



## Comune di Trepuzzi

Provincia di Lecce

**SETTORE URBANISTICA E IGIENE URBANA**

**OGGETTO:** PIANO URBANISTICO ESECUTIVO / SUB-COMPARTO C5 "VILLA BIANCO"

### RELAZIONE ISTRUTTORIA PER L'APPROVAZIONE DEL PIANO

Sebbene il Piano Urbanistico Esecutivo in oggetto, risulti già adottato dal Consiglio Comunale sulla scorta dell'Esame-Parere ai sensi di legge dell'allora Responsabile del Settore Urbanistica, il sottoscritto ritiene comunque necessario, prima della sua approvazione, riportare nella presente relazione istruttoria, alcune considerazioni, visto l' articolato iter autorizzatorio che ha interessato il Piano.

Prima di riportare le conclusioni dell'attività istruttoria svolta dal sottoscritto, si riporta di seguito la scansione temporale dei provvedimenti che hanno caratterizzato il complesso iter tecnico-amministrativo del Piano Urbanistico Esecutivo in oggetto:

- il Comune di Trepuzzi è dotato di Piano Urbanistico Generale (PUG) approvato definitivamente con atto del Consiglio Comunale n. 23 del 17 Dicembre 2004 (BURP n. 11 del 20 Gennaio 2005) a conclusione dell'iter procedimentale conseguente alla determinazione di adeguamento del PUG prodotta in sede di conferenza dei servizi Comune-Regione del 26 Marzo 2004, di cui la Giunta Regionale ha preso atto con provvedimento n. 962 del 29 Giugno 2004 (BURP n. 115 del 24 Settembre 2004);
- in data 09/05/2014 è stato presentato il Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) da parte della Sig.ra Liliana Lecciso relativo al subcomprato in "ATU C2" ai sensi dell'art. 13 delle NTA del PUG, recante norme circa le modalità di attuazione dei comparti delle Aree A.T.U. del P.U.G. medesimo e successivo art. 6 comma 3 del Regolamento attuativo del PUG approvato con atto Consiglio Comunale n. 12 del 12 Ottobre 2005;
- con deliberazione n. 21 del 26/07/2014 il Consiglio Comunale ha proceduto all'adozione del PUE in oggetto, costituito dai seguenti elaborati di progetto:
  - TP 01 Stralci planimetrici
  - TP 02 Stato dei luoghi
  - TP 03 Zonizzazione
  - TP 04 Sovrapposizione catastale
  - TP 05 Planimetria generale
  - TP 06 Tipi edilizi – E.R.D. E.R.P.
  - TP 07 Proposta prog. ATU S-V-p – plan., sez., prosp., renders
  - TP 08 Renders
  - TP 09 Schema delle reti: Fognario – Part. Costruttivi
  - TP 10 Schema delle reti: Piovana – Part. Costruttivi
  - TP 11 Schema delle reti: Idrica – Part. Costruttivi
  - TP 12 Schema delle reti: Elettrico – Part. Costruttivi
  - TP 13 Schema delle reti: Gas – Part. Costruttivi
  - Relazione Tecnica Illustrativa e Finanziaria
  - Cronoprogramma degli interventi
- il progetto del PUE è stato depositato, per quindici giorni consecutivi, presso la segreteria del Comune, in libera visione al pubblico e del deposito è stato dato avviso stato, in data 25/08/2014, sull'albo pretorio del Comune e sui quotidiani "La Gazzetta del Mezzogiorno" e "Quotidiano";
- entro il termine previsto dal co. 6 dell'art. 16 della L.R. 20/2001, veniva protocollata con n. 12945 del 24/09/2014, una nota congiunta del *Forum Ambiente e Salute del Grande Salento, rete apartitica*, con sede a Lecce in Vico dei Fieschi – Corte Ventura n. 2, e del *Coordinamento Civico apartitico per la Tutela del Territorio, della Salute e dei Diritti del Cittadino*, con sede presso l'Ospedale "M. Tamborino" di Maglie, nella quale si chiedeva "il rigetto di ogni ipotesi cementificatoria sconsiderata e di conseguente scempio dell'area e avviare urgentemente l'apposizione dei doverosissimi vincoli di legge per i Beni Paesaggistici, Culturali, Naturali, Storici, Architettonici, Arborei colmando questa imperdonabile mancanza e si diffida dal dare seguito a azioni irreversibili, catastrofiche e fuori da ogni preventiva e



## Comune di Trepuzzi

Provincia di Lecce

### SETTORE URBANISTICA E IGIENE URBANA

legittima tutela per tali Beni Patrimonio di tutti i cittadini e delle future generazioni”;

