



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 46 del 12/04/2006

Bollettino regionale

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 7 marzo 2006, n. 232

Tuglie (Le) - Progetto lavori ristrutturazione e ampliamento complesso immobiliare "Villa Luisa" in variante al PRG vigente ex art. 19 DPR n. 327/01. Rilascio parere paesaggistico ex art. 5.03 Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Tematico Territoriale/Paesaggistico. Ditta: Provincia di Lecce.

L'Assessore all'Urbanistica, E.R.P. ed Assetto del Territorio Prof.ssa Angela BARBANENTE sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile della P.O. di Lecce e confermata dal Dirigente del Settore Urbanistico riferisce quanto segue.

"Si premette che con delibera regionale 15 dicembre 2000 n. 1748, pubblicata sul B.U.R.P. n° 6 del 11/1/2001 la Giunta Regionale ha approvato il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio. L'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. prevede che i piani urbanistici territoriali tematici, i piani urbanistici intermedi, i piani settoriali di enti e soggetti pubblici e quelli proposti da privati, i piani regolatori generali, gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa sia pubblica sia privata, quando prevedono modifiche dello stato fisico o dell'aspetto esteriore dei territori e degli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi del Titolo II del D.Lvo n° 490/99 o compresi tra quelli sottoposti a tutela dal P.U.T.T./P., non possono essere approvati senza il preliminare rilascio del parere paesaggistico.

Il parere paesaggistico viene rilasciato, sia se favorevole, sia se favorevole con prescrizioni, sia se non favorevole, entro il termine perentorio di sessanta giorni, dalla Giunta Regionale previa istruttoria dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica.

Premesso quanto sopra si rappresenta che dal Comune di Tuglie (LE) è pervenuta la sotto elencata domanda per il rilascio del parere di cui all'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

A tal fine il competente Ufficio dell'Assessorato all'Urbanistica ha proceduto all'istruttoria tecnica della domanda pervenuta e degli atti relativi che viene sottoposta alla Giunta Regionale per l'esame e le determinazioni di competenza, munita del parere di merito.

Il predetto parere di merito è espresso in funzione della verifica dell'ottemperanza delle opere in progetto alle N.T.A. del P.U.T.T./P. ed in particolare

- agli indirizzi di tutela (art. 2.02) previsti per gli/l'ambiti/o estesi/o interessati/o
- al rispetto delle direttive di tutela (art. 3.05) e delle prescrizioni di base (prescritte dal P.U.T.T./P o, se presente, dal sottopiano) per gli elementi strutturanti i siti interessati (Titolo III) oppure, sulle motivazioni delle integrazioni-modificazioni apportate (art. 5.07);

- alla legittimità delle procedure;
- all'idoneità paesaggistico-ambientale e culturale motivata (sia in senso positivo che negativo) delle previsioni progettuali .

Soggetto proponente: Provincia di Lecce

INTERVENTO: Approvazione progetto definitivo in variante al P.R.G. dei lavori di ristrutturazione ed ampliamento del complesso immobiliare denominato "Villa Luisa" - Deliberazione di C.C. n. 47 del 23.12.05 - Art. 19 del D.P.R. n. 327/2001 - Richiesta parere paesaggistico - Art.5.03 N.T.A. del PUTT.

Con nota acquisita al prot. N° 873 del Settore Urbanistico Regionale in data 28.01.06, Il Comune di Tuglie (LE) ha trasmesso la documentazione scritto-grafica relativa all'approvazione del progetto definitivo dei lavori di ristrutturazione ed ampliamento del complesso immobiliare denominato "Villa Luisa" in variante puntuale al vigente P.R.G. ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. n. 327/2001.

