

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 4 marzo 2024, n. 183

COMUNE DI TORRICELLA (TA). Riqualificazione urbanistica di aree poste in località Librali e in area urbana di Torricella (TA). Parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96 NTA del PPTR. Approvazione.

Il Presidente della Giunta Regionale, sulla base dell'istruttoria espletata dal Servizio Strumentazione Urbanistica e dal Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica, confermata dal Dirigente della Sezione Urbanistica ad interim e dal Dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, riferisce quanto segue.

Vista la Legge regionale n. 56 del 1980 "Tutela ed uso del territorio" che all'art.16 – "Piano regolatore generale comunale: formazione ed approvazione" stabilisce che *"Le varianti al P.R.G. sono adottate senza la preventiva autorizzazione della Regione e seguono il procedimento di adozione ed approvazione del P.R.G."*.

PREMESSO che

Il Comune di Torricella (in seguito Comune) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato in via definitiva dalla Regione Puglia con DGR n. 600 del 09.06.2000.

Con nota prot. n. 327 del 13.01.2021 acquisita a questa Sezione con prot. n. 491 del 14.01.2021 il Comune ha trasmesso alla Sezione Urbanistica della Regione Puglia istanza di approvazione della variante in oggetto allegando la relativa documentazione amministrativa e progettuale.

Con nota prot. 1897 del 19.02.2021 la Regione Puglia ha richiesto approfondimenti e chiarimenti.

Con nota comunale del 22.07.2022 acquisita alla scrivente Sezione con prot. n. 8296 del 22.07.2022 è stata trasmessa la Deliberazione del Commissario ad acta n. 2 del 25.05.2022, avente ad oggetto "Riqualificazione urbanistica di aree poste in località Librali e in area urbana di Torricella di proprietà – Sentenza TAR Puglia Lecce – Sez. I, n. 1040/2011 – Giudizio di ottemperanza di cui alla Sentenza TAR Puglia Lecce, Sez. III, n. 1782/2013 – Sentenza TAR Puglia, Sez. III, n. 335/2020 del 14.01.2020 (Nomina Commissario ad Acta)".

Con nota protocollo n. 13134 del 29.11.2022 la scrivente Sezione chiedeva ulteriori integrazioni.

Con nota pervenuta in data 02.02.2023 e acquisita al protocollo regionale n. 1880 del 03.02.2023 l'avvocato di parte chiedeva di conoscere l'esito dell'iter regionale in ordine alla riqualificazione urbanistica adottata dal Comune di Torricella con Delibera del Commissario ad acta n. 2/2022.

Con nota protocollo n. 2578 del 16.02.2023 la scrivente Sezione riscontrava la suddetta richiesta.

Con nota protocollo n. 5848 del 19.06.2023 pervenuta in data 20.06.2023 e acquisita al protocollo regionale n. 8426 del 22.06.2023, il Responsabile dell'UTC riscontrava le richieste regionali.

Con nota protocollo n. 9585 del 18.07.2023 la scrivente Sezione trasmetteva gli atti documentali della variante in oggetto alla Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio e contestualmente chiedendo ulteriori chiarimenti al Comune di Torricella in merito alla procedura in oggetto alla luce di sopraggiunti nuovi elementi di valutazione.

A seguito di un tavolo tecnico svolto in data 19.10.2023 presso la sede della Sezione Urbanistica, con nota protocollo n. 10123 del 03.11.2023, acquisita al protocollo n. 13773 del 06.11.2023, l'UTC di Torricella riscontrava la suddetta nota regionale.

Risultano agli atti:

- Parere di compatibilità sismica ex art. 89 D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii. rilasciata dalla competente Sezione regionale prot. AOO_064/PROT/22/11/2021/0017814;
- Attestazione rilasciata dal tecnico incaricato in ordine alla non assoggettabilità delle aree oggetto di variante alle disposizioni del Piano di protezione Civile comunale, approvato con DGC n. 101/2008;
- determinazione n. 490 del 15/09/2020 con la quale il Settore Servizi Tecnici e Assetto del territorio del Comune di Torricella ha confermato l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi

dell'art. 5 punto C. l) del Regolamento Regionale 9 ottobre 2013, n. 18 di attuazione della L.R. n. 44 del 14.12.2012 "Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica": articoli 8 e altri, la Variante al piano urbanistico comunale denominata "Riqualificazione urbanistica di aree poste in località Librali e in area urbana di Torricella, proposta da Comune di Torricella;

- Con nota prot. n. 6527 del 30.08.2023, acquisita al protocollo della Sezione Urbanistica al n. 11029 del 30.08.2023, la Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio trasmetteva il parere tecnico favorevole con prescrizioni di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR.

VISTI

- il parere tecnico della Sezione Urbanistica posto in allegato A al presente provvedimento;
- il parere tecnico della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio posto in allegato B al presente provvedimento;

RITENUTO, alla luce delle risultanze istruttorie di cui ai Pareri Tecnici allegati (Allegati A e B), ai sensi dell'art. 7, comma 7, della L.R. n. 20/2001, che sussistano i presupposti di fatto e di diritto per:

1. **APPROVARE**, per le motivazioni e nei termini di cui al parere tecnico del Servizio Strumentazione Urbanistica della Sezione Urbanistica allegato al presente provvedimento e parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato A) e con le conclusioni di cui allo stesso parere, la variante al PRG a seguito di decadenza vincoli di PRG ex art. 2 legge n. 1187/68 per la riqualificazione urbanistica di un'area privata adottata con la DCA n. 2/2022;
2. **RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96 delle NTA del PPTR, per le motivazioni e nei termini di cui alla nota prot. n. 6527 del 30.08.2023 del Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica della Sezione Tutela e Valorizzazione del paesaggio, allegata al presente provvedimento, parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato B) e con le conclusioni di cui allo stesso parere, per la variante al PRG a seguito di decadenza vincoli di PRG ex art. 2 legge n. 1187/68 per la riqualificazione urbanistica di un'area privata adottata con DCA n. 2/2022;

Vista la D.G.R. 15 settembre 2021, n. 1466 recante l'approvazione della Strategia regionale per la parità di genere, denominata "Agenda di Genere";

Vista la D.G.R. del 03/07/2023 n. 938 del Registro delle Deliberazioni recante D.G.R. n. 302/2022 "Valutazione di impatto di genere. Sistema di gestione e di monitoraggio". Revisione degli allegati

GARANZIE DI RISERVATEZZA

La pubblicazione sul BURP, nonché la pubblicazione all'Albo o sul sito istituzionale, salve le garanzie previste dalla legge 241/1990 in tema di accesso ai documenti amministrativi, avviene nel rispetto della tutela della riservatezza dei cittadini secondo quanto disposto dal Regolamento UE 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, nonché dal D.Lgs. 196/2003 ss.mm.ii., ed ai sensi del vigente Regolamento regionale 5/2006 per il trattamento dei dati sensibili e giudiziari, in quanto applicabile.

Ai fini della pubblicità legale, il presente provvedimento è stato redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari ovvero il riferimento alle particolari categorie di dati previste dagli articoli 9 e 10 del succitato Regolamento

UE.COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DEL D.LGS. 118/2011 e s.m.i.

La presente deliberazione non comporta implicazioni, dirette e/o indirette, di natura economico-finanziaria e/o patrimoniale e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

Il Presidente relatore, sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate, ai sensi dell'art. 4 comma 4, lettera "d)" della LR n. 7/97 e della L.R. n. 20/01, propone alla Giunta:

1. **DI APPROVARE**, per le motivazioni e nei termini di cui al parere tecnico del Servizio Strumentazione Urbanistica della Sezione Urbanistica allegato al presente provvedimento e parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato A) e con le conclusioni di cui allo stesso parere, la variante al PRG a seguito di decadenza vincoli di PRG ex art. 2 legge n. 1187/68 per la riqualificazione urbanistica di un'area privata adottata con la DCA n. 2/2022;
2. **DI RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96 delle NTA del PPTR, per le motivazioni e nei termini di cui alla nota prot. n. 6527 del 30.08.2023 del Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica della Sezione Tutela e Valorizzazione del paesaggio, allegata al presente provvedimento, parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato B) e con le conclusioni di cui allo stesso parere, per la variante al PRG a seguito di decadenza vincoli di PRG ex art. 2 legge n. 1187/68 per la riqualificazione urbanistica di un'area privata adottata con DCA n. 2/2022;
3. **DI ALLEGARE** al presente provvedimento, per farne parte integrante e sostanziale:
 - a. parere tecnico della Sezione Urbanistica Allegato A;
 - b. parere tecnico della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio Allegato B.
4. **DI DEMANDARE** alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Torricella per gli ulteriori adempimenti di competenza;
5. **DI PUBBLICARE** il presente provvedimento sul BURP e sul sito istituzionale della Regione Puglia ai sensi dell'art. 32 comma 1 della L. n. 69/2009 in versione integrale.

I sottoscritti attestano che il procedimento istruttorio loro affidato è stato espletato nel rispetto della vigente normativa Regionale, Nazionale e Comunitaria e che il presente schema di provvedimento, dagli stessi predisposto ai fini dell'adozione dell'atto finale da parte della Giunta Regionale, è conforme alle risultanze istruttorie.

