

# COMUNE DI ARADEO

## PROVINCIA DI LECCE



**VARIANTE URBANISTICA PER LA RITIPIZZAZIONE DI  
UN'AREA PRIVATA A SEGUITO DELLA DECADENZA  
DEI VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO  
SENTENZA TAR LECCE N. 597/2016**

### **RELAZIONE TECNICA**

<b>DATA</b> Gennaio 2017	<b>PROGETTISTA: ING. CATALDO BASILE</b>

## Premessa generale

Il Comune di Aradeo è dotato di Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione approvato con D.P.G.R n. 395 del 17 marzo 1973, come modificato ed integrato dallo strumento attuativo denominato "*Studio particolareggiato delle zone B urbanisticamente definite*", approvato con D.P.G.R. n. 1725 del 25 settembre 1979.

I Sigg. Cascione Antonio, Cascione Rita, Cascione Alessandro, Cascione Nicola, Cascione Ivana Maria, Cascione Cosimo, Cascione Anna Francesca, Cascione Maria Beatrice, Menallo Antonio e Menallo Maria Cristina, sono proprietari pro quota di una porzione di terreno ricompresa nell'ambito di intervento dei suddetti strumenti urbanistici. La suddetta area (individuata graficamente su estratto di mappa catastale e sulla carta tecnica regionale nella tavola n. 1 - Inquadramento), è distinta catastalmente e tipizzata dal vigente strumento urbanistico come segue:

Foglio 8, particella 1402: superficie mq 729 interamente ricadente in "zone verdi esistenti in zona B recepibili per verde pubblico";

Foglio 8, particella 966: superficie mq 3.219, tipizzata come "zona b1 di completamento", "zone verdi esistenti in zona B recepibili per verde pubblico" e "strade di piano".

I summenzionati proprietari, in data 16 ottobre 2014, hanno proposto istanza di riqualificazione urbanistica per la ritipizzazione della suddetta area di proprietà, che sarebbe rimasta priva di tipizzazione urbanistica a seguito della decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio imposti dagli strumenti urbanistici di cui in precedenza. A seguito del mancato riscontro della suddetta istanza, i proprietari hanno diffidato il Comune di Aradeo ad adempiere, con nota in data 13/02/2015.

A seguito di ricorso n. 1680/2015, il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia, sede di Lecce, con Sentenza della Terza Sezione n. 597 del 11/04/2016, ha dichiarato l'illegittimità del silenzio rifiuto opposto dal Comune di Aradeo all'Istanza dei Sigg. Cascione e Menallo, ordinando al Comune di Aradeo di provvedere esplicitamente sull'istanza di riqualificazione urbanistica presentata dai ricorrenti in data 16/10/2014 con successiva diffida in data 13/02/2015. La suddetta Sentenza è stata notificata al Comune di Aradeo in data 09/05/2016 ed acquisita a protocollo con n. 5252 in data 11/05/2016.

In ottemperanza al disposto della Sentenza n. 597 del 11/04/2016, si è provveduto a predisporre la presente variante urbanistica di riqualificazione che modifica esclusivamente la tipizzazione dell'area inedificata effettivamente gravata da vincoli ablatori preordinati all'esproprio decaduti per la decorrenza dei termini di cui all'art. 9 del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, corrispondente all'intera particella 1402 ed a parte della particella 966 del foglio 8.

## **Situazione attuale dell'area oggetto di variante di riqualificazione urbanistica**

Il terreno in oggetto si presenta recintato, incolto e privo di qualsiasi edificazione; la superficie della porzione interessata da vincoli ablatori preordinati all'esproprio che necessitano di riqualificazione urbanistica è stata determinata mediante rilievo celerimetrico in 2712,30 mq.

Sulla base della sovrapposizione del rilievo con le tavole riportanti previsioni urbanistiche vigenti, con particolare riferimento allo "*Studio particolareggiato delle zone B urbanisticamente definite*", il terreno in oggetto è suddiviso in due aree con differente destinazione urbanistica:

1. la porzione più ampia, delimitata dalla viabilità esistente (via Pozzi Dolci e via Osanna) e dalla viabilità di previsione di cui al successivo punto 2, è tipizzata come "zone verdi esistenti in zona B recepibili per verde pubblico";
2. la porzione minore, a margine dell'area di cui al precedente punto 1), è destinata alla realizzazione di una nuova strada di raccordo tra via Pozzi Dolci e via Osanna.