La documentazione trasmessa risulta costituita dai seguenti elaborati:

- TAV Els 01 Relazione tecnica - Documentazione fotografica
- TAV Els 01bis Relazione Tecnica Generale Integrativa
- TAV Els 02 Relazione Geologica, geotecnica, idraulica, sismica
- TAV Els 02 bis Relazione Geologica, geotecnica, idraulica, sismica integrativa
- TAV. Els 03 Disciplinare Prestazionale
- TAV. Els 04 Computo Metrico
- TAV. Els 05 Relazione di calcolo
- TAV. Els 06 Autorizzazione Paesaggistica
- TAV. Els 07 Planimetria Impianti
- TAV. Els 07bis Planimetria reti impianti
- TAV. RA 02 Rilievo Piano - Altimetrico
- TAV. RA 02bis Rilievo Piano - Altimetrico
- TAV. RA 03 Pianta Piano Terra
- TAV. RA 04 Pianta Piano Rialzato
- TAV. RA 05 Pianta Piano Primo
- TAV. RA 06 Pianta Coperture
- TAV. RA 07 Prospetti
- TAV. RA 08 Sezioni
- TAV. A 1 Planimetria Generale
- TAV. A 1 bis Planimetria Generale
- TAV. A 2 Pianta a quota 102,20
- TAV. A 3 Pianta a quota 105,00
- TAV. A 4 Pianta a quota 108,00
- TAV. A 5 Pianta a quota 111,00
- TAV. A 6 Pianta a quota 113,00
- TAV. A 6bis Pianta a quota 113,00
- TAV. A 7 Prospetti
- TAV. A 8 Sezioni
- TAV. A 8bis Sezioni
- Planimetria catastale
- Relazione istruttoria di compatibilità rispetto al PUTT/P

Per quanto attiene ai rapporti dell'intervento in progetto con il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio si evidenzia quanto segue.

- Il P.U.T.T./P classifica l'area interessata dall'intervento proposto quale Ambito Territoriale Esteso di tipo "D" di valore relativo (art. 2.01 punto 1.4 delle N.T.A. del P.U.T.T./P)

In particolare la classificazione "D" individua secondo il P.U.T.T./P. un "valore relativo e laddove, pur non sussistendo la presenza di un bene costitutivo, sussista la presenza di vincoli (diffusi) che ne individuino una significatività"

Stante la classificazione "D" le aree interessate dall'intervento risultano pertanto sottoposte a tutela paesaggistica diretta dal P.U.T.T./P (art. 2.01 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) e quindi si riscontra innanzitutto la legittimità dell'iter procedurale intrapreso dal Comune di Tuglie (LE) con la richiesta di parere paesaggistico di che trattasi inoltrata ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

- Gli indirizzi di tutela per gli ambiti di valore distinguibile "D" prevedono la "valorizzazione degli aspetti rilevanti con salvaguardia delle visuali panoramiche" (art. 2.02 punto 1.4 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.)

- Per quanto attiene alle direttive di tutela (art. 3.05 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) degli A.T.E. di tipo "D", quale quello in specie e con riferimento ai tre sistemi identificati dalle N.T.A. del P.U.T.T./P. si rappresenta quanto segue:

- Con riferimento al sistema "assetto geologico, geomorfologico ed idrogeologico" le direttive di tutela prescrivono che "va perseguita la tutela delle componenti geologiche, geomorfologiche, ed idrogeologiche (definiti gli A.T.D. di cui all'art. 3.02) di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo negli assetti paesistico-ambientali del territorio regionale"; si prescrive, altresì, che "le previsioni insediative ed i progetti delle opere di trasformazione del territorio devono mantenere l'assetto geomorfologico d'insieme e conservare l'assetto idrogeologico delle relative aree".

- Con riferimento al sistema "copertura botanico - vegetazionale e culturale" le direttive di tutela prescrivono "la tutela delle componenti del paesaggio botanico-vegetazionale di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica, economica, di difesa del suolo, e/o di riconosciuta importanza sia storica sia estetica "la protezione e la conservazione di ogni ambiente di particolare interesse biologico-vegetazionale e delle specie floristiche rare o in via di estinzione nonché lo sviluppo del patrimonio botanico e vegetazionale autoctono", si prescrive altresì che "tutti gli interventi di trasformazione fisica del territorio e/o insediativi vanno resi compatibili con la conservazione degli elementi caratterizzanti il sistema botanico-vegetazionale, la sua ricostituzione le attività agricole coerenti con la conservazione del suolo."

