizzo di essenze arboree e arbustive tipiche del contesto agrario limitrofo, prevedendo comunque il reimpianto degli esemplari eventualmente sottoposti ad espanto a seguito dell'attuazione degli interventi.

In proposito si rappresenta che il parere di cui sopra, ai sensi dell'art. 106, comma 1, delle NTA del PPTR approvato con DGR n. 176 del 16.02.2015, rimane confermato per ogni sua parte. ""

- che in recepimento del parere con prescrizioni di cui alla DGR n. 1113/2015, il Comune di Tricase ha fatto proprio il provvedimento regionale relativo alla variante in oggetto, con DCC n. 28 del 31.05.2016, deliberando quanto segue:

*""Di fare proprie le condizioni, prescrizioni ed indirizzi contenuti nei provvedimenti in premessa (...) con particolare riferimento, fermo restando il resto, alla tipizzazione della zona che viene 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*
- *f.T. mc/mq 1,20*
- *f.f.F. mc/mq 2,70*
- *H max m 12,00*
- *N.P.n.2+p.t.*
- *R.C. % 40*

- *stabilire che in fase di redazione di specifico piano urbanistico esecutivo dovranno essere rispettate le prescrizioni e gli indirizzi dettati in relazione agli aspetti paesaggistici indicati nella citata DGR n. 1113 del 26.05.2015 (...)"*

- che con avviso pubblico in data 24.06.2015 la deliberazione di Giunta Regionale n. 1113 del 26.05.2015 unitamente a tutti gli elaborati facenti parte della variante urbanistica sono stati depositati a libera visione del pubblico;

- che con nota protocollo 16667 del 10.10.2018 acquisita al protocollo delta Sezione Urbanistica n. 9224 del 16.10.2018 il Comune di Tricase ha trasmesso la Deliberazione CC n. 28 del 31.05.2016 di presa d'atto delle "condizioni" di cui alla DGR n. 1113/2015 la cui impostazione il Comune dichiara di condividere. Allo scopo il Responsabile del Settore Assetto e governo del territorio comunale attesta che gli elaborati trasmessi sono stati adeguati alle prescrizioni regionali di cui alla citata DGR. Inoltre dichiara che *""gli indirizzi e prescrizioni connessi con gli aspetti paesaggistico/ambientali verranno verificati e fatti rispettare in sede di esame ed eventuale approvazione di progettazione esecutiva di piani di lottizzazione dell'area di cui trattasi""*. Con la medesima nota sono stati trasmessi (in formato cartaceo) i seguenti elaborati progettuali:

- Tav. 01 - Individuazione area lottizzazione (Ortofoto - Estratto mappa catastale - Estratto IGM - Estratto Pdf - Carta tecnica regionale - Estratto PPTR)
- Tav. 02 - Area oggetto di piano di lottizzazione (Rilievo lotto e sovrapposizione con mappa catastale - Ritipizzazione area) Indici urbanistici (Superfici catastali - Superfici rilevate - Parametri urbanistici - Verifica indici urbanistici)

### **CONCLUSIONI DELL'ISTRUTTORIA REGIONALE**

Dato atto che la proposta di variante (adottata con deliberazione del Commissario Straordinario n. 43 del 22.02.2012) ha recepito le prescrizioni e condizioni di cui alla DGR n. 1113/2015, giusta Delibera di C.C. n. 28 del 31.05.2016, ridefinendo la superficie da assoggettare a riqualificazione [(pari al 50 % della superficie catastale (Tavola 02)], ritipizzando la zona interessata in "Zona C1" con le destinazioni ammesse, i parametri e gli indici così come disposti dalla suddetta DGR, si ritiene che la stessa sia meritevole di approvazione in via definitiva a condizione che in fase di pianificazione esecutiva dovranno essere ottemperati gli adempimenti in materia di VAS previsti dalle norme statali e regionali.

Tutto ciò premesso, sulla scorta di quanto sopra, per le motivazioni e nei limiti e termini richiamati nella relazione innanzi esposta, in toto condivisi, si propone alla Giunta la **approvazione in via definitiva**, ai sensi dell'art. 16 della LR 56/1980 della variante al Pdf vigente del Comune di Tricase per la ritipizzazione delle aree di proprietà Nuccio e altri, in esecuzione alle sentenze TAR Puglia - Lecce nn. 1781/10 e 1782/10, adottata con deliberazione del Commissario Straordinario n. 43 del 22.02.2012.

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 riportate, che in toto si condivide e costituisce parte integrante del presente provvedimento.
- **DI APPROVARE** ai sensi dell'art. 16 della LR 56/1980, la variante al P. di F. vigente del Comune di Tricase per la ritipizzazione delle aree di proprietà Nuccio e altri, in esecuzione delle sentenze TAR Puglia - Lecce nn. 1781/10 e 1782/10, adottata con deliberazione del Commissario Straordinario n. 43 del 22.02.2012;
- **DI DEMANDARE** alla competente Sezione Urbanistica Regionale la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Tricase, per gli ulteriori adempimenti di competenza;
- **DI PROVVEDERE** a cura della Sezione Urbanistica Regionale alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA  
SILVIA PIEMONTE

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA  
ANTONIO NUNZIANTE