La funzionaria istruttrice
arch. Martina OTTAVIANO

EQ Strumentazione Urbanistica 2
arch. Valentina BATTAGLINI

Il Funzionario EQ della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio
arch. Luigi GUASTAMACCHIA

Il dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio
arch. Vincenzo LASORELLA

La Dirigente della Sezione Urbanistica ad interim
ing. Luigia BRIZZI

Il sottoscritto Direttore di Dipartimento NON RAVVISA la necessità di esprimere osservazioni sulla proposta di deliberazione ai sensi del combinato disposto degli articoli 18 e 20 del DPGR n. 22/2021.

Il Direttore del Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana
Ing. Paolo Francesco GAROFOLI

Il Proponente
Presidente della Giunta Regionale
dott. Michele EMILIANO

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta del Presidente;
VISTE le sottoscrizioni poste in calce alla proposta di deliberazione;
A voti unanimi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

1. **DI APPROVARE** per le motivazioni e nei termini di cui al parere tecnico del Servizio Strumentazione Urbanistica della Sezione Urbanistica allegato al presente provvedimento e parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato A) e con le conclusioni di cui allo stesso parere, la variante al PRG a seguito di decadenza vincoli di PRG ex art. 2 legge n. 1187/68 per la riqualificazione urbanistica di un'area privata adottata con la DCA n. 2/2022;
2. **DI RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96 delle NTA del PPTR, per le motivazioni e nei termini di cui alla nota prot. n. 6527 del 30.08.2023 del Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica della Sezione Tutela e Valorizzazione del paesaggio, allegata al presente provvedimento, parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato B) e con le conclusioni di cui allo stesso parere, per la variante al PRG a seguito di decadenza vincoli di PRG ex art. 2 legge n. 1187/68 per la riqualificazione urbanistica di un'area privata adottata con DCA n. 2/2022;
3. **DI ALLEGARE** al presente provvedimento, per farne parte integrante e sostanziale:
 - a. parere tecnico della Sezione Urbanistica Allegato A;
 - b. parere tecnico della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio Allegato B.
4. **DI DEMANDARE** alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Torricella per gli ulteriori adempimenti di competenza;
5. **DI PUBBLICARE** il presente provvedimento sul BURP e sul sito istituzionale della Regione Puglia ai sensi dell'art. 32 comma 1 della L. n. 69/2009 in versione integrale.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA
ANNA LOBOSCO

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA
RAFFAELE PIEMONTESE

**REGIONE
PUGLIA**Luigia Brizzi
29.01.2024
15:43:04
GMT+01:00**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA****Parere tecnico - Allegato A****OGGETTO: Riqualficazione urbanistica di aree poste in località Librali e in area urbana di Torricella. Variante al PRG del Comune di Torricella (TA).**

Il Comune di Torricella (in seguito Comune) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato in via definitiva dalla Regione Puglia con DGR n. 600 del 09.06.2000.

Con nota comunale prot. n. 327 del 13.01.2021 acquisita a questa Sezione con prot. n. 491 del 14.01.2021 sono stati trasmessi gli atti tecnico-amministrativi relativi alla proposta di variante in oggetto.

Dalla documentazione allora pervenuta emergeva che i casi in esame, così come puntualmente richiamati nella Relazione Tecnica unica per le diverse ritipizzazioni proposte, fossero:

- CASO 1. Aree individuate al catasto nel foglio 23, p.lle 382 e 503, località Torre Ovo;
- CASO 2. Aree individuate al catasto nel foglio n. 23 p.lle 857 e 1165, località Librali;
- CASO 3. Aree individuate al catasto nel foglio fg. 11, part.lle 554 e 555, zona urbana di Torricella;
- CASO 4. Area posta in area urbana di Torricella, con accesso da via Aldo Moro e via Diaz, individuata in catasto al foglio 7, p.la 685 (di 349 mq).

Occorre ricordare che con **Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 16/09/2015** veniva adottata, *“ai sensi e per gli effetti dell’art. 16 della legge regionale n. 56 dell’11.05.1980, la variante allo strumento urbanistico generale vigente, mediante la riqualficazione urbanistica, secondo gli elaborati redatti ed elencati nella premessa dall’arch. incaricato, facenti parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, sulle aree: a) località “Torre Ovo” – foglio 23 particella n. 382 e 503; b) Località “Torre Ovo” – Foglio 23 particella 857, 1165; c) località “Torricella” – Via Palestro – foglio 11 particella 554 e 555”*.

Nella Determina n. 374/2020 di *“Attestazione della sussistenza delle condizioni di esclusione dalla VAS ai sensi dell’art. 7 comma 2 del regolamento regionale n° 18 del 9-10-2013”*, per ciò che attiene alla seguente richiesta, *“[...] fg. 07, p.la 6855 già destinata parte a “Zona Omogenea del tipo B1” ed è attualmente tipizzata come “Zona Omogenea del D1- Zona per impianti produttivi esistenti e di progetto”. Riqualficazione Urbanistica di aree di proprietà. A seguito di verifica effettuata, il proprietario ha presentato istanza, prot.2696/13, del 26 marzo 2013 di riqualficazione urbanistica dell’area in variante al vigente PRGC, riclassificandola secondo la sua originaria destinazione e precisamente come “Zona omogenea del tipo B1”*. Sulla stessa istanza, nella Relazione Tecnica si asserisce che: *“Per ciò che attiene*



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

il caso n°4, questo non rientra nell'ipotesi di riqualificazione urbanistica in quanto il lotto in oggetto non presenta le tipizzazioni a carattere pubblico e/o preordinate all'esproprio. La proposta prevede che il Consiglio Comunale proceda alla corretta interpretazione della perimetrazione della "zona Omogenea del D1- Zona per impianti produttivi esistenti e di progetto" del PRG."

Con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 1 del 20/10/2020 si sanciva "[...] di approvare definitivamente ai sensi dell'art. 11 e 12 della L.R. 20/2001 e L.R. 56/1980, in Variante al PRG vigente, la "Riqualificazione urbanistica di aree poste in località Librali e in area urbana di Torricella", con la ritipizzazione delle seguenti particelle:

- Foglio 23, part. 382 e 503, in zona costiera; che assumerà la seguente zona omogenea (DM 1444/68): "Bt – Fascia Costiera" - Aree Turistico residenziali edificate e di completamento;

- Foglio 11, part. 554 e 555, in zona urbana; che assumerà la seguente zona omogenea (DM 1444/6g): "Zona omogenea del tipo "B2- Aree edificate e di Completamento";

- Foglio 23, part. 857 e 1165, in zona costiera; che assumerà la seguente zona omogenea (DM 1444/68): "Bt Fascia costiera- Aree Turistico residenziale edificate e di completamento";

- Foglio 07, part. 6855, in zona urbana di Torricella: che assumerà la seguente zona omogenea (DM 1444/68): "Zona omogenea del tipo B1";

includendo altra variante, rubricata come caso n. 4, non adottata con la precedente deliberazione.

Per ciò che riguarda la **VAS, nella determina n. 490/2020** veniva testualmente riportato che: "[...] il Responsabile dei Servizi tecnici, ha effettuato la registrazione, presso il sito "Autorizzazione ambientale" – Sit Puglia al link "esclusione da VAS", a norma della L.R. n. 44 del 14-12- 2012 (Regolamento Regionale 9 ottobre 2013, n. 18 avente titolo "Regolamento di attuazione della legge regionale 14 dicembre 2012, n. 44 "Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica", concernente piani e programmi urbanistici comunali); registrazione completata il 16 luglio 2020: Codice Vas-1649-REG-073028-003. Caso di esclusione: 7.2.c. Data avvio selezione 16/07/2020 (08.00 AM). Considerato che trascorsi i 30 giorni di registrazione, la pratica in oggetto, non è stata selezionata per la verifica regionale, come visibile dal link prima richiamato, Vas-1649-REG_073028-003 Stato di registrazione: Conclusa. Esito finale: Non selezionato. Per cui vale l'esclusione della VAS come previsto dallo stesso Regolamento regionale n. 18/2013. [...] Si da atto che la pratica non è stata selezionata ai fini della verifica da parte della Sezione "Autorizzazioni ambientali", della Regione Puglia e riportato nel SIT, sul Portale ambientale regionale, nel link "esclusione" da VAS, a norma della L.R. n. 44 del 14-12-2012 "Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica"; [...] Di confermare l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art. 5 punto C. I) del Regolamento Regionale 9 ottobre 2013, n. 18 di attuazione della L.R. n. 44 del 14-12-2012 "Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica": articoli 8 e altri, la Variante al piano urbanistico comunale denominata



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

“Riqualificazione urbanistica di aree poste in località Librali e in area urbana di Torricella, proposta da Comune di Torricella; 4. Di considerare concluso il procedimento relativo alla Valutazione Ambientale Strategica della Variante in oggetto e comunicare tale conclusione al Sindaco, alla Giunta e al Segretario comunale per il prosieguo delle attività relative alla stessa; [...]”