- Per quanto attiene al sistema "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa" va perseguita "La tutela dei beni storico culturali di riconosciuto valore e/o di riconosciuto ruolo negli assetti paesaggistici del territorio regionale individuando per tutti gli ambiti territoriali (art. 2.01) i modi per perseguire sia la conservazione dei beni stessi sia la loro appropriata fruizione/utilizzazione sia la salvaguardia/ripristino del contesto in cui sono inseriti"; si prescrive altresì che "per tutti gli ambiti territoriali distinti di cui all'art. 3.04 va evitata ogni destinazione d'uso non compatibile con le finalità di salvaguardia e di contro, vanno individuati i modi per innescare processi di corretto utilizzo e valorizzazione".

Il Comune di Tuglie (LE), con apposita relazione istruttoria, ha dichiarato che le aree oggetto di intervento non risultano essere interessate direttamente da specifiche peculiarità paesaggistiche né risultano posizionate al contorno di sistemi in cui risultano presenti peculiarità paesaggistiche degne di specifica tutela ed, inoltre, ha rappresentato, per quanto attiene agli elementi strutturanti il territorio (Ambiti Territoriali Distinti), quanto segue:

- Sistema geologico, geomorfologico, ed idrogeologico: L'area d'intervento non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo sull'assetto paesistico-

ambientale complessivo dell'ambito di riferimento: L'area non è interessata dalla presenza di cigli di scarpata, versanti, crinali, lame, gravine, etc.;

- Sistema copertura botanico-vegetazionale e colturale: L'area non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica di difesa del suolo, né si rileva la presenza di specie floristiche rare o in via di estinzione né di interesse biologico-vegetazionale;

- Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa: L'area non risulta direttamente interessata da particolari beni storico-culturali di riconosciuto valore o ruolo nell'assetto paesistico né l'intervento interferisce, sia pure indirettamente, con beni posizionati all'esterno dell'area d'intervento ovvero con il contesto di riferimento visuale di peculiarità oggetto di specifica tutela.

La relazione stessa, in base alla documentazione presentata evidenzia, altresì, che l'intervento progettuale interviene su aree il cui regime giuridico risulta privo di vincoli ex L. 1497/39 e Decreti Galasso, Usi civici, vincoli relativi ad idrologia superficiale, vincoli e segnalazioni architettoniche-archeologiche ma ricade in aree sottoposte a vincolo idrogeologico; per quanto attiene il vincolo idrogeologico ex R.D.L. 30.12.1923 n. 327 sarà richiesto il relativo nulla - osta da parte dei competenti uffici)

Nel condividere le indicazioni di tale relazione si rileva, tuttavia, che l'intervento attiene a lavori di ristrutturazione ed ampliamento dell'edificio denominato "Villa Luisa" con relativo parco-giardino realizzato a cavallo tra gli anni 1940 - 1950 e successivamente ampliato, sottoposto a tutela dal PUTT/P/P quale componente del sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa.

Tale edificio con relativo parco - giardino non rientra tra gli edifici segnalati dalle tavole e/o dagli elenchi del PUTT/P e, pertanto, non risulta assoggettato alle relative prescrizioni di base ma solo agli indirizzi di tutela imposti dall'art. 3.05 del PUTT/P.

Entrando nel merito dell'intervento proposto, sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta che l'ambito di riferimento si presenta urbanizzato ed in relativa vicinanza al tessuto edificato dell'abitato di Tuglie (LE).