Le aree contermini a quella oggetto di istanza di riqualificazione (isolati prospicienti e ricompresi tra via Pozzi Dolci e via Osanna) sono pienamente consolidate, densamente edificate e complete di tutte le urbanizzazioni.

Come già detto in precedenza, la restante parte della particella 966 del foglio 8 di proprietà degli istanti è tipizzata come "zona b1 di completamento".

## Previsioni di variante

Il progetto di variante prevede la riqualificazione urbanistica dell'area interessata da vincoli ablatori preordinati all'esproprio oramai decaduti per il decorrere del termine di cui all'art. 9 del DPR 8 giugno 2001 n. 327, scaduto nel 1989. Come illustrato nella tav. 2, si prevede la sua ritipizzazione con la previsione di un unico comparto di intervento unitario direttamente attuabile mediante permesso di costruire convenzionato mutuando indici e parametri dalle aree residenziali contermini.

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 destinate a tale scopo ai sensi dell'art. 4 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

2/1979, gli spazi destinati a servizi assommano a complessivi 322.940 mq corrispondenti, in considerazione di una popolazione attesa pari a 14.908 abitanti, ad un rapporto di 21,6 mq/ab. La riduzione delle aree a standard per effetto della presente variante, quantificabile in circa 2700 mq, pertanto, non modificherebbe sostanzialmente tale rapporto, che pur in considerazione di precedenti varianti puntuali intervenute, rimarrebbe comunque pari ad oltre 21 mq/ab., ben superiore ai limiti minimi stabiliti dall'art. 4 del D.M. 1444/68, pari a 18 mq/ab.

Il nuovo comparto edificatorio residenziale previsto, la cui Superficie Territoriale (ST) è pari a 2712,30 mq, a seguito dell'applicazione di un Indice di Fabbricabilità Territoriale di 1,90 mc/mq, che appare congruo in relazione alle previsioni della vigente strumentazione urbanistica per le aree contermini, comporterà la realizzabilità di complessivi 5153,37 mc di nuova edificazione, corrispondenti ad un incremento del carico insediativo complessivo a livello comunale pari a 52 abitanti. Trattandosi di un'area di nuova espansione residenziale è stato previsto il reperimento di aree per servizi, nell'ambito della superficie territoriale interessata, che il privato dovrà cedere al Comune, nella misura minima di 936 mq, in maniera da soddisfare il requisito minimo di 18 mq/ab di cui al D.M. 1444/68.

La proposta di variante, inoltre, mantiene la previsione della viabilità di collegamento tra via Pozzi Dolci e via Osanna operata dalla strumentazione urbanistica previgente. In attuazione delle previsioni di variante, è quindi prevista la realizzazione da parte dei privati e la successiva cessione al Comune di aree a standard per 941 mq ed aree per viabilità per 740,60 mq. Conseguentemente, la Superficie Fondiaria edificabile sarà pari a 1035,70 mq.

L'indice di Fabbricabilità Fondiaria effettivo ottenuto applicando i parametri di cui sopra sarà pertanto pari a  $5153,37 \text{ mc} / 1035,70 \text{ mq} = 4,97 \text{ mc/mq}$ , sostanzialmente analogo a

quello previsto dalla vigente strumentazione urbanistica per le aree contermini (I.F.F. = 5,0 mc/mq).

Il rapporto di Copertura sarà pari al 70% della S.F., ovvero la superficie copribile sarà pari a 725 mq.

L'edificazione sarà regolata dai seguenti ulteriori parametri:

Distanza dalla viabilità esistente: minimo m. 2;

Distanza dai confini o dalla viabilità di previsione: minimo m. 3;

Distanza tra edifici: superiore al rapporto tra l'altezza del fabbricato più alto e lo spazio libero interposto, e comunque mai inferiore a mq 3 (art. 10 NTA "Studio particolareggiato delle zone B urbanisticamente definite");

Altezza massima m. 10,50;

Numero di piani: massimo 3 fuori terra, oltre seminterrato.

