



# Comune di Aradeo

## Provincia di Lecce

OGGETTO:

## VARIANTE URBANISTICA PER RIQUALIFICAZIONE DI AREA PRIVATA

COMMITTENTE:

Amministrazione Comunale

PROGETTISTA:

Ing. Fabrizio Manni

RESP.  
PROCEDIMENTO:

Geom. Lorenzo Inguscio (Dirigente Area 4 - Edilizia e Urbanistica)

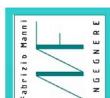
ALLEGATO

**A**

scala

ELABORATO

## RELAZIONE TECNICA



**ING. FABRIZIO MANNI**  
Piazzetta Indipendenza, 7  
73040 ARADEO (LE)

C.F. MNINFRZ62E29D862P

P. IVA 048092290754  
Tel. e Fax 0836 556010  
329 4836804  
Cell. 1234567890  
e-mail ing\_fabrizio.manni@libero.it  
fabrizio.manni@ngpec.eu

protocollo

revisione

data

**Dicembre 2020**

annotazioni

## PREMESSA

Il Comune di Aradeo è dotato di Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione approvato con DPGR n.395 del 17.3.1973 e successiva variante approvata con DPGR n.1642 del 14.9.1979.

All'attuazione del suddetto strumento urbanistico si è proceduto a mezzo dei cosiddetti Piani Quadro, regolarmente approvati dalla Regione ed assimilati, di fatto, ai Piani Particolareggiati definiti dalla legge urbanistica.

La sig.ra Giuri Anna è proprietaria di un'area inclusa nel Programma di Fabbricazione tipizzata come "F3 per attrezzature collettive", per la quale il vincolo preordinato all'esproprio, per effetto dell'art. 9 del DPR 380/2001 ed art. 6 della L.R. n. 3/2005, ha perso efficacia per decorrenza del termine quinquennale, rendendola priva di pianificazione urbanistica.

In tali casi, per principio consolidato in giurisprudenza, il Comune è obbligato a procedere alla nuova pianificazione attraverso una variante specifica o generale delle aree rimaste prive di destinazione, alla cui persistente inerzia amministrativa può esperirsi il rimedio della impugnazione da parte del privato.

Di tale principio si è avvalsa la signora Giuri, secondo l'iter di seguito specificato:

- La sig.ra **Giuri Anna** in data 18.03.2019 prot. n. 3690, ha richiesto la riqualificazione urbanistica dell'area riportata al F. 7 p.lla 1570 di complessivi mq 1.968, di cui mq 1.478 già destinati dal vigente strumento urbanistico come "F3 per attrezzature collettive".
- Con nota sindacale datata 9.04.2019 prot. n. 4844, è stato comunicato alla Richiedente "che il Comune di Aradeo ha già in atto il procedimento per la riqualificazione delle aree dell'intero territorio comunale".
- La sig.ra Giuri, in data 18.12.2019, prot. n. 15011, ha prodotto ricorso al TAR avverso l'illegittimità del silenzio serbato del Comune in relazione all'istanza di riqualificazione. Il TAR Puglia-Sezione I di Lecce, con ordinanza n. 44/2020, ha disposto incombenze istruttorie a carico del Comune di Aradeo, cui lo stesso provvedeva con nota n. 6792 del 9.06.2020.
- Il TAR Puglia, Sezione di Lecce, con sentenza n. 1140/2020, ha dichiarato l'obbligo per il Comune di provvedere sull'istanza presentata con provvedimento espresso entro 90 giorni dalla notificazione.

La Giunta Comunale con propria deliberazione n. 154 del 30.11.2020, forniva indirizzo all'Area Urbanistica di procedere alla predisposizione degli atti gestionali finalizzati alla redazione della variante urbanistica per la riqualificazione dell'area Giuri, con l'obiettivo di tutelare e non alterare l'assetto urbanistico prefigurato dal vigente P. di F., assegnando la nuova tipizzazione:

### ***F3 - Area per attrezzature collettive attuabile ad iniziativa economica del privato***

Il Responsabile dell'Area Urbanistica con propria determina n. 3 del 2.12.2020 incaricava il sottoscritto ing. Fabrizio Manni per la redazione della variante urbanistica specifica dell'area Giuri.

## STATO DI FATTO

L'area Tramacere è ubicata nella parte Sud-Ovest del centro abitato, all'interno del Piano Particolareggiato della Zona Artigianale. Fa fronte con via Madonna delle Nevi, proprietà Congedo Salvatore e Minerba Anna, proprietà Cesari Palma, proprietà Carluccio Corrado e Giuri Annai e via Caduti di Marcinelle.

Parte dell'area è già destinata a Zona artigianale per circa mq 490,00. Per cui l'area oggetto di riqualificazione è la parte residua estesa circa mq 1.478,00.

## PREVISIONE DI VARIANTE

Il progetto di variante prevede la riqualificazione urbanistica delle aree interessate da vincoli preordinati all'esproprio decaduti per decorrenza del termine, secondo gli indirizzi stabiliti con la citata delibera G.C. n. 154/2020.