Dalla documentazione fotografica presentata si evince, altresì, che il fabbricato esistente, almeno nella parte realizzata più anticamente, presenta caratteristiche costruttive ed architettoniche di rilievo meritevoli di tutela e conservazione.

Con riferimento, invece, all'area oggetto d'intervento questa non risulta interessata direttamente dalla presenza di alcun ambito territoriale distinto dei sistemi e/o elementi strutturanti il territorio dal punto di vista paesaggistico come identificati e definiti all'art. 3.01 titolo III delle N.T.A. del P.U.T.T./P., fatta salva la presenza della "Villa Luisa" e relativo parco-giardino per cui le N.T.A. del PUTT/ non prevedono specifiche prescrizioni di tutela (essendo le prescrizioni di base del P.U.T.T. direttamente vincolanti in quanto costituenti il livello minimo inderogabile di tutela), e la presenza sull'area di intervento del predetto vincolo idrogeologico per cui non vengono previste specifiche prescrizioni di tutela imposte dal PUTT/P; pertanto, non si rileva, per il caso in specie, alcun vincolo di immodificabilità assoluta tra l'intervento proposto e le N.T.A. del P.U.T.T./P né alcuna deroga alle prescrizioni di base imposte dalle NTA del PUTT/P che rappresentano il livello minimo di tutela da osservarsi per tutti gli A.T.D. in base alle disposizioni dell'art. 1.03, punto 3 delle NTA stesse.

La documentazione presentata evidenzia, in sintesi, che sull'area interessata dalle opere in progetto risulta la presenza della "Villa Luisa" e relativo parco - giardino che costituisce un componente del paesaggio (sotto il profilo della "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa") da tutelare e salvaguardare secondo gli indirizzi e le direttive fissati dal PUTT/P relativamente all'A.T.E. di intervento classificato "D". Inoltre, a essendo l'area di intervento sottoposta a vincolo idrogeologico, il progetto in

questione deve rispettare quanto previsto dall'art. 5.03, punto 2, delle NTA del PUTT/P.

Premesso quanto sopra, si ritiene che la trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico, che l'intervento in progetto comunque comporta, rispetti le prescrizioni di base fissate dal P.U.T.T. per gli elementi paesaggistici strutturanti (titolo III) ma che debba essere reso 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.

Premesso quanto innanzi, in relazione al parere paesaggistico previsto dall'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P, per il progetto proposto, sulla scorta di quanto nel merito evidenziato si ritiene di poter esprimere parere favorevole, ferma restando la successiva fase degli adempimenti comunali in sede di rilascio di autorizzazione paesaggistica secondo le procedure di cui all'art. 5.01 delle NTA del PUTT/P, stante anche il recupero di un complesso di proprietà provinciale di interesse paesaggistico come sopra evidenziato; il tutto, a condizione che:

- Siano preservati ed eventualmente integrati gli esistenti soggetti arborei e/o arbustivi tipici della flora locale presenti nel parco - giardino. Tanto al fine di conservare e ricostituire il patrimonio botanico - vegetazionale esistente nonché al fine di salvaguardare e ricostituire il contesto tipico delle "ville" salentine;
- Siano conservate e salvaguardate nei lavori di ristrutturazione la tipologia e le scelte architettoniche perlomeno della parte più antica del fabbricato esistente, mentre le parti in ampliamento siano realizzate con le medesime caratteristiche tipologiche ed architettoniche in modo da assicurare le finalità di salvaguardia stabiliti dal PUTT/P;
- In sede esecutiva sia conservato l'assetto idrogeologico delle aree interessate ai sensi dell'art. 3.05, punto 2.4, delle NTA del PUTT/P.

Per quanto attiene l'aspetto urbanistico dell'intervento si fa presente quanto segue.

La Provincia di Lecce, proprietaria dell'immobile, con Deliberazione di G.P. n. 214 del 16.04.04, ha valutato l'intervento fattibile e di interesse pubblico ai sensi dell'art. 37 bis della L.S. n. 109/94 e, successivamente, con Deliberazione di G.P. n. 538/05 ha approvato il progetto in questione ai sensi e per gli effetti dell'art. 19, comma 3, del DPR n. 327/2001 e della L.R. n. 13/2001.