Con nota protocollo n. 1897 del 19.02.2021 la scrivente Sezione Urbanistica nel rispondere all'UTC di Torricella riscontrava le seguenti imprecisioni, che per più compiute valutazioni e determinazioni urbanistiche di competenza richiedevano approfondimenti e chiarimenti:

- *nella Deliberazione di CC n. 23 del 16.09.2015 non è prevista l'adozione della variante relativa all'area di proprietà privata individuata al catasto al fg. 07, p.la 6855 e per l'effetto è nulla la Deliberazione del Commissario ad Acta n. 1/2020 per l'approvazione definitiva:*
 1. *della ritipizzazione dei suoli di proprietà privata, in quanto non preventivamente adottata ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/1980;*
 2. *è improprio il riferimento agli articoli 11 e 12 della L.R. n. 20/2001 ss.mm.ii. per le varianti proposte e adottate con DCC n. 23/2015, in quanto l'approvazione definitiva è di competenza della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/1980;*
- *nelle Determine nn. 490/2020 e 374/2020, agli atti della scrivente e riguardanti le attestazioni di esclusioni dalla procedura di VAS, si rilevano alcuni refusi evidentemente rivenienti da correzioni e/o modifiche avvenute in momenti successivi che di fatto non chiariscono i concetti ivi esposti, soprattutto laddove si ripropone il contenuto della variante relativa all'area di proprietà.*
- *non risultano trasmessi gli atti scritto-grafici relativi alla proposta di variante relativa all'area di proprietà individuata al catasto al fg. 07, p.la 6855;*
- *non è pervenuta l'attestazione del Segretario Comunale circa la presentazione di eventuali osservazioni a seguito dell'adozione delle suddette varianti avvenuta con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 16/09/2015 nonché la sentenza TAR relativa al ricorso proposto dalla proprietaria [...] in merito alla riqualificazione della sua proprietà;*
- *la proposta di variante è carente della verifica del fabbisogno residenziale, ancorché trattasi di aree di dimensioni ridotte; il Responsabile dell'UTC non ha prodotto una specifica relazione sul nuovo carico insediativo residenziale e sulla verifica del dimensionamento degli standard esistenti e aggiuntivi a seguito della ritipizzazione, valutandone di conseguenza l'incidenza compatibilmente con le previsioni del PRG vigente;*
- *non è stata prodotta l'attestazione, con riferimento al Piano comunale di Protezione Civile, dalla quale si evinca che le aree oggetto di variante non siano state individuate e quindi assoggettate a specifiche disposizioni rivenienti da detto Piano. Di questa attestazione andava dato atto nella DCC n. 23/2015;*



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

- non risulta pervenuto il parere di compatibilità sismica, ex art. 89 DPR 380/2001 e s.m.i. del Referente Rischio Sismico LL.PP. della struttura tecnica regionale;
- con riferimento alla Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, non risulta pervenuto il parere di compatibilità paesaggistica reso ai sensi dell'art. 96 delle NTA del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR), approvato con DGR. n. 176 del 16-02-2015, evidenziando che detta compatibilità è in capo alla Regione, contrariamente a quanto attestato in merito nella DCC n. 23/2015.

Con nota comunale del 22.07.2022 acquisita alla scrivente Sezione con prot. n. 8296 del 22.07.2022 è stata trasmessa la Deliberazione del Commissario ad acta n. 2 del 25.05.2022, avente ad oggetto "Riqualificazione urbanistica di aree poste in località Librali e in area urbana di Torricella– Sentenza TAR Puglia Lecce – Sez. I, n. 1040/2011 – Giudizio di ottemperanza di cui alla Sentenza TAR Puglia Lecce, Sez. III, n. 1782/2013 – Sentenza TAR Puglia, Sez. III, n. 335/2020 del 14.01.2020 (Nomina Commissario ad Acta)".

Nella stessa Deliberazione si da atto che la Variante in questione è composta dai seguenti elaborati tecnico-amministrativi:

- Relazione illustrativa (dicembre 2021) a seguito riadozione;
- Nota 1. Studio del carico urbanistico indotto e Bilancio degli standard urbanistici;
- Nota 2. Studio del Piano di Protezione Civile. Attestazione;
- Nota 3. Verifica del Piano di Assetto Idrogeologico;
- Allegato 1. Relazione Geologica Tecnica (Gennaio 2018);
- Allegato 2. Relazione Geognostica (Febbraio 2018) con indagine sismica;
- Allegato 3. Rapporto Ambientale preliminare ai fini dell'Assoggettabilità a VAS;
- Allegato 4. Attestazione del Segretario generale riguardo alle Osservazioni al Piano;
- Allegato 5. Attestazione esclusione procedura VAS;
- Allegato 9. Parere Ufficio sismico regionale;
- Tav. RT. Relazione Tecnica Urbanistica;
- Tav. PL. Planimetrie;
- Tav. DF Documentazione fotografica e punti di ripresa;
- Tav. 01 Definizione aree libere su ortofoto;
- Tav. 02 Definizione aree libere su aerofotogrammetria;
- Tav. 03 Stralcio catastale;
- Tav. 04 Proposta di ritipizzazione su catastale;
- Tav. 05 Proposta di ritipizzazione su aerofotogrammetria.

Con nota protocollo n. 13134 del 29.11.2022 la scrivente Sezione, nel prendere atto della documentazione pervenuta tramite pec differenti, rappresentava testualmente quanto segue:

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

“Pertanto, con la presente, nello spirito di collaborazione tra gli enti, si chiede preliminarmente di porre ordine negli atti riguardanti le 4 varianti, anche mediante un elenco puntuale della relativa documentazione, nonché di chiarire lo stato dell’iter in oggetto relativo a tutte le varianti poste in essere con le rispettive adozioni e contestualmente si conferma quanto già richiesto con la sopra richiamata nota regionale n. 1897/2021 alla quale si rinvia per i dettagli. Si ricorda infatti che ogni singola richiesta avanzata dalla scrivente in detta nota debba essere intesa come riferita ad ogni area oggetto di variante. Nello specifico, quindi, occorre che per ogni area interessata sia prodotta la relativa e specifica documentazione comprensiva dei singoli pareri di competenza degli enti coinvolti. A tal fine occorre che la complessiva documentazione sia trasmessa anche alle Sezioni regionali per l’acquisizione dei pareri di compatibilità sismica, ex art. 89 DPR 380/2001 e s.m.i. e del parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell’art. 96 delle NTA del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR), per ogni area oggetto di variante come già a suo tempo richiesto.”

Con **nota pervenuta in data 02.02.2023 e acquisita al protocollo regionale n. 1880 del 03.02.2023** l’avvocato della ricorrente ha chiesto di conoscere *“l’esito dell’iter regionale in ordine alla riqualificazione urbanistica adottata dal Comune di Torricella con Delibera del Commissario ad acta n. 2/2022, inviata ai Vostri uffici in data 18.11.2022”*.

Con **nota protocollo n. 2578 del 16.02.2023** la scrivente Sezione riscontrava la suddetta richiesta chiedendo nuovamente all’UTC di Torricella (in indirizzo in detta nota), nello spirito di collaborazione tra gli enti, di porre ordine negli atti riguardanti le 4 varianti avviate dal Comune, richiamando con l’occasione quanto già richiesto con la sopra citata nota regionale prot. n. 13134/2022.

Con **nota protocollo n. 5848 del 19.06.2023 pervenuta in data 20.06.2023 e acquisita al protocollo regionale n. 8426 del 22.06.2023**, il Responsabile dell’UTC, nel ricostruire le circostanze connesse alla variante e alle numerose note di trasmissione di atti e documentazione relativi alle varianti avviate, nonché nel trasmettere erroneamente la Relazione Paesaggistica relativa alla variante alla scrivente, precisa quanto di seguito esposto:

“Questa A.C. intende procedere prioritariamente alla definizione della istanza della ditta ricorrente oggetto di Sentenza e contenzioso, avendo fino alla data odierna sollecitato dei restanti casi 2 e 3 solo [...](Caso 3) [...] alle quali si darà seguito separatamente con ulteriore documentazione e istanza ex art. 16 L.R. n. 56/80 ss.mm.ii..

Si evidenzia che porzione della particella n. 382 e tutta la p.lla n. 503 ricadono nel nucleo del Piano d’Interventi di Recupero Territoriale (PIRT) adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 30.11.2022 (la restante parte della p.lla n. 382 ricade in zona omogenea Bt nel vigente PRG). Si comunica infine che l’adottato

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

Piano non ha tenuto conto dell'iter giudiziario avanti al TAR in itinere né la proprietaria pare abbia presentato alcuna osservazione e/o memorie in merito.

Con **nota protocollo n. 9585 del 18.07.2023** la scrivente Sezione preliminarmente trasmetteva gli atti documentali della variante in oggetto alla Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio per gli adempimenti di competenza e contestualmente chiedeva chiarimenti al Comune di Torricella, manifestando anche l'**eventuale disponibilità della scrivente Sezione regionale a volerne discutere in un tavolo tecnico**. Nello specifico si evidenziava quanto segue:

"[...] Inoltre, con riferimento a quanto rappresentato dal Responsabile dell'UTC secondo cui la "porzione della particella n. 382 e tutta la p.lla n. 503 ricadono nel nucleo del Piano d'Interventi di Recupero Territoriale (PIRT) adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 30.11.2022 (la restante parte della p.lla n. 382 ricade in zona omogenea Bt nel vigente PRG)" e che "l'adottato Piano non ha tenuto conto dell'iter giudiziario avanti al TAR in itinere né la ricorrente pare abbia presentato alcuna osservazione e/o memorie in merito", si invita il Comune di Torricella a voler chiarire detta circostanza, nonché le eventuali scelte pianificatorie eventualmente in contrasto e/o non compatibili e/o non conformi a quanto prospettato dal Commissario ad Acta nella propria deliberazione di adozione della presenta variante, considerando che nella intercorsa corrispondenza non erano emersi elementi che potessero ricondurre a quell'iter avviato dall'A.C. [...]"