- in data 09/10/2014 veniva trasmessa al protocollo del Comune, prot. n. 14001 in pari data, una nota della Soprintendenza BB.AA.PP. di Lecce, con la quale venivano trasmesse al Comune n. 2 segnalazioni pervenute alla stessa Soprintendenza con riferimento al PUE in oggetto, e precisamente:
  - la nota datata 24/09/2014, già precedentemente citata ed acquisita al protocollo del Comune n. 12945;
  - nota datata 06/10/2014 su carta intestata di «Rete Civica, Tutela del Paesaggio e del Patrimonio Storico Artistico ed Archeologico», con sede a Copertino (LE) in Via Cosimo Mariano n. 3, avente il seguente oggetto: «Segnalazione antica villa padronale con annesso giardino con filari monumentali di pinus pinea e lecci a rischio lottizzazione»; tale nota è indirizzata alla Soprintendenza BB.AA.PP. di Lecce e al Servizio Urbanistica della Regione Puglia, ma non al Comune di Trepuzzi;
- in data 12/12/2014, la 2ª Commissione Consiliare del Comune, in esito alla discussione sull'argomento posto all'o.d.g. (approvazione PUE Villa Bianco) aveva dato mandato al Responsabile di Settore di predisporre la relativa proposta di deliberazione e gli eventuali relativi atti connessi, da sottoporre al Consiglio Comunale per l'approvazione definitiva del PUE in oggetto, con la raccomandazione che, nei suddetti documenti, si precisi la necessità di salvaguardare il più possibile le essenze arboree (di alto fusto e non) presenti nell'area, come peraltro già previsto nella bozza di convenzione allegata al PUE adottato;
- con nota prot. n. 10032 del 07/08/2015, l'allora Responsabile del Settore, trasmetteva al soggetto attuatore del PUE e al progettista, la propria relazione nella quale si rilevava che, prima dell'approvazione del Piano, doveva essere prodotta la documentazione tecnica necessaria all'acquisizione dei seguenti pareri:
  - parere ex art. 89 del DPR n. 380/2001 e ss.mm. e ii. da parte del Servizio Regionale Lavori Pubblici;
  - verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- con nota acquisita al prot. n. 10519 del 28/08/2015, il soggetto attuatore trasmetteva al Comune di Trepuzzi la documentazione integrativa richiesta;
- con nota n. 9304 del 11/06/2018, acquisita al prot. n. 9296 del 13/06/2018, la Regione Puglia – Servizio Autorità Idraulica, ha trasmesso il parere FAVOREVOLE ex art. 89 del DPR n. 380/2001 per il Piano in oggetto;
- con nota n. 3433 del 18/02/2019, la Soprintendenza BB.AA.PP. di Lecce ha notificato il D.C.P.C. n. 23 del 04/02/2019 la dichiarazione di bene di interesse culturale, ai sensi dell'art. 10, co. 3, lett. a) del D.Lgs n. 42/2004 e ss.mm. e ii. della “Villa Martirani poi Bianco e Parco annesso” relativamente alle seguenti identificazioni catastali: Fg. 29, P.IIa 23 subb 2-3, P.IIe 1220 e 1221 del Catasto Fabbricati e Fg. 29 P.IIe 266, 1222, 1225, 1226, 1228, 1345, 1347 del Catasto Terreni;
- con Provvedimento n. 10907 del 24/07/2019, l'Autorità Competente designata per il procedimento di VAS del Piano in oggetto, dott.ssa Maria Rita Del Prete, al termine del procedimento istruttorio svolto dalla Commissione Locale per il Paesaggio dell'Unione dei Comuni del Nord Salento, ai sensi e per gli effetti della L.R. 44/2012 e ss.mm.ii. e dell'art. 8 del vigente Regolamento per il funzionamento della Commissione, ha disposto l'esclusione del Piano dalla VAS, alle seguenti prescrizioni:
  - a) nelle tavole progettuali vengano individuati i sensi di marcia, gli attraversamenti pedonali e i posti auto riservati ai disabili, da dimensionare secondo gli standard normativi;
  - b) dovranno essere salvaguardati i filari di alberi esistenti nelle aree oggetto di intervento, costituenti elementi di rilevante valenza paesaggistica, che connotano il sito di intervento;
  - c) non dovranno essere realizzate sistemazioni degli spazi verdi a prato inglese; dovranno essere preferiti spazi aperti a terreno vegetale o, in alternativa, con ghiaia o misto di terra battuta e ghiaia;
  - d) le superfici pavimentate esterne, qualora non immediatamente attigue ai fabbricati, dovranno essere pavimentate esclusivamente con tecnologie drenanti, preferibilmente mediante la posa di