Il Comune di Tuglie (LE) con Deliberazione di C.C. n. 47/05 ha adottato una variante puntuale allo strumento urbanistico vigente con la procedura di cui all'art. 19, commi 3 e 4. del DPR n. 327/2001; tanto al fine di adeguare preventivamente l'intervento agli indirizzi della pianificazione urbanistica generale del Comune di Tuglie (LE).

L'intervento che trattasi prevede, appunto, l'approvazione del progetto definitivo dei lavori di ristrutturazione - ampliamento di un complesso immobiliare denominato "Villa Luisa" in variante urbanistica puntuale ex art. 19, commi 3 e 4. del DPR n. 327/2001, da zona tipizzata F2 - Attrezzature a livello urbano ed extraurbano a zona tipizzata "zona per strutture ricettive di tipo alberghiero anche per lo sport ed il tempo libero, centro benessere e di rieducazione alimentare" con gli indici ed i parametri urbanistico - edilizi indicati negli elaborati progettuali.

Il comma 4 del predetto art. 19, nei casi di cui al precedente comma 3, stabilisce che "se la Regione non manifesta il proprio dissenso entro il termine di novanta giorni decorrenti dalla data di ricezione della deliberazione del consiglio (comunale) e della relativa completa documentazione si intende approvata la determinazione del consiglio comunale, che in una successiva nota ne dispone l'efficacia".

Considerato, tuttavia, che ai sensi dell'art. 12, terzo comma, della L.R. 22.02.05 n. 3, nei casi previsti dall'art. 19 del D.P.R. n. 327/2001, la variante allo strumento urbanistico non necessita di approvazione regionale, nel caso in essere la Regione non è tenuta ad esprimersi in relazione agli aspetti di variante urbanistica al PRG del Comune di Tuglie cui è demandata, per il caso in specie, ogni valutazione di

carattere urbanistico.

Il presente provvedimento attiene, pertanto, all'aspetto meramente paesaggistico degli interventi previsti ovvero esplica effetti esclusivamente in applicazione dell'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

Vengono fatti salvi dal presente parere l'acquisizione di tutte le ulteriori autorizzazioni e/o assensi, qualora necessari, rivenienti dalle vigenti disposizioni normative in materia sanitaria e/o di tutela ambientale e di vincolo idrogeologico.

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

COPERTURA FINANZIARIA DI CUI ALLA L.R. 28/2001 e s.m. ed i.

"Dal presente provvedimento non deriva alcun onere a carico del Bilancio Regionale".

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

LA GIUNTA

Udita la Relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;

Viste la sottoscrizione poste in calce al presente provvedimento dal Responsabile della P.O. di Lecce e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

Di RILASCIARE al Comune di Tuglie (LE), relativamente al progetto definitivo dei lavori di ristrutturazione ed ampliamento del complesso immobiliare denominato "Villa Luisa" approvato con Deliberazione di C.C. n. 47 del 23.12.05 in variante puntuale al P.R.G. ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. n. 327/200 ricadente nel territorio del Comune di Tuglie (LE), parere paesaggistico favorevole con prescrizioni, di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/Paesaggio, nei termini riportati in narrativa fermo restando, per gli interventi esecutivi delle opere previste, l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica di cui al titolo V art. 5.01 delle NTA del PUTT/paesaggio e ciò prima del rilascio della C.E. stante il regime di tutela diretta gravante sull'area interessata dall'intervento in questione ai sensi di quanto disposto dal titolo II art. 2.01 punto 2 delle NTA del PUTT/paesaggio.

Di DISPORRE la pubblicazione del presente provvedimento sul B.U.R.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Dr. Romano Donno On. Nichi Vendola