Riassumendo, gli indici ed i parametri urbanistico edilizi previsti dalla presente variante sono i seguenti:

Superficie territoriale	2712,30 mq
Indice di fabbricabilità territoriale	1,9 mc/mq
Volumetria teorica realizzabile	$2712,30\text{mq} \times 1,9\text{mc/mq} = 5153,37\text{ mc}$
Numero teorico abitanti insediabili	$5153,37\text{mc} / 100\text{ mc/ab.} = 52\text{ ab.}$
Superficie minima per standard art. 4 D.M. 1444/68	$52\text{ ab.} \times 18\text{ mq/ab.} = 936\text{ mq}$
Superficie reperita per standard art. 4 D.M. 1444/68	941 mq > 936 mq
Superficie per viabilità di	740,60 mq

comparto	
Superficie fondiaria	1035,70 mq.
Indice di Fabbricabilità Fondiario effettivo	4,97 mc/mq
Rapporto di copertura	0,70 mq/mq
Distanza dalle strade e dai confini	Come da parametri di cui in precedenza, esplicitati nella tav. 2
Altezza massima	10,50 m.
Numero di piani	massimo 3 fuori terra, oltre seminterrato

L'attuazione delle previsioni di variante potrà avvenire direttamente senza la previsione di ulteriori strumenti urbanistici esecutivi, mediante permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà prevedere almeno:

La realizzazione e successiva cessione al Comune della viabilità di previsione, secondo progetto esecutivo predisposto a cura e spese del proponente sottoposto alla preventiva approvazione dei competenti uffici comunali, comprendente la realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione del tratto di viabilità di nuova realizzazione;

La cessione al Comune delle aree destinate a standard urbanistici nella misura minima di cui all'art. 4 del D.M. 1444/68, secondo le previsioni di piano;

Il rispetto degli indici e parametri edilizi di cui alla precedente tabella riassuntiva;

La corresponsione al Comune del Contributo di costruzione come per legge.

Data la localizzazione in area urbanizzata, si assumono esistenti le opere di urbanizzazione primaria e gli impianti necessari al funzionamento del nuovo insediamento residenziale.

## Considerazioni paesaggistiche

L'area interessata dalla presente variante di riqualificazione urbanistica è situata in un contesto interamente urbanizzato ad alta densità 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 sottoposta a vincolo ai sensi del vigente Piano di Bacino di Assetto idrogeologico.

Essa, ai sensi del vigente Piano Paesaggistico Territoriale Regionale della Regione Puglia, come desumibile dagli estratti allegati:

Non è interessata da alcun Bene Paesaggistico o Ulteriore Contesto Paesaggistico appartenente alle Componenti geomorfologiche ed idrologiche;

Non è interessata da alcun Bene Paesaggistico o Ulteriore Contesto Paesaggistico appartenente alle Componenti botanico-vegetazionali ed alle Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici;

Non è interessata da alcun Bene Paesaggistico o Ulteriore Contesto Paesaggistico appartenente alle Componenti dei valori percettivi ed alle Componenti culturali ed insediative, a meno dell'Ulteriore Contesto Paesaggistico "Città Consolidata", privo di specifiche norme di salvaguardia ed utilizzazione dettate dalle NTA del PPTR;

Ai sensi del PPTR, pertanto, gli interventi in oggetto dovranno essere conformi agli indirizzi ed alle direttive per le Componenti culturali ed insediative individuate. In particolare:

- ai sensi dell'art. 77 delle NTA del PPTR: Gli interventi che interessano le componenti culturali e insediative devono tendere a:
  - a) assicurarne la conservazione e valorizzazione in quanto sistemi territoriali integrati, relazionati al territorio nella sua struttura storica definita dai processi di territorializzazione di lunga durata e ai caratteri identitari delle figure territoriali che lo compongono;

- b) mantenerne leggibile nelle sue fasi eventualmente diversificate la stratificazione storica, anche attraverso la conservazione e valorizzazione delle tracce che testimoniano l'origine storica e della trama in cui quei beni hanno avuto origine e senso giungendo a noi come custodi della memoria identitaria dei luoghi e delle popolazioni che li hanno vissuti;
  - c) salvaguardare le zone di proprietà collettiva di uso civico al fine preminente di rispettarne l'integrità, la destinazione primaria e conservarne le attività silvo-pastorali;
  - d) garantirne una appropriata fruizione/utilizzazione, unitamente alla salvaguardia/ripristino del contesto in cui le componenti culturali e insediative sono inserite;
  - e) promuovere la tutela e riqualificazione delle città consolidate con particolare riguardo al recupero della loro percettibilità e accessibilità monumentale e alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e dei viali di accesso;
  - f) evidenziare e valorizzare i caratteri dei paesaggi rurali di interesse paesaggistico;
  - g) reinterpretare la complessità e la molteplicità dei paesaggi rurali di grande valore storico e identitario e ridefinirne le potenzialità idrauliche, ecologiche, paesaggistiche e produttive.
- 1) ai sensi dell'art. 78 delle NTA del PPTR: Gli enti e i soggetti pubblici, nei piani urbanistici, territoriali e di settore, anche mediante accordi con la Regione, con gli organi centrali o periferici del Ministero per i beni e le attività culturali in base alle rispettive competenze e gli altri soggetti pubblici e privati interessati:
- a) tenuto conto del carattere di inquadramento generale della Carta dei Beni Culturali della Regione – CBC (tav. 3.2.5) ne approfondiscono il livello di conoscenze:

