



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 87 del 22/06/2015**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 26 maggio 2015, n. 1113

Comune di Tricase (LE). Variante al P.d.F. vigente per ritipizzazione aree di proprietà NUCCIO Andrea e NUCCIO Antonio in esecuzione delle sentenze del TAR/Puglia-lecce, n. 1781/10 e 17/1782/10. Delibera del Commissario Straordinario n. 43 del 22.02.2012. Approvazione con Prescrizioni e modifiche.

Assente l'Assessore alla Qualità del Territorio, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Ufficio, confermata dal Dirigente del Servizio Urbanistica, riferisce quanto segue l'Ass. Godelli:

Il Comune di Tricase (LE), dotato di P.d.F. approvato con D.G.R. n. 308 del 05-02-1975 e D.G.R. n. 1309 del 31.05.1977, ha adottato, con deliberazione del Commissario Straordinario n. 43 del 22-02-2012, una variante al P.d.F. finalizzata alla ritipizzazione di aree assoggettate a vincoli espropriativi ormai decaduti, in esecuzione delle sentenze del TAR Puglia, sede di Lecce, I sezione, n. 1781/10 e 1782/10. Ai fini dell'approvazione della variante ai sensi dall'art. 55 della L.R. 56/80, a stata trasmessa al Servizio Urbanistica della Regione Puglia duplice copia dei seguenti elaborati:

- Deliberazione del Commissario Straordinario n. 43 del 22.02.2012;
- Certificato di avvenuto deposito, pubblicazione ed inserzione dell'avviso di regolare deposito della Deliberazione del Commissario Straordinario n. 43 del 22.02.2012 a firma del Responsabile del Settore urbanistica e assetto del territorio;
- Elaborati scritto-grafici:
  - Tav. 1- Inquadramento generale
  - Tav. 2 - Progetto di riqualificazione urbanistica
  - Tav. 3 - N.T.A. del P.d.F. "Tabella zona B1 oggetto di variante".

A seguito della pubblicazione della suddetta delibera, avvenuta dal 20-03-2012 al 19-04-2012, non sono pervenute osservazioni.

Con nota prot. n. 11938 del 24-10-2012, il Servizio Urbanistico regionale ha manifestato la necessita di acquisire specifici chiarimenti in merito ai seguenti aspetti:

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

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

- stralcio della Tav. 3 del P.d.F. vigente;
- visure catastali aggiornate delle aree interessate dalla variante;

- copia della D.G.M. 169/2011 e della relativa documentazione approvata, relativa alla ricognizione e verifica delle aree a servizi necessarie al soddisfacimento delle dotazioni minime ai sensi del D.M. 1444/68.

Ancora successivamente, il comune di Tricase, in riscontro alle specifiche richieste di integrazioni, ha inviato giusta nota prot. n. 1318 del 28.01.2105, i seguenti pareri:

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

#### Descrizione della proposta di variante

A seguito delle sentenze del TAR n. 1781/2010 e 1782/2010, con deliberazione del Commissario Straordinario n. 43 del 22.02-2012, l'Amministrazione Comunale ha "ritenuto... [di] provvedere alla riqualificazione urbanistica non solo delle aree di proprietà dei Sigg.ri Nucci oggetto del contenzioso amministrativo, ma di intervenire sull'intera maglia urbanistica, completamente definita e contornata da viabilità assicurando in tal senso un'organica ridefinizione dell'intero."

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

Il tutto per una superficie complessiva pan i a mq 3.323 oltre ai parcheggi già di uso pubblico pan i a mq 845.

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

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

Per l'area tipizzata come "Zona B1 - Residenziale di completamento" sono previsti gli stessi indici e parametri della "Zona B" del vigente P.d.F., ossia:

- Destinazioni ammesse:

Residenziale;

Associazioni sociali, culturali, religiose e politiche, commerciali e direzionali di quartiere e comunque tutti i servizi alle residenze come definiti dell'art. 3 del D.M. 1444/68;

- Indici:

I.f.t. = 2,3 mc/mq

I.f.f. = 5,0 mc/mq

R.C. = 0,7 mq/mq

n. piani = 3 + p.t.

Tale tipizzazione determina, conseguentemente, il seguente carico urbanistico

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

Istruttoria regionale

Rilevato, in via preliminare, che:

- la superficie della variante, così come proposta, interessa complessivamente una superficie pari a mq 4.168 (3.323 + 845);
- la variante in questione, oltre alle proprietà interessate dalle sentenze del TAR/Puglia sez. Lecce n. 1781/2010 e 1782/2010 per le quali è stata riconosciuta la decadenza del vincolo espropriativo, interessa altre superfici che insieme alle prime costituiscono una unica maglia definita da viabilità esistente;

Evidenziato, altresì, che:

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

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

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

Rilevato, quindi, la necessità:

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

Si ritiene di poter condividere quanto proposto, a condizione che:

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

Tipizzazione Zona "C1"

Destinazioni

ammesse Residenziali; Associazioni sociali, culturali, religiose e politiche, commerciali e direzionali di quartiere, servizi ex art. 3 D.M. n. 1444/68

I. f.T. mc/mq 1,20

I.f.F. mc/mq 2,70

H max m 12,00

N.P. n. 2 + p.t.