Infine, anche a seguito dello svolgimento di un **tavolo tecnico avvenuto in data 19.10.2023** presso la sede della Sezione Urbanistica, **con nota protocollo n. 10123 del 03.11.2023 acquisita al protocollo n. 13773 del 06.11.2023**, l'UTC di Torricella riscontrava la suddetta nota regionale inoltrando altresì la relazione redatta dal tecnico incaricato per la redazione del PIRT adottato dall'A.C. in cui ricade l'area interessata dalla variante in oggetto. A seguito di adozione del Piano, la proprietaria aveva proposto osservazione, ritenuta dall'UTC non accoglibile poiché non compatibile con il medesimo PIRT, per le motivazioni e argomentazioni riportate nella Relazione del tecnico incaricato, fatte proprie dal Responsabile dell'UTC come evidenziato nella sopra citata nota comunale.

Risultano agli atti:

- Parere di compatibilità sismica ex art. 89 D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii. rilasciata dalla competente Sezione regionale prot. AOO_064/PROT/22/11/2021/0017814;
- Attestazione rilasciata dal tecnico incaricato in ordine alla non assoggettabilità delle aree oggetto di variante alle disposizioni del Piano di protezione Civile comunale, approvato con DGC n. 101/2008;
- determinazione n. 490 del 15/09/2020 con la quale il Settore Servizi Tecnici e Assetto del territorio del Comune di Torricella ha confermato l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art. 5 punto C. I) del Regolamento Regionale 9 ottobre 2013, n. 18 di attuazione della L.R. n. 44



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

del 14.12.2012 "Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica": la Variante al piano urbanistico comunale denominata "Riqualificazione urbanistica di aree poste in località Librali e in area urbana di Torricella", proposta da Comune di Torricella;

- Con nota prot. 6527 del 30.08.2023, acquisita al protocollo della Sezione Urbanistica n. 11029 del 30.08.2023, la Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, trasmetteva il parere tecnico favorevole con prescrizioni di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR.

Contenuti della proposta di Variante

La ricorrente è proprietaria di un suolo sito in località Librali, distinto al Catasto al Foglio 23, particelle nn. 382 e 503, così tipizzate nel vigente PRG:

1. Mq 575 quali zona omogenea del tipo "Bt – Fascia Costiera" – Aree turistico-residenziali edificate e di completamento;
2. Mq 750 destinati a viabilità di piano;
3. Mq 3175 tipizzati quale zona omogenea del tipo "E – rurale – agricola".



Fig. 1 Inquadramento su ortofoto area di variante



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**



Fig. 2 Inquadramento area di variante su estratto PRG

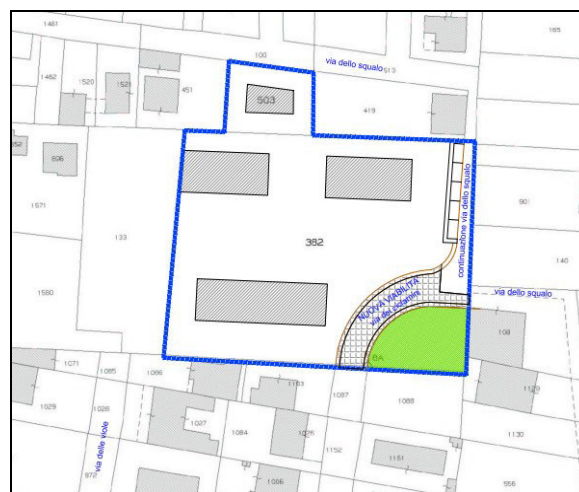


Fig. 3 Inquadramento area di variante su catastale



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

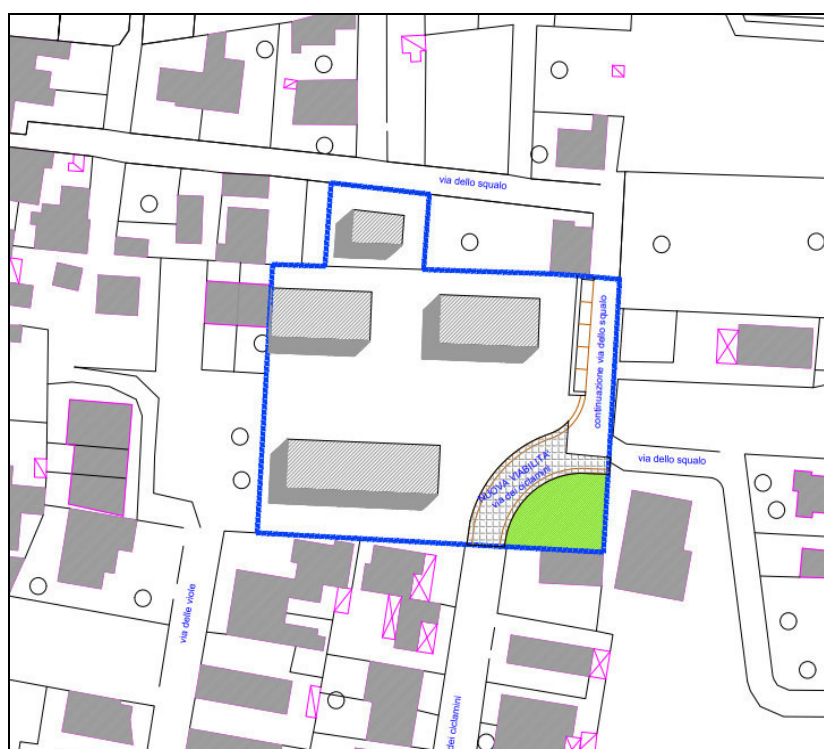


Fig. 4 Inquadramento area di variante su aerofotogrammetria

Come rilevabile dalla Relazione Tecnico Urbanistica *“Trattasi di un’area di proprietà [...], sita nella marina del Comune Torricella, località “Librari”, con accesso da via dei Ciclamini e da via dello Squalo. L’area, individuata in catasto al fg. 23 p.lle 503 e 382-, nel vigente P.R.G., approvato con D.G.R. n° 600 del 09.06.2000 in via definitiva, è tipizzata in parte quale zona omogenea del tipo “Bt- Fascia Costiera” - Aree Turistico residenziale edificate e di completamento- (mq. 575,00 circa), in parte è destinata a viabilità (mq. 750,00 circa) ed in parte è tipizzata quale zona omogenea del tipo “E” - Rurale - Agricola “- (mq.3.175,00circa). Il lotto di terreno confina a sud con viabilità comunale, ad ovest con area urbana (zona omogenea del tipo Bt- “Aree Turistico residenziale edificate e di completamento”), a nord con area urbana (zona con edilizia sanata), ad est zona viabilità esistente. Tale area, avente una forma rettangolare, si trova in una zona dove è presente una edificazione diffusa sviluppatasi negli anni ‘80 e ‘90, spesso in modo spontaneo, senza una pianificazione definita ed il cui edificato, per gran parte è stato oggetto di condono edilizio. Questa situazione giustifica la mancanza di una viabilità ben definita se non per gli assi viari che dalla strada litoranea si sviluppano verso nord, ma senza continuità ed omogeneità della sezione*



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

stradale. Di fatto il PRG, che doveva disciplinare lo sviluppo urbano della zona e migliorare la viabilità, a causa dei lunghi tempi di approvazione, in alcune parti non ha potuto attuarsi in modo compiuto per le trasformazioni continue avvenute durante l'iter di formazione ed approvazione. Negli anni successivi all'approvazione del PRGC, a causa di una eccessiva frammentazione delle proprietà ed una compromissione delle aree con edificazione spontanea sanata, sia l'Amministrazione Comunale che i privati non hanno redatto piani attuativi che avrebbero permesso il rispetto di quanto riportato nel Piano generale, la definizione dei lotti edificabili, la individuazione delle aree per viabilità e standard, la loro cessione o acquisizione mediante esproprio. Infatti, tutta la zona edificabile, posta ad ovest dell'abitato della località "Librale", ha una viabilità che si sviluppa da sud (strada litoranea) verso nord, senza collegamenti trasversali significativi e con sezioni stradali variabili o discontinue. [...] Le aree sottoposte al vincolo preordinato all'esproprio che dovrebbero essere ritipizzate dal punto di vista urbanistico, sono quelle destinate alla viabilità. Tuttavia, il TAR con riferimento alla necessità si procedere con la riqualificazione delle aree di proprietà Ardito, indica le aree identificate al Foglio 23 particelle 382 e 503."

La proprietaria, essendo decaduti i vincoli preordinati all'esproprio, in data 29.06.2009 ha inviato al Comune di Torricella un atto di significazione, invito e diffida con cui ha richiesto che fossero avviate e adottate tutte le azioni ed atti necessari per la "Ritipizzazione dei suoli di proprietà riportate in oggetto".

L'A.C. di Torricella con DCC n. 24 del 24.07.2009 prendeva atto della decadenza del vincolo e stabiliva che nelle more della eventuale reiterazione del vincolo avrebbe trovato applicazione la disciplina dettata dall'art. 9 del DPR n. 380/01.