- analizzando nello specifico i valori espressi dalle aree e dagli immobili ivi censiti;
  - ove necessario, con esclusivo riferimento agli ulteriori contesti, verificando e precisando la localizzazione e perimetrazione e arricchendo la descrizione dei beni indicati con delimitazione poligonale di individuazione certa;
  - curando l'esatta localizzazione e perimetrazione dei beni indicati in modo puntiforme di individuazione certa e poligonale di individuazione incerta;
- a) individuano zone nelle quali la valorizzazione delle componenti antropiche e storico-culturali, in particolare di quelle di interesse o comunque di valore archeologico, richieda la istituzione di Parchi archeologici e culturali da destinare alla fruizione collettiva ed alla promozione della identità delle comunità locali e dei luoghi;
  - b) individuano le componenti antropiche e storico-culturali per le quali possa valutarsi la sussistenza del notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del Codice o dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 13 del Codice, proponendo l'avvio dei relativi procedimenti alle Autorità competenti;
  - c) assicurano la salvaguardia delle caratteristiche e dei valori identitari delle componenti antropiche e storicoculturali, in coerenza con il Documento Regionale di Assetto Generale di cui all'art. 4 della L.R.27 luglio 2001, n. 20 e con le linee guida per il restauro e il riuso recupero dei manufatti in pietra a secco (elaborato 4.4.4), per il recupero, la manutenzione e il riuso dell'edilizia e dei beni rurali (elaborato 4.4.6);
  - d) Incentivano la fruizione sociale sia dei Contesti topografici stratificati, in quanto sistemi territoriali comprendenti insiemi di siti di cui si definiscono le relazioni coevolutive, sia delle aree di grande pregio e densità di beni culturali e ambientali a carattere tematico (sistemi di ville, di masserie, di uliveti

monumentali ecc.) di cui al progetto territoriale n. 5 “Sistemi territoriali per la fruizione dei beni patrimoniali”;

- e) tutelano e valorizzano gli alberi di ulivo monumentali, anche isolati, in virtù della loro rilevanza per l'identità del paesaggio, della storia e della cultura regionali, nonché della funzione produttiva, di difesa ecologica e idrogeologica, come individuati a norma degli artt. 4 e 5 della L.R.14/2007;
- f) tutelano e valorizzano i beni diffusi nel paesaggio rurale quali muretti a secco, siepi, terrazzamenti; architetture minori in pietra a secco quali specchie, trulli, lamie, cisterne, pozzi, canalizzazioni delle acque piovane; piante, isolate o a gruppi, di rilevante importanza per età, dimensione, significato scientifico, testimonianza storica; ulivi monumentali come individuati ai sensi della LR 14/2007; alberature stradali e poderali;
- g) ridefiniscono l'ampiezza dell'area di rispetto delle testimonianze della stratificazione insediativa, finalizzata a garantire la tutela e la valorizzazione del contesto paesaggistico in cui tali immobili e aree sono inseriti, in funzione della natura e significatività del rapporto esistente tra il bene archeologico e/o architettonico e il suo intorno espresso sia in termini ambientali, sia di contiguità e di integrazione delle forme d'uso e di fruizione visiva;
- h) assicurano che nell'area di rispetto delle componenti culturali e insediative di cui all'art. 76, punto 3) sia evitata ogni alterazione della integrità visuale nonché ogni destinazione d'uso non compatibile con le finalità di salvaguardia e sia perseguita la riqualificazione del contesto, individuando i modi per innescare processi di corretto riutilizzo e valorizzazione o incentivi per il ripristino dei caratteri originari del contesto qualora fossero stati alterati o distrutti;
- i) allo scopo della salvaguardia delle zone di proprietà collettiva di uso civico, ed al fine preminente di rispettarne l'integrità, la destinazione primaria e conservarne

le attività silvo-pastorali, approfondiscono il livello di conoscenze curandone altresì l'esatta perimetrazione e incentivano la fruizione collettiva valorizzando le specificità naturalistiche e storico-tradizionali in conformità con le disposizioni di cui alla L.R.28 gennaio 1998, n. 7, coordinandosi con l'ufficio regionale competente.