R.C. % 40

- detta area dovrà essere oggetto di specifico Piano Urbanistico Esecutivo, all'interno della quale dovranno essere indicate le aree di cessione gratuita da destinare a spazi pubblici;

ASPETTI PAESAGGISTICI

Per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici, Il Servizio Assetto del Territorio-Ufficio Attuazione

Pianificazione Paesaggistica, giusta nota prot. n. 559 del 19.01.2015, ha rimesso la propria relazione istruttoria che di seguito testualmente si riporta:

“... omissis

(Istruttoria rapporti con il PUTT/P)

Esaminati gli atti, per quanta attiene ai rapporti dell'intervento con il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio, si evidenzia quanta segue.

Per quanta attiene agli Ambiti Territoriali Estesi (ATE), da/la documentazione trasmessa, le aree interessate dalla variante risultano sottoposte a tutela paesaggistica diretta dal PUTT/P (art. 2.01 delle NTA del PUTT/P) essendo le stesse ricadenti in un Ambito Territoriale Esteso classificato “C- valore distinguibile”.

Gli indirizzi di tutela (art. 2.02 punto 1.3 delle NTA del PUTT/P) per gli ambiti di valore distinguibile “C” prevedono la “salvaguardia e valorizzazione dell'assetto attuale se qualificato; trasformazione dell'assetto attuale, se compromesso, per il ripristino e l'ulteriore qualificazione; trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica”.

Per quanta attiene agli elementi strutturanti territorio, Ambiti Territoriali Distinti (ATD) si evince quanta segue:

- Sistema geologico, geomorfologico e idrogeologico: l'area d'intervento non risulta direttamente interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo sull'assetto paesaggistico-ambientale complessivo dell'ambito di riferimento;
- Sistema della copertura botanico-vegetazionale e colturale: l'area d'intervento 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 interessata da particolari beni storico-culturali di riconosciuto valore o ruolo nell'assetto paesaggistico 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 documentazione presentata evidenzia altresì che l'intervento progettuale nel suo complesso interviene su aree il cui regime giuridico non risulta interessato da ulteriori specifici ordinamenti vincolistici.

(Conformità con le norme di salvaguardia del Piano Paesistico Territoriale adottato) - PPTR

Considerato che con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1435 del 02 Agosto 2013 e n. 2022 del 29.10.2013 è stato adottato il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR), si rappresenta che, ai sensi dell'art 105 delle NTA del PPTR “Misure di Salvaguardia”, “a far data dalla adozione del PPTR sugli immobili e sulle aree di cui all'art. 134 del Codice non sono consentiti interventi in contrasto con le disposizioni normative del PPTR aventi valore di prescrizione, a norma di quanta previsto dall'art. 143 comma 9, del Codice”.

Dalla consultazione degli elaborati del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) si rileva che:

Le aree interessate dall'ampliamento del PIP non sono interessate da immobili e aree di cui all'art. 134 del Codice ovvero:

- “immobili aree di notevole interesse pubblico” di cui all'art. 136 del Codice (art. 38, comma 2.1 delle NTA del PPTR);
- “aree tutelate per legge” di cui all'art. 142 del Codice (art. 38 comma 2.2 delle NTA del PPTR).

Si rappresenta inoltre che dette aree non risultano interessate da alcun ulteriore contesto come cartografato negli elaborati dell'adottato Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR)

(Valutazione della compatibilità paesaggistica)

Su/la base della documentazione trasmessa, si rappresenta che le aree interessate risultano

posizionate in un contesto prettamente urbano, già oggetto di sostanziali trasformazioni in cui non sono rintracciabili componenti di valore paesaggistico, salvo la presenza di alcune alberature isolate di cui occorre garantire la tutela, in quanto ultimi residui di ruralità in una zona che appare sostanzialmente di recente urbanizzazione. Tuttavia l'area interessata dalla variante, risulta essere zona residua non edificata tra quelle limitrofe esistenti.

Inoltre pro getto proposto non contrasta con le disposizioni di cui al comma 1 dell'art. 105 delle NTA del PPTR adottato, in quanto l'area non è interessata dalla presenza di immobili e aree di cui all'art. 134 del Codice né da "aree tutelate per legge" di cui all'art. 142 del Codice.