Avverso la predetta deliberazione la proprietaria in data 03.11.2009 notificava al TAR Lecce e al Comune ricorso con "l'intimazione a concludere il procedimento con la riqualificazione delle aree di sua proprietà".

Il TAR di Lecce, prima sezione, con sentenza n. 1040 del 10.06.2011 accoglieva il ricorso e per effetto annullava la deliberazione n. 24/09 impugnata, riconoscendo quindi l'obbligo del Comune di dare puntuale riscontro all'istanza di riqualificazione formulata dalla proprietà a seguito della decadenza del vincolo espropriativo.

In esecuzione di detta Sentenza la Giunta Comunale con deliberazione n. 45 del 27.03.2012 incaricava il Responsabile del Servizio Tecnico di porre in essere tutti gli atti gestionali al fine di individuare un soggetto abilitato per la predisposizione degli atti tecnici necessari alla Riqualificazione dell'area.

Il Comune di Torricella non ottemperava e a seguito di ulteriore ricorso, nuovamente il TAR Lecce Sez. III con sentenza n. 1782/2013 del 29.05.2013 lo accoglieva ordinando al Comune di Torricella di adottare il "provvedimento di riqualificazione delle aree di proprietà della ricorrente".

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

Con DCC n. 23 del 16.09.2015 il Comune adottava la variante allo strumento urbanistico vigente denominata "Riqualificazione urbanistica di aree poste in località Librali e in area urbana di Torricella" proponendo la riqualificazione della proprietà della ricorrente (Foglio n. 23 particelle nn. 382 e 503) e di altre aree.

La DCC n. 23/2015 prevedeva di estendere la zona omogenea "Bt – Fascia costiera – aree turistico residenziali edificate e di completamento" in quanto "la più omogenea con le previsioni urbanistiche di questa parte di territorio urbano, con l'obbligo, ai fini dell'utilizzo edificatorio dell'area, della redazione di strumento urbanistico esecutivo, [...] da redigere mediante l'applicazione dei seguenti indici e parametri urbanistico-edilizi:

- Lotto minimo: mq 250
- lft: 1,20 mc/mq max;
- lff: 1,50 mc/mq max;
- Indice di copertura: 60% del lotto;
- Numero di piani: PT + 1 piano superiore;
- Altezza massima: 7,50 m;
- Distanza dai confini: 5 m;
- È ammessa la costruzione sui confini;
- Distanza dai fabbricati: 10 m tra pareti finestrate di edifici antistanti;
- [...] oltre alla cessione gratuita delle occorrenti aree per opere di urbanizzazione primaria (strade), dovrà provvedersi alla cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura di 18 mq/ab nel rispetto del DM 1444/68".

Atteso che in materia di VAS il Comune non ottemperava agli adempimenti richiesti dalla Regione Puglia e sospendeva la conclusione del procedimento, la signora Ardito mediante istanza depositata in data 12.04.2019 chiedeva la nomina di un Commissario ad Acta per l'esecuzione del giudicato formatosi sulla sentenza n. 1040/2011 come da sentenza di ottemperanza del TAR Lecce Sez. III n. 1782/2013. Il Commissario si è insediato in data 04.06.2020.

Come ricordato in premessa il suddetto Commissario ha proceduto a deliberare la proposta di riqualificazione (DCA n. 2/2022) dell'area in oggetto, ritipizzando le *"particelle catastali nn. 382 e 503 del Foglio n. 23 di proprietà in "Zona omogenea Bt – Fascia costiera – aree turistico residenziali edificate e di completamento", viabilità stradale di piano, aree a standard pubblici (DM 1444/68),"* secondo i seguenti indici e parametri urbanistico-edilizi:

- *"Lotto minimo: mq 250*
- *lft: 1,20 mc/mq max;*
- *lff: 1,50 mc/mq max;*
- *Indice di copertura: 60% del lotto;*
- *Numero di piani: PT + 1 piano superiore;*
- *Altezza massima: 7,50 m;*

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

- *Distanza dai confini: 5 m;*
- *È ammessa la costruzione sui confini;*
- *Distanza dai fabbricati: 10 m tra pareti finestrate di edifici antistanti;*
- *La realizzazione delle opere edilizie dovrà avvenire a seguito di approvazione del Piano Urbanistico Esecutivo di carattere privato a norma delle leggi urbanistiche vigenti;*
- *Lo strumento urbanistico esecutivo deve prevedere la cessione gratuita delle aree occorrenti per opere di urbanizzazione primaria (viabilità di piano - strade) e la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura di 18 mq/ab nel rispetto del DM 1444/68 e della normativa regionale”.*

Istruttoria regionale

Come richiamato in premessa, mediante le argomentazioni della Relazione Tecnica sopra testualmente riportate nonché il deliberato del Commissario ad Acta, occorre evidenziare che pur non essendo espressamente richiamate nelle citate sentenze TAR le particelle di proprietà della proponente (sentenze nn. 1040/2011 e 1782/2013), la proposta di riqualificazione prospettata sia dalla proponente sia dal Comune di Torricella con DCC n. 23 del 16.09.2015, confermata dallo stesso Commissario, riguarda l'intera area di proprietà e non solo quelle porzioni territoriali soggette a decadenza di vincoli preordinati all'esproprio. Ciò premesso si rappresenta quanto segue.

L'area oggetto di variante è collocata in una zona di margine urbano della città di Torricella, tuttora tipizzata dal vigente PRG in gran parte quale "zona E – Agricola". La viabilità prevista dal PRG, inizialmente pensata dal pianificatore per dare continuità alla carrabilità della zona, non è mai stata realizzata e di conseguenza non sono mai state avviate, nel periodo dei cinque anni di validità delle previsioni vincolistiche del Piano, le procedure relative all'esproprio, rendendo, di fatto, quella data porzione di area una "zona bianca".

Nonostante l'attuale stato dei luoghi risulta modificato da interventi privati con la realizzazione di alcuni fabbricati di tipo residenziale in adiacenza alla zona di proprietà della istante, la fattibilità della strada prevista dal PRG, di fatto rimane inalterata. Peraltro, come evidenziato dal Responsabile dell'UTC nel far propria la Relazione di controdeduzioni all'osservazione proposta dalla proprietà al PIRT adottato dall'A.C., redatta dal tecnico incaricato, "[...] La viabilità di PRG, di cui alla richiesta di ritipizzazione (per effetto della decadenza vincolo), trova ancora maggiore attualità nella pianificazione esecutiva del PIRT. Infatti, la citata viabilità è da considerarsi nell'alveo delle previsioni di PRG che trovano compiutezza con l'attuazione del PIRT: le strade (via delle Viole e via dei Ciclamini) dipartendo (da sud) dalla strada Provinciale Litoranea Salentina, confluiscono (a nord) nella citata "Zona omogenea Ct" e nell'area "Zona E – agricola" e si collegano, orizzontalmente (verso est), con via delle Ortensie e via delle Gardenie.[...]"

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

Inoltre, nella suddetta Relazione, viene aggiunto un elemento che risulta significativo ai fini del presente parere, laddove si precisa che *“Il vincolo di PRG (strada di PRG), ancorchè decaduto, è confermato dal PIRT e può essere realizzato anche dal privato (attuazione PIRT con rigenerazione urbana). [...]”*. Questa circostanza assume rilievo poiché è avvalorata dalla DCC n. 50/2022, quindi volontà espressa chiaramente dal Consiglio Comunale.

Pertanto, di fatto, non si ritiene sia venuto meno l'interesse pubblico alla reiterazione dei vincoli espropriativi originariamente imposti dal PRG sulle aree destinate a viabilità nonostante il mutato stato dei luoghi conseguente alla realizzazione di volumi residenziali come sopra evidenziato. Viabilità, quindi, che a parere della scrivente Sezione deve essere riconfermata.

Per quanto attiene, invece, alla richiesta di riclassificazione delle *“particelle catastali nn. 382 e 503 del Foglio n. 23 di proprietà in “Zona omogenea Bt – Fascia costiera – aree turistico residenziali edificate e di completamento”, [...], aree a standard pubblici (DM 1444/68),”* accertato che, in questo caso, non insiste un vincolo espropriativo soggetto a decadenza, non si ritiene né obbligatorio né necessario procedere ad una riclassificazione soprattutto alla luce dell'adozione del PIRT con la citata DCC n. 50 del 30.11.2022 che, per quanto attestato dal Responsabile dell'UTC, prospetta il mantenimento dell'attuale destinazione d'uso delle aree. In generale si ritiene, comunque, che la loro eventuale riqualificazione non possa prescindere dalle scelte strategiche di pianificazione generale del territorio conseguenti ad uno studio approfondito che comporti la riqualificazione dell'intero circondario, evidentemente caratterizzato da numerosi episodi di abusivismo costiero, attraverso un intervento unitario e organico di ricucitura delle differenti maglie urbane, raccordandole con il sistema infrastrutturale viario esistente a servizio delle diversificate tipologie dell'edificato presenti. Circostanza che il PIRT, costituendo *“comparto”* ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 6/79, ha la funzione di precisare, eseguendo le prescrizioni e le previsioni del vigente strumento urbanistico generale mediante apposita disciplina ed elaborazioni progettuali di livello esecutivo (ai sensi degli artt. 19 e 20 della L.R. n. 56/80) rappresentando, quindi, uno strumento di attuazione della strumentazione urbanistica generale. Introdotto dal PUTT/P ex art. 7.08 delle NTA, è stato confermato nel vigente PPTR della Regione Puglia all'art. 107, mantenendone le caratteristiche con le quali è stato a suo tempo introdotto nelle normative regionali.