Come illustrato negli elaborati grafici, si prevede la loro ritipizzazione con la previsione di un intervento unitario direttamente attuabile dal privato mediante permesso di costruire, mutuando indici e parametri già definiti dall'art. 5 delle N.T.A. del Piano particolareggiato della Zona Artigianale, approvato con Delibera G.R. n. 10085 del 12.12.1983 e successive varianti, garantendo la tutela e non l'alterazione dell'assetto urbanistico prefigurato dal vigente Programma di Fabbricazione.

La modifica di destinazione urbanistica rispetto alle previsioni della strumentazione urbanistica vigente, pur operando una piccola riduzione della quantità complessiva di spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, non deroga alle quantità minime da destinare a tale scopo ai sensi dell'art. 5 del D.M. 1444/68.

Infatti, come desumibile dalla Relazione per la variante al P.d.F in unico elaborato, dotata di parere favorevole del competente Ufficio della Regione Puglia in data 2/1/1979, gli spazi destinati a servizi assommano a complessivi 10.350 mq corrispondenti, in considerazione della superficie totale del Piano di mq 100.884, ad una percentuale del 10,26%.

La riduzione delle aree a standard, per effetto della presente variante quantificabile in circa 1.478,00 mq, non modificherà sostanzialmente tale percentuale, in considerazione delle precedenti varianti puntuali già intervenute, che determinano un aumento di superficie di mq 2.418,00 (conferenze di servizi per varianti commerciali). Le aree a standard rimarebbero superiori al 10%, conformemente ai limiti minimi imposti dall'art. 5 del D.M. 1444/68.

La proposta di variante, come detto, non altera l'assetto urbanistico previgente e mantiene la previsione della viabilità di collegamento.

## COMPATIBILITA' STRUMENTI SOVRACOMUNALI

### **Compatibilità PPTR**

Gli interventi ricadono nell'Ambito territoriale "Salento delle serre" ed in particolare nella Figura "Le serre ioniche".

L'area Giuri interessata dalla presente variante di riqualificazione urbanistica situata, come detto, in contesto interamente urbanizzato del centro urbano di Aradeo, non è ricompresa in alcuna area tutelata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", né sono rintracciabili componenti di valore paesaggistico incluso alberature da tutelare.

Come desumibile dagli stralci allegati del vigente Piano Paesaggistico Territoriale Regionale della Regione Puglia, non sono interessate:

- da alcun Bene Paesaggistico o Ulteriore Contesto Paesaggistico appartenente alle Componenti geomorfologiche ed idrologiche;
- da alcun Bene Paesaggistico o Ulteriore Contesto Paesaggistico appartenente alle Componenti botanico-vegetazionali ed alle Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici;
- da alcun Bene Paesaggistico o Ulteriore Contesto Paesaggistico appartenente alle Componenti dei valori percettivi ed alle Componenti culturali ed insediative, e sono escluse dall'Ulteriore Contesto

Paesaggistico “Città Consolidata”, privo di specifiche norme di salvaguardia ed utilizzazione dettate dalle NTA del PPTR;

Per quanto sopra esposto, ed anche con riferimento al comma 2 dell'art. 78 delle NTA del PPTR pertinente al caso in esame, si ritiene che la variante di riqualificazione urbanistica è compatibile con le qualità paesaggistiche dell'area.

### **Compatibilità PAI**

L'area in esame non è oggetto di perimetrazione del PAI.

### **Rapporto ambientale propedeutico alla VAS**

Il Regolamento Regionale del 09/10/2013 n. 18, attuativo della L.R. n. 44 del 14/12/2012 “Disciplina regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica”, precisa le modalità di espletamento delle procedure di VAS dei Piani e Programmi urbanistici comunali.

In particolare, l'art. 7 del Regolamento illustra la casistica per la registrazione dei piani urbanistici comunali esclusi dalle procedure di VAS.

Si ritiene che la presente variante rientri nella fattispecie prevista al punto 2, lettera d), del suddetto art. 7, che prevede l'esclusione dalle procedure di VAS dei piani urbanistici comunali di nuova costruzione riguardanti le destinazioni d'uso del territorio residenziali, per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, o agricole, che interessano superfici inferiori o uguali a 1 ettaro, oppure inferiori o uguali a 0,5 ettari (nelle zone ad elevata sensibilità ambientale), purché:

- I. non derivino dalle modifiche di perimetrazioni dei compatti di intervento previste al punto 7.2.a.vi;
- II. non debbano essere sottoposti alla valutazione d'incidenza - livello II “valutazione appropriata”;
- III. non riguardino zone di protezione speciale idrogeologica di tipo A o B oppure aree per approvvigionamento idrico di emergenza limitrofe al Canale Principale (ai sensi del Piano di Tutela delle Acque), siti potenzialmente contaminati, siti di interesse nazionale o zone territoriali omogenee “A” dei Piani Urbanistici Comunali Generali vigenti,
- IV. non prevedano l'espianto di ulivi monumentali o altri alberi monumentali ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente, e
- V. non comportino ampliamento o nuova edificazione di una volumetria superiore a 10.000 mc, oppure superiore a 5.000 mc (nelle zone ad elevata sensibilità ambientale).

Aradeo (Le), 30/12/2020

*Ing. Fabrizio Manni*