## Comune di Trepuzzi

Provincia di Lecce

### SETTORE URBANISTICA E IGIENE URBANA

elementi distanziati a giunto largo, tali da consentire un adeguato drenaggio e la naturale crescita del manto erboso;

- e) per le aree a parcheggio, dovranno essere adottate tipologie di pavimentazione, del tipo grigliato carrabile, adatte a sostenere i carichi veicolari, ma tali da consentire un adeguato drenaggio e la naturale crescita del manto erboso;
  - f) dovrà essere contenuta l'altezza massima delle eventuali recinzioni in muratura, che dovranno avere finitura preferibilmente analoga a quella delle murature esterne degli edifici; le stesse potranno eventualmente essere sovrastate da semplici ringhiere in ferro con elementi verticali;
  - g) dovrà essere evitato l'utilizzo di cemento a faccia vista o rivestimenti con materiali impropri, prediligendo per le murature esterne finiture lisce opache di cromia chiara;
  - h) il muro di recinzione sulla Via Campi, dovrà essere arretrato dal filo stradale, così da permettere la realizzazione di un percorso di mobilità dolce/pista ciclabile/pedonale, ecc.
  - i) è consigliata la realizzazione, all'interno del PUE, di una pista ciclabile che dovrà integrarsi e connettersi con la rete ciclabile già esistente e/o in previsione;
- Nello stesso Provvedimento di esclusione VAS, l'Autorità Competente, richiamando il parere della Soprintendenza BB.AA.PP., da atto che il provvedimento di VAS non costituisce autorizzazione per gli interventi previsti nelle aree di cui al Fg. 29, P.lle P.lle 1222, 1225, 1226, 1228, 1345, 1347, per i quali dovrà essere acquisita apposita autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii. da parte della competente Soprintendenza BB.AA.PP., cioè quegli interventi relativi alle urbanizzazioni secondarie, contenuti nell'Elaborato TP07 del progetto;
  - con nota prot. n. 10928 del 24/07/2019, il sottoscritto ha richiesto al soggetto attuatore e al tecnico incaricato, la predisposizione di elaborati integrativi/aggiornamento degli elaborati che costituiscono il progetto del PUE da approvare, in conseguenza delle prescrizioni imposte durante il procedimento VAS, come di seguito riportato e delle variazioni catastali intervenute;
  - con nota acquisita al prot. n. 10951 del 24/07/2019, sono stati trasmessi gli elaborati richiesti.

Tutto ciò premesso, ai fini dell'approvazione del Piano Urbanistico Esecutivo in oggetto, si osserva quanto di seguito riportato.

#### 1. Della risposta alle osservazioni pervenute

*Le osservazioni pervenute entro i termini fissati dal co. 6 dell'art. 16 della L.R. 20/2001 (30 gg dalla data di deposito del PUE adottato), cioè nello specifico quelle prodotte dal "Forum Ambiente e Salute del Grande Salento" e del "Coordinamento Civico apartitico per la Tutela del Territorio, della Salute e dei Diritti del Cittadino", sebbene presenti rilievi di inammissibilità ed improcedibilità in quanto priva di sottoscrizione, contiene, in estrema sintesi, la richiesta di rigettare la Pianificazione adottata, vista la presenza di beni ritenuti di interesse Paesaggistico, Culturale, Naturale, Storico, Architettonico e Arboreo, per i quali si richiede al contempo l'avvio dell'iter per l'apposizione di specifici vincoli.*

A parere del sottoscritto tali osservazioni possono ritenersi superabili a seguito del vincolo intervenuto dalla Soprintendenza BB.AA.PP. per le Province di Br Ta e Le sulla Villa Bianco (esclusa dalla perimetrazione del PUE) e sul parco circostante (incluso nella perimetrazione del PUE).

In merito alla richiesta di rigetto totale del Piano urbanistico, si evidenzia che la stessa Soprintendenza, durante la fase istruttoria per il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, ha ritenuto compatibile l'attuazione della pianificazione urbanistica del PUE, seppur con le prescrizioni rese nel proprio parere, che peraltro si muovono nella direzione delle osservazioni presentate.