Conclusioni

Sulla scorta delle finalità, specificazioni e motivazioni sopra evidenziate, si rileva preliminarmente, sotto l'aspetto amministrativo-procedurale, che la proposta di Variante al PRG, risulta ammissibile ai sensi dell'art. 16 della LR n. 56/1980. La necessità di procedere alla riqualificazione urbanistica *de quo* è avvalorata anche dal punto di vista giuridico dalla sentenza TAR n. 1040/2011 come confermata dalla ulteriore sentenza TAR n. 1782/2013 laddove precisano che *“[...] Deve invece ritenersi che, nei comuni dotati di strumento urbanistico concernente la totalità del territorio, il vuoto di tipizzazione prodottosi a seguito della decadenza di un vincolo*



**REGIONE
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA

preordinato all'esproprio deve essere colmato dando puntuale riscontro all'istanza di riqualificazione formulata dal privato. [...]” E ancora “La presentazione di un’istanza di riqualificazione urbanistica di un suolo da parte del proprietario costituisce circostanza idonea ad attivare il procedimento amministrativo di integrazione dello strumento urbanistico rimasto privo, almeno limitatamente al suolo di cui si discute, di una specifica disciplina. [...]”

Ciò premesso, tuttavia, sotto l'aspetto tecnico-urbanistico la variante proposta non si condivide nella sua interezza in quanto in contrasto con le caratteristiche del contesto urbanistico esistente, e con l'interesse pubblico manifestato dalla stessa A.C. per il tramite del Responsabile dell'UTC, laddove, a seguito di adozione del PIRT con DCC n. 50 del 30.11.2022 che conferma la previsione viaria già prevista dal vigente PRG, avalla, di fatto la reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio relativo alla viabilità in questione la cui fattibilità non è stata compromessa dalla realizzazione di volumi residenziali presenti attualmente in quella parte di città. Pertanto, come sopra evidenziato si ritiene che la stesura definitiva del PIRT, quale strumento attuativo del PRG, possa costituire il luogo all'interno del quale approfondire le caratteristiche dell'area urbana in questione al fine di prospettare eventualmente la riqualificazione dell'intera maglia.

Alla luce delle risultanze istruttorie, ai sensi dell'art. 16 della LR n. 56/1980, non si condivide in toto le motivazioni addotte dal Commissario ad Acta con Deliberazione n. 2/2022 e per l'effetto si esprime parere favorevole all'approvazione della Variante al PRG per la *“Riqualificazione urbanistica di aree poste in località Librali e in area urbana di Torricella. Variante al PRG del Comune di Torricella (TA)”* esclusivamente nella parte in cui si prevede la conferma della “viabilità stradale di piano” come deliberato dallo stesso Commissario, reiterando conseguentemente il vincolo preordinato all'esproprio connesso alla infrastruttura stradale già prevista dal vigente PRG, il cui interesse pubblico permane come attestato dal Responsabile dell'UTC anche nella stesura del citato PIRT adottato nel novembre del 2022.

In esecuzione quindi delle sentenze TAR Lecce n. 1040/2011 e n. 1782/2013, al fine di dare puntuale riscontro all'istanza di riqualificazione formulata dal privato, limitatamente al suolo rimasto privo di disciplina a seguito di decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio, si conferma la destinazione d'uso della viabilità prevista dal vigente PRG mantenendone inalterato il disegno e la dimensione di circa 750 mq, confermando altresì le destinazioni del resto della proprietà quali “Bt- Fascia Costiera” - Aree Turistico residenziale edificate e di completamento - (mq. 575,00 circa), e zona “E” - Rurale - Agricola” - (mq. 3.175,00 circa). Infine, a seguito dell'esito del presente parere occorre adeguare le cartografie relative alla variante in oggetto.

Funzionaria istruttrice
Arch. Martina Ottaviano





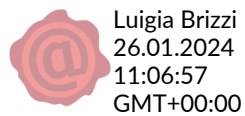
**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

E.Q. Strumentazione Urbanistica 2
Arch. Valentina Battaglini



La Dirigente della Sezione Urbanistica
Ing. Luigia Brizzi





**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

**PARERE TECNICO
"Allegato B"**

COMUNE DI TORRICELLA

**Riqualificazione urbanistica di area posta in località
Librali in Variante al PRG – Attuazione delle Sentenze n. 1049 del 10.6.2011 e Sentenza n.
1782/2013 – TAR Puglia Lecce**

DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Con nota prot. n. 079/9585 del 18.7.2023, acquisita al prot. col n. 145/5914 del 20.7.2023, la Sezione Urbanistica regionale, considerato che con nota comunale del 22.7.2022 è stata trasmessa la Deliberazione del Commissario ad acta n. 2 del 25.05.2022, avente ad oggetto "Riqualificazione urbanistica di aree poste in località Librali e in area urbana di Torricella di proprietà della (omissis)– Sentenza TAR Puglia Lecce – Sez. I, n. 1040/2011 – Giudizio di ottemperanza di cui alla Sentenza TAR Puglia Lecce, Sez. III, n. 1782/2013 – Sentenza TAR Puglia, Sez. III, n. 335/2020 del 14.01.2020 (Nomina Commissario ad Acta)", ha trasmesso per la variante in oggetto istanza di parere di compatibilità paesaggistica (art. 96.1.c delle NTA del PPTR) allegando la seguente documentazione in formato pdf:

Nome File	Impronta MD5
Parere Ufficio Sismico Regionale.pdf	d156b40677a35aa9a1bb00d13ca4d227
Piano di Protezione Civile - attestazione.pdf	991de9afa866bed5af25f8552066ee09
Planimetrie.pdf	b2fe9f7c50ad622092333bc0cbe79f61
RELAZIONE Paesaggistica (omissis) .pdf	1554681211d8ba26e8f25c993aa215a6
RELAZIONE TECNICO URBANISTICA.pdf	b82f2e5391ba0ac75e3880cd87fcfd02
Rapporto Ambientale.pdf	a4a73bd88730716a9b2c239034363e4f
Studio Carico Urbanistico e bilancio Standard.pdf	5a6020452dd698e2155c4ef0927bd980
Tav 01 - Aree libere su ortofoto.pdf	05e6924783f30f9f28c80dce611496e6
Tav 02 - Aree libere su aerofotogrammetria.pdf	574d44ee7147e5420d86fbb10dfc4b8d
Tav 03 - Stralcio catastale.pdf	9ae543e562ab72705dec37c1c5ea8d64
Tav 04 - Proposta su catastale.pdf	c0a0b98ce70868f3489c5b3fa15c75de
Tav 05 - Proposta su aerofotogrammetria.pdf	530b252af7d78aa907c0616050e63da4
Verifica Piano Assetto Idrogeologico.pdf	650d867c22c56d31d9ebebdc5ae59b49
attestazione esclusione procedura VAS.pdf	8517355004bcefd61d94cd98f4dde8d
attestazioni Segretario Generale.pdf	be3ec2a31724bf38ee83bf144671e7d6
documentazione fotografica (2).pdf	a5e1bbe57ca7de146ac32be4ede8b50d
geologico-Tecnica e sismica_RIGENERAZIONE TORRICELLA.pdf	c572cc36979ee1907d4bab8d3de6847c
relazione illustrativa - dic 2021.pdf	5af3ec10dc66dfc79df850d2de2905ee

Via Gentile, 52 - 70126 Bari - 080 5407761
 pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE PROPOSTA

Nella nota della Sezione Urbanistica viene rappresentato quanto segue:

"(...) il Comune di Torricella è dotato di Piano Regolatore Generale - approvato dalla Regione Puglia con DGR n. 600 del 09.06.2000. (omissis) è proprietaria di un suolo sito in località Librali, distinto al Catasto al Foglio 23, particelle nn. 382 e 503, così tipizzate nel vigente PRG:

- 1. Mq 575 quali zona omogenea del tipo "Bt - Fascia Costiera" - Aree turisticoresidenziali edificate e di completamento;*
- 2. Mq 750 destinati a viabilità di piano;*
- 3. Mq 3175 tipizzati quale zona omogenea del tipo "E - rurale - agricola".*



Fig.1 Stralcio ortofoto



Fig.2 Stralcio PRG



Fig.3 Stralcio Catasto



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

Come rilevabile dalla Relazione Tecnico Urbanistica "Trattasi di un'area di proprietà (omissis), sita nella marina del Comune Torricella, località "Librari", con accesso da via dei Ciclamini e da via dello Squalo. (...) Il lotto di terreno confina a sud con viabilità comunale, ad ovest con area urbana (zona omogenea del tipo Bt- "Aree Turistico residenziale edificate e di completamento"), a nord con area urbana (zona con edilizia sanata), ad est zona viabilità esistente.