Alla luce di ciò e della presenza delle componenti paesaggistiche sopra comunque rilevate nell'area interessata dalla variante, si ritiene che questa sia assentibile sotto il profilo paesaggistico ai sensi dell'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, a condizione che, ai fini della qualificazione paesaggistica degli insediamenti, l'attuazione degli interventi non prescindano da una ricognizione diretta delle componenti sopra menzionate e sia in generale degli ulteriori valori di paesaggio presenti nel sito secondo le seguenti prescrizioni e indirizzi:

- al fine di salvaguardare le formazioni botanico-vegetazionali e i valori percettivi, che rappresentano "elementi strutturanti il territorio" nonché al fine di garantire un adeguato inserimento dei nuovi insediamenti nel contesto di riferimento:
- siano operate idonee scelte d'assetto fisico-spaziale (orientamenti e giaciture delle volumetrie, struttura dello spazio pubblico, organizzazione degli spazi aperti, rapporti pieno-vuoto, ecc.) considerando anche eventuali alternative e modalità insediative;
- siano individuati anche gli elementi minori di vegetazione che dal punto di vista ambientale contribuiscono a mantenere la stabilità agroecosistemica come alberi isolati, piccoli gruppi di alberi, alberature e filari, siepi, ecc.;
- siano previste tipologie edilizie coerenti con i caratteri insediativi riconoscibili nel contesto, privilegiando forme (coperture, volumi, attacchi a terra, linee compositive ecc.), dimensioni, tecnologie costruttive e materiali legati ai caratteri insediativi, tipologici e ambientali dei luoghi;
- sia garantita un'organizzazione dei sistemi degli spazi aperti pubblici e privati volta a minimizzare il consumo e l'impermeabilizzazione dei suoli;
- sia previsto l'utilizzo di essenze arboree e arbustive tipiche del contesto agrario limitrofo, prevedendo comunque il reimpianto degli esemplari eventualmente sottoposti ad espanto a seguito dell'attuazione degli interventi.

Premesso quanto sopra, si ritiene che la proposta di variante, pur comportando modificazioni dell'attuale contesto paesaggistico, interessa aree collocate comunque in un contesto urbano esistente, e con riferimento specifico alla sua localizzazione e configurazione, si ritiene non comporti significative e sostanziali interferenze con gli indirizzi di tutela previsti per l'ambito esteso interessato né con l'assetto paesaggistico del contesto di riferimento, potendo risultare sostanzialmente compatibile con gli obiettivi generali di tutela e con le direttive proprie dell'ATE "C", fissate dalle NTA del PUTT/P, e non pregiudizievoli alla qualificazione paesaggistica dell'ambito di riferimento.

L'ottemperanza a queste indicazioni dovrà essere verificata in sede di rilascio di permessi e autorizzazioni degli interventi.

Ciò si rappresenta ai fini del parere paesaggistico ex art. 5.03 delle NTA del PUTT/P, quale potrà essere rilasciato dalla Giunta Regionale.""

In proposito si rappresenta che il parere di cui sopra, ai sensi dell'art. 106, comma 1, delle N.T.A. del PPTR approvato con DGR n. 176 del 16.02.2015, rimane confermato per ogni sua parte

## ASPETTI AMBIENTALI

Nel merito degli aspetti ambientali, con nota prot. n. 4651 del 17-06-2014, il Servizio Urbanistico

regionale, facendo seguito alla precedente nota prot. n. 2191 del 28-02-2013, richiedeva l'esito della procedura di cui all'art. 6 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. alla luce delle modifiche apportate alla L.R. n. 44/2012 e relativo regolamento di attuazione.

Il Comune di Nardò, con nota prot. n. 1318 del 28-01-2015, acquisito al protocollo regionale con il n. 1625 del 23-02-2015, ha rimesso copia della Determina del Servizio Ecologia regionale n. 46 del 06-02-2014 (pubblicata sul BURP n. n. 20 del 13-02-2014) con la quale si è dichiarato la esclusione la variante in parola dalla assoggettabilità alla procedura di VAS.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone alla Giunta di approvare, con prescrizioni e modifiche, la variante adottata dal Comune di Tricase (Le) con Delibera del Commissario Straordinario n. 43 del 22.02.2012.

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

“COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA L.R. N. 28/2001.”

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

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

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore relatore;

VISTE le dichiarazioni poste in calce al presente provvedimento;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

DI FARE PROPRIA la relazione dell'Assessore relatore, nelle premesse riportate.

DI APPROVARE, ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 56/1980, la variante adottata dal Comune di Tricase (Le)/ con Del. del C.S. n. 43 del 22-02-2012 (Ba), con le prescrizioni e modifiche riportate nelle premesse che qui si intendono in toto condivise;

DI RILASCIARE, in senso favorevole con prescrizioni il parere paesaggistico ex art. 5.03 delle N.T.A. del PUTT/P, sulla scorta della relazione istruttoria del Servizio Assetto del Territorio-Ufficio Attuazione e Pianificazione Paesaggistica, giusta nota prot. n. 559 del 19-01-2015 e riportata nelle premesse che qui si intende in toto condivisa;

DI DEMANDARE al Servizio Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Tricase;

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta  
Dott.ssa Antonella Bisceglia Dott. Nichi Vendola

---