#### 2. Dell'attuazione delle prescrizioni contenute nel parere di non assoggettabilità a VAS

*Il Provvedimento di esclusione del Piano alla verifica di assoggettabilità a VAS contiene una serie di prescrizioni, che costituiscono di fatto le condizioni per cui il Piano è stato escluso dalla VAS, alle quali si rimanda per maggiore dettaglio.*



## Comune di Trepuzzi

Provincia di Lecce

**SETTORE URBANISTICA E IGIENE URBANA**

A parere del sottoscritto, alcune delle suddette prescrizioni devono essere recepite all'interno del progetto del Piano, prima della sua approvazione. A tal proposito si mette in evidenza che le prescrizioni di cui alle lettere a), b), e) del Provvedimento sono state ottemperate negli elaborati grafici integrativi o di aggiornamento richiesti al soggetto attuatore, mentre le prescrizioni di cui alle lett. c), d), f), g) del Provvedimento, trattandosi di questioni esecutive, sono state recepite all'interno dell'aggiornamento della Relazione tecnica.

La prescrizione di cui alla lettera h) del Provvedimento VAS, arretramento del muro perimetrale lungo la Via Campi, a parere del sottoscritto non può essere attuata, in quanto è la stessa soprintendenza a indicare quale elemento di pregio l'ingresso alla Villa Bianco sulla Via Campi e indicando la recinzione esistente come delimitazione del parco anello alla Villa, oggetto esso stesso quindi di vincolo; pertanto tale prescrizione, si ritiene al momento non attuabile, se non espressamente autorizzata dalla Soprintendenza.

In egual modo, si ritiene non attuabile quanto riportato alla lettera lettera i) del Provvedimento VAS, realizzazione di piste ciclabili all'interno del PUE, in quanto, seppur indicata come suggerimento, non sono attualmente presenti percorsi ciclabili da connettere in prossimità del PUE e, analogamente, non è possibile individuare percorsi di viabilità dolce da realizzare.

Ciò detto, visti gli elaborati integrativi prodotti dal soggetto attuatore, si ritengono attuate tutte le prescrizioni attuabili contenute nel provvedimento di esclusione a VAS, ivi incluse le raccomandazioni espresse dalla 2ª Commissione Consiliare nella seduta del 12/12/2014.

### **3. Delle conseguenze urbanistiche introdotte dalla dichiarazione di interesse culturale della Villa Bianco e del Parco Annesso**

*Come già accennato, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, con proprio DPCM n. 23 del 04/02/2019, ha dichiarato l'interesse culturale della "Villa Martirani poi Bianco e Parco Annesso"; tale vincolo, coinvolgendo le aree di cui al Fg. 29, P.Illa 23 subb 2-3, P.Ile 1220 e 1221 del Catasto Fabbricati e Fg. 29 P.Ile 266, 1222, 1225, 1226, 1228, 1345, 1347 del Catasto Terreni, coinvolge anche il PUE in oggetto in quanto nelle suddette aree, su cui il progetto del PUE adottato aveva previsto la realizzazione di standard destinati a Verde Pubblico attrezzato, urbano e di quartiere, sarà possibile realizzare opere solo dopo l'acquisizione di specifica autorizzazione da parte della Soprintendenza BB.AA.PP. ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs n. 42/2004 e ss.mm. e ii.. La stessa Soprintendenza, nel proprio parere al procedimento di VAS, ha già peraltro avanzato le proprie perplessità relativamente alla realizzazione degli interventi previsti nel Progetto del PUE, così come contenuti nel dettaglio dell'Elaborato TP 07.*

Ciò detto, sebbene il vincolo diretto imposto sulle aree adiacenti alla Villa Bianco (esclusa dal Piano), interessi direttamente il PUE adottato, si ritiene che tale circostanza non costituisca impedimento all'approvazione del Piano in quanto, ai fini urbanistici, la destinazione delle aree resta comunque la stessa, non vengono modificati i parametri urbanistici del Piano e, inoltre, nello schema di convenzione, non è prevista la cessione all'Amministrazione Comunale delle opere previste/realizzate in quelle aree e pertanto l'ipotesi di una eventuale mancata realizzazione, o diversa realizzazione, non comporta modifiche nella compensazioni degli oneri di urbanizzazione a scomputo, già riportati nello schema di convenzione adottato.

### **4. Conclusioni**

Al termine dell'attività istruttoria svolta, visto lo stato del procedimento, i pareri, le prescrizioni, e la documentazione in atti, con la presente il sottoscritto esprime il proprio parere favorevole all'approvazione del progetto del PUE, così come integrato dai nuovi elaborati trasmessi dal soggetto attuatore.

Trepuzzi, 25 luglio 2019

Il Responsabile del Settore  
Ing. Giancarlo FIORIO