Fig.4 Stralcio ortofoto

Tale area, avente una forma rettangolare, si trova in una zona dove è presente una edificazione diffusa sviluppatasi negli anni '80 e '90, spesso in modo spontaneo, senza una pianificazione definita ed il cui edificato, per gran parte è stato oggetto di condono edilizio. Questa situazione giustifica la mancanza di una viabilità ben definita se non per gli assi viari che dalla strada litoranea si sviluppano verso nord, ma senza continuità ed omogeneità della sezione stradale. Di fatto il PRG, che doveva disciplinare lo sviluppo urbano della zona e migliorare la viabilità, a causa dei lunghi tempi di approvazione, in alcune parti non ha potuto attuarsi in modo compiuto per le trasformazioni continue avvenute durante l'iter di formazione ed approvazione. Negli anni successivi all'approvazione del PRGC, a causa di una eccessiva frammentazione delle proprietà ed una compromissione delle aree con edificazione spontanea sanata, sia l'Amministrazione Comunale che i privati non hanno redatto piani attuativi che avrebbero permesso il



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

rispetto di quanto riportato nel Piano generale, la definizione dei lotti edificabili, la individuazione delle aree per viabilità e standard, la loro cessione o acquisizione mediante esproprio. Infatti, tutta la zona edificabile, posta ad ovest dell'abitato della località "Librale", ha una viabilità che si sviluppa da sud (strada litoranea) verso nord, senza collegamenti trasversali significativi e con sezioni stradali variabili o discontinue. (...) Le aree sottoposte al vincolo preordinato all'esproprio che dovrebbero essere ritipizzate dal punto di vista urbanistico, sono quelle destinate alla viabilità. Tuttavia, il TAR con riferimento alla necessità si procedere con la riqualificazione delle aree di proprietà (omissis) , indica le aree identificate al Foglio 23 particelle 382 e 503."
Conseguentemente la proposta di riqualificazione riguarda l'intera area di proprietà e non solo quelle porzioni territoriali soggette a decadenza vincoli preordinati all'esproprio.

(Omissis), essendo decaduti i vincoli preordinati all'esproprio, in data 29.06.2009 ha inviato al Comune di Torricella un atto di significazione, invito e diffida con cui ha richiesto che fossero avviate e adottate tutte le azioni ed atti necessari per la "Ritipizzazione dei suoli di proprietà riportate in oggetto".

L'A.C. di Torricella, con DCC n. 24 del 24.07.2009, prendeva atto della decadenza del vincolo e stabiliva che nelle more della eventuale reiterazione del vincolo avrebbe trovato applicazione la disciplina dettata dall'art. 9 del DPR n. 380/01.

Avverso la predetta deliberazione (omissis) in data 0.3.11.2009 notificava al TAR Lecce e al Comune ricorso con "l'intimazione a concludere il procedimento con la riqualificazione delle aree di sua proprietà".

Il TAR di Lecce, prima sezione, con sentenza n. 1040 del 10.06.2011, accoglieva il ricorso presentato dalla (omissis) e per effetto annullava la deliberazione n. 24/09 impugnata, riconoscendo quindi l'obbligo del Comune di dare puntuale riscontro all'istanza di riqualificazione formulata dalla proprietà a seguito della decadenza del vincolo espropriativo.

In esecuzione di detta Sentenza la Giunta Comunale con deliberazione n. 45 del 27.03.2012 incaricava il Responsabile del Servizio Tecnico di porre in essere tutti gli atti gestionali al fine di individuare un soggetto abilitato per la predisposizione degli atti tecnici necessari alla Riqualificazione dell'area.

Il Comune di Torricella non ottemperava e a seguito di ulteriore ricorso, nuovamente il TAR Lecce Sez. III con sentenza n. 1782/2013 del 29.05.2013 lo accoglieva ordinando al Comune di Torricella di adottare il provvedimento di riqualificazione dell'area di proprietà in questione.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

Con DCC n. 23 del 16.09.2015 il Comune adottava la variante allo strumento urbanistico vigente denominata "Riqualificazione urbanistica di aree poste in località Librali e in area urbana di Torricella" proponendo la riqualificazione della proprietà della signora (omissis) (Foglio n. 23 particelle nn. 382 e 503) e di altre aree.

La DCC n. 23/2015 prevedeva di estendere la zona omogenea "Bt – Fascia costiera – aree turistico residenziali edificate e di completamento" in quanto "la più omogenea con le previsioni urbanistiche di questa parte di territorio urbano, con l'obbligo, ai fini dell'utilizzo edificatorio dell'area, della redazione di strumento urbanistico esecutivo, [...] da redigere mediante l'applicazione dei seguenti indici e parametri urbanistico-edilizi:

- *Lotto minimo: mq 250*
- *Ift: 1,20 mc/mq max;*
- *Iff: 1,50 mc/mq max; o Indice di copertura: 60% del lotto;*
- *Numero di piani: PT + 1 piano superiore;*
- *Altezza massima: 7,50 m;*
- *Distanza dai confini: 5 m; o*
- *È ammessa la costruzione sui confini;*
- *Distanza dai fabbricati: 10 m tra pareti finestrate di edifici antistanti; o [...] oltre alla cessione gratuita delle occorrenti aree per opere di urbanizzazione primaria (strade), dovrà provvedersi alla cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura di 18 mq/ab nel rispetto del DM 1444/68".*

Atteso che in materia di VAS il Comune non ottemperava agli adempimenti richiesti dalla

Regione Puglia e sospendeva la conclusione del procedimento, la signora (omissis) mediante istanza depositata in data 12.04.2019 chiedeva la nomina di un Commissario ad Acta per l'esecuzione del giudicato formatosi sulla sentenza n. 1040/2011 come da sentenza di ottemperanza del TAR Lecce Sez. III n. 1782/2013. Il Commissario si è insediato in data 04.06.2020.

Come ricordato in premessa il suddetto Commissario ha proceduto a deliberare la proposta di riqualificazione dell'area (omissis), ritipizzando le ""particelle catastali nn. 382 e 503 del Foglio n. 23 di proprietà in "Zona omogenea Bt – Fascia costiera – aree turistico residenziali edificate e di completamento", viabilità stradale di piano, aree a standard pubblici (DM 1444/68)," secondo i seguenti indici e parametri urbanistico-edilizi:

- *"Lotto minimo: mq 250*
- *Ift: 1,20 mc/mq max;*
- *Iff: 1,50 mc/mq max; o Indice di copertura: 60% del lotto;*
- *Numero di piani: PT + 1 piano superiore; o Altezza massima: 7,50 m;*



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

- Distanza dai confini: 5 m;
- È ammessa la costruzione sui confini;
- Distanza dai fabbricati: 10 m tra pareti finestrate di edifici antistanti;
- La realizzazione delle opere edilizie dovrà avvenire a seguito di approvazione del Piano Urbanistico Esecutivo di carattere privato a norma delle leggi urbanistiche vigenti;
- Lo strumento urbanistico esecutivo deve prevedere la cessione gratuita delle aree occorrenti per opere di urbanizzazione primaria (viabilità di piano - strade) e la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura di 18 mq/ab nel rispetto del DM 1444/68 e della normativa regionale””.

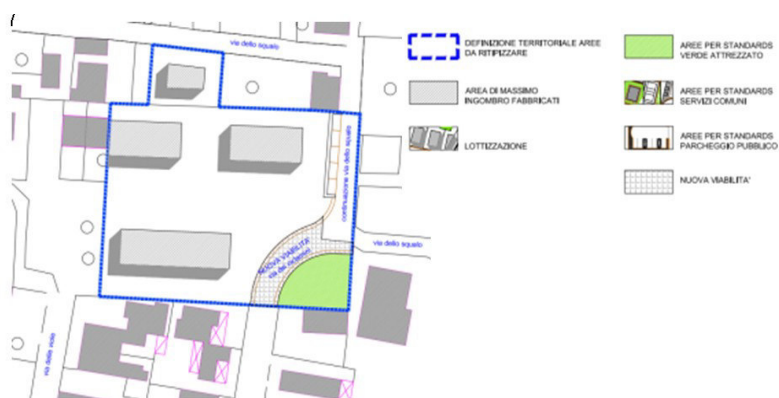


Fig. 5 - Stralcio Tav.5 – Proposta di ritipizzazione

Dato atto che con atto dirigenziale n. 490 del 15.9.2019 il Settore Servizi Tecnici e Assetto del Territorio del Comune di Torricella ha confermato l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art.5 punto C.I) del RR n. 18 del 9.10.2013.

VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

Preliminarmente si rappresenta che il PRG del Comune di Torricella non risulta adeguato al vigente Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) ai sensi dell'art. 97 delle NTA e che, per l'approvazione delle varianti degli strumenti urbanistici generali sottoposte a verifica di compatibilità regionale o ad approvazione regionale, è necessario ai sensi dell'art. 96 valutare la compatibilità al PPTR verificando in particolare la coerenza della variante con:



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

- a) il quadro degli obiettivi generali e specifici, di cui al Titolo IV;
- b) la normativa d'uso e gli obiettivi di qualità di cui alla sezione C2 della scheda d'ambito di riferimento;
- c) gli indirizzi, le direttive, le prescrizioni, le misure di salvaguardia e utilizzazione e le linee guida di cui all'art. 6;
- d) i Progetti territoriali per il paesaggio regionale di cui al Titolo IV.

Con riferimento alla valutazione paesaggistica della Variante in oggetto, dalla consultazione degli elaborati del PPTR, si rappresenta che l'area interessata ricade nell'Ambito Territoriale "**Tavoliere Salentino**" ed in particolare nella Figura Territoriale denominata "**Le Murge tarantine**".

L'area è collocata a Nord del tratto di costa di Torricella e non risulta direttamente interessata né da "Beni Paesaggistici" né da "Ulteriori Contesti Paesaggistici" così come definiti all'art. 38 delle NTA del PPTR, tuttavia risulta attestarsi lungo il confine sud con il BP "Territori Costieri". (cfr. fig. 6)



Fig. 6 - Stralcio PPTR

Tuttavia dalla consultazione della "**Carta delle Morfotipologie Urbane**" (elaborato 3.2.8 del PPTR) l'area interessata dalla Variante è ricompresa nella cosiddetta morfotipologia "**Tessuto discontinuo su maglie regolari — in contesti costieri**"; questa tipologia insediativa a bassa densità è presente nelle zone costiere anche con carattere di periurbanità e in essa il PPTR riconosce tra le **criticità** i fenomeni di degrado ambientale e paesaggistico del contesto costiero per gli effetti della diffusione abitativa. Dal punto di vista funzionale, si



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

tratta di insediamenti caratterizzati da un ciclo di vita stagionale e dalle criticità tipiche della città turistica. Per questo motivo, si rendono necessarie strategie progettuali che puntino, in primo luogo, ad una maggiore sostenibilità ambientale.



Fig. 7 - Stralcio CTR

Per detta morfotipologia le "Linee guida per il patto città campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane" (elaborato 4.4.3 del PPTR) raccomandano in particolare di realizzare interventi finalizzati a progettare gli spazi aperti e pubblici garantendo la valorizzazione dell'ambiente marino con forme e materiali idonei ad interpretarne i valori di contesto secondo le **seguenti raccomandazioni**:

"1.a. Riqualificare ecologicamente gli insediamenti costieri dotandoli di infrastrutture tecnologicamente avanzate (reti idrico fognarie duali con circuiti di riciclo a scopi irrigui,



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

impianti di lagunaggio e fitodepurazione anche finalizzate alla costruzione di spazi verdi, sistemi fognari modulari per utenze stagionali, ecc.).

- 1.b.** *Ridisegnare il sistema di spazi pubblici aperti con un attento studio dei materiali urbani, del verde e delle percorrenze, al fine di trasformare un tessuto di seconde case in una "marina" che interpreti in chiave contemporanea e sostenibile il significato dell'abitare e costiero e il decoro urbano di un borgo a mare.*
- 1.c.** *Riorganizzare lungo gli assi stradali edificati di attraversamento sistemi di spazi verdi, attrezzati, includendo in un progetto urbanistico più articolato aree di naturalità e lembi del paesaggio rurale ormai interclusi e prevedendo l'uso di vegetazione autoctona.*
- 1.d.** *Promuovere interventi di rigenerazione ecologica degli insediamenti finalizzati al risparmio energetico.*
- 1.e.** *Tutelare e conservare le aree residuali naturali e agricole.*
- 1.f.** *Disimpermeabilizzare il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio.*
- 1.g.** *Ridurre l'impatto ambientale e paesaggistico delle attrezzature per la balneazione, attraverso l'eliminazione e/o delocalizzazione di detrattori di qualità ed opere incongrue; la riduzione, ricompattazione e arretramento delle superfici impermeabilizzate (in particolare dei parcheggi); bonifica e interventi ricostruttivi delle aree rese libere con tecniche e metodi dell'ingegneria naturalistica e dell'architettura del paesaggio.*
- 1.h.** *Incrementare la superficie a verde sia pubblico che privato e l'indice di imboschimento dell'insediamento, utilizzando specie idonee all'ambiente costiero (>30%).*
- 1.i.** *Mascherare con vegetazione idonea i bordi edificati visibili da terra e da mare; curare paesaggisticamente le recinzioni e il rapporto visivo e panoramico della costa da mare e da terra." (cfr pag. 78-81 elaborato 4.4.3 del PPTR).*

Nel merito il proponente, senza analizzare quanto raccomandato dal PPTR per i piani e progetti che possano interessare detti contesti costieri, nella "**Relazione Paesaggistica**" e senza chiarire come la variante proposta possa assicurare la compatibilità paesaggistica ai punti a), b) e d) dell'art. 96 delle NTA del PPTR riporta genericamente e acriticamente quanto segue:

"Le opere risultano del tutto compatibili con le caratteristiche paesaggistiche e ambientali dell'area interessata, inserendosi in modo armonioso ed omogeneo all'interno del contesto paesaggistico delle aree limitrofe. Le opere previste determinano l'omogenizzazione con il paesaggio, collocandosi in maniera del tutto armoniosa e risultando:

- *coerenti, cioè non si pongono in conflitto formale con l'intorno;*
- *discrete, non aggiungono né impediscono la percezione del paesaggio.*

Per forma, dimensioni e localizzazione le opere in oggetto non costituiscono pregiudizio del contesto paesaggistico esistente, in quanto riguardano esclusivamente la porzione dell'area libera da qualsiasi vincolo, senza alterare l'altimetria, le visuali e il paesaggio circostante. Le opere non vanno ad alterare alcuna composizione di paesaggio e non determinano variazione dello stato del patrimonio culturale e ambientale dell'ambito in cui sono inserite. Le soluzioni progettuali proposte non costituiscono fattore di disomogeneità



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

nel contesto paesaggistico in cui si collocano e pertanto l'intervento si ritiene compatibile, per entità e caratteristiche, con gli obiettivi generali di tutela insiti negli indirizzi propri dell'ambito territoriale interessato. La scelta dei materiali, dei colori e degli elementi che saranno utilizzati privilegia la continuità con l'ntorno e la mitigazione dell'impatto visivo. L'intervento si inserisce nel contesto paesaggistico senza alterare o diminuire i caratteri connotativi già presenti sul posto."

Inoltre la variante di ritipizzazione come adottata con Deliberazione del Commissario ad acta n. 2 del 25.05.2022 non risulta essere disciplinata da alcuna norma che preveda eventuali misure di mitigazione e compensazione come riportate di seguito nella **"Relazione Paesaggistica"**:

"Le opere in oggetto, viste le caratteristiche dimensionali e localizzative e le quinte arboree perimetrali di cui sono dotate o che in fase esecutiva si andranno a prevedere, rappresentano una naturale misura di compensazione e mitigazione considerando il proprio armonico adattamento al contesto costiero a vocazione turistica/vacanziera."

CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso si ritiene di poter rilasciare il parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, a condizione che, al fine di elevare la qualità degli interventi in termini di compatibilità ambientale e sostenibilità con particolare riferimento a quanto indicato nella LR n. 13/2008, nella LR n. 14/2008 e alle raccomandazioni delle **"Linee guida per il patto città campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane"** del PPTR, siano inserite in calce agli indici e parametri le seguenti:

"PRESCRIZIONI/PAESAGGIO"

- Al fine di mitigare l'impatto visivo dell'insediamento nonché ridurre l'effetto isola di calore e migliorare il microclima locale realizzare, compatibilmente con il sistema di accessi, **fasce verdi di mitigazione continue**, di sezione variabile sul bordo del lotto. Le suddette fasce verdi devono essere costituite da schermature arbustive/arboree (quinte alberate e arbustive autoctone selezionate fra quelle agricole già presenti nel contesto). La scelta delle essenze sarà comunque rispettosa della normativa in materia vigente in materia di contrasto alla diffusione della Xylella Fastidiosa. E' fatto divieto di utilizzare specie esotiche e di conifere in genere.
- Al fine di incrementare la superficie permeabile dell'insediamento, aumentare la capacità drenante delle stesse superfici nonché contrastare il consumo di suoli a fini infrastrutturali i **parcheggi** siano realizzati esclusivamente con prato carrabile. Sono escluse coperture asfaltate e/o sintetiche.
- Al fine di assicurare una qualità dell'insediamento in relazione al contesto paesaggistico di riferimento le eventuali **recinzioni perimetrali dei lotti** potranno



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

essere costituite da una parte opaca di altezza non superiore a 1,5 m, salvo che in corrispondenza di eventuali accessi dove potranno essere utilizzate altezze maggiori, e da una parte sovrastante in materiali metalli semplici con maglia idonea al passaggio di animali. E' fatto divieto di usare per i primi strutture in cls a vista e per le parti metalliche grigliati tipo "orsogril" o rete metallica in ferro zincato, nonché pannelli in lamiera.

- Le aree e gli spazi di pertinenza delle residenze devono essere sistemate a verde piantumato con l'obiettivo di minimizzare l'impermeabilizzazione dei suoli. In particolare nelle aree di pertinenza dei fabbricati, ad eccezione delle eventuali aree destinate a parcheggi privati secondo le norme vigenti o di eventuali percorsi carrabili di accesso, sono escluse qualsiasi attività di trasformazione del terreno comprese pavimentazioni, coperture asfaltate e/o sintetiche; sono consentiti esclusivamente percorsi di sezione non superiore a 1,20 mt escludendo ogni opera comportante la impermeabilizzazione dei suoli. In dette aree devono essere piantumate specie arboree autoctone coerenti con le caratteristiche del contesto paesaggistico di riferimento, previo specifico progetto botanico.

Il Funzionario PO
Autorizzazioni Paesaggistiche e Pareri
Arch. Luigi Guastamacchia



Luigi
Guastamacchia
30.08.2023
12:47:45
GMT+01:00

Il Dirigente della Sezione
Arch. Vincenzo Lasorella



Vincenzo Lasorella
30.08.2023 10:53:58
GMT+00:00