- 2) Ai fini della promozione, tutela e riqualificazione delle città consolidate con particolare riguardo al recupero della loro percettibilità e accessibilità monumentale e alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e dei viali di accesso, i Comuni, nei piani urbanistici, anche in coerenza con il Documento Regionale di Assetto Generale di cui all'art. 4 della L.R.27 luglio 2001, n. 20 "Norme generali di governo e uso del territorio":
  - a) approfondiscono le conoscenze del sistema insediativo nella sua evoluzione e stratificazione storica al fine di precisarne il perimetro, individuarne le qualità da conservare e gli specifici problemi da affrontare per la tutela, riqualificazione e valorizzazione della città consolidata;
  - b) stabiliscono disposizioni di salvaguardia e riqualificazione, in particolare vietando la modifica dei caratteri che ne connotano la trama viaria ed edilizia e dei manufatti che costituiscono testimonianza storica o culturale; garantendo la conservazione e valorizzazione di segni e tracce che testimoniano la stratificazione storica dell'insediamento; valorizzando i caratteri morfologici della città consolidata, della relativa percettibilità e accessibilità monumentale, con particolare riguardo ai margini urbani e ai bersagli visivi (fondali, skylines, belvedere ecc.), anche individuando aree buffer di salvaguardia; evitando cambiamenti delle destinazioni d'uso incoerenti con i caratteri identitari, morfologici e sociali e favorendo in particolare le destinazioni d'uso residenziali, artigianali, di commercio di vicinato e di ricettività turistica

diffusa, anche al fine di assicurarne la rivitalizzazione e rifunzionalizzazione; non ammettendo, di norma, l'aumento delle volumetrie preesistenti nelle parti di città caratterizzate da elevata densità insediativa e non consentendo l'edificabilità, oltre che nelle aree di pertinenza dei complessi insediativi antichi, nelle aree e negli spazi rimasti liberi, qualora questi siano ritenuti idonei agli usi urbani o collettivi e concorrenti a migliorare la qualità del paesaggio urbano.; promuovendo l'eliminazione di opere, attività e funzioni in contrasto con i caratteri storici, architettonici e ambientali dei luoghi, o incentivi per il ripristino dei caratteri originari del contesto qualora fossero stati alterati o distrutti, cercando nel contempo di promuovere interventi atti a migliorarne la qualità insediativa e la sicurezza di chi vi abita e lavora.

- 3) Al fine di evidenziare e valorizzare i caratteri dei paesaggi rurali nonché di reinterpretare la complessità e la molteplicità dei paesaggi rurali di grande valore storico e identitario e ridefinirne le potenzialità idrauliche, ecologiche, paesaggistiche e produttive, gli Enti locali, nei piani urbanistici, anche in coerenza con il Documento Regionale di Assetto Generale di cui all'art. 4 della L.R.27 luglio 2001, n. 20 "Norme generali di governo e uso del territorio":
  - a) riconoscono e perimetrono i paesaggi rurali di cui all'art. 76, co.4 lett. b) meritevoli di tutela e valorizzazione, con particolare riguardo ai paesaggi rurali tradizionali che presentano ancora la persistenza dei caratteri originari;
  - b) sottopongono i paesaggi rurali a specifiche discipline finalizzate alla salvaguardia e alla riproduzione dei caratteri identitari, alla conservazione dei manufatti e delle sistemazioni agrarie tradizionali, alla indicazione delle opere non ammesse perché contrastanti con i caratteri originari e le qualità paesaggistiche e produttive dell'ambiente rurale, ponendo particolare attenzione al recupero delle masserie, dell'edilizia rurale e dei manufatti in pietra a secco,

della rete scolante, della tessitura agraria e degli elementi divisorii, nonché ai caratteri dei nuovi edifici, delle loro pertinenze e degli annessi rurali (dimensioni, materiali, elementi tipologici);

- c) favoriscono l'uso di tecniche e metodi della bioarchitettura (uso di materiali e tecniche locali, potenziamento dell'efficienza energetica, recupero delle tecniche tradizionali di raccolta dell'acqua piovana) in coerenza soprattutto con le Linee guida per il restauro e il recupero dei manufatti in pietra a secco (elaborato 4.4.4), e per recupero, manutenzione e riuso dell'edilizia e dei beni rurali (elaborato 4.4.6);
- 4) Al fine del perseguitamento della tutela e della valorizzazione dei paesaggi rurali di cui all'art. 76, nonché dei territori rurali ricompresi in aree dichiarate di notevole interesse pubblico di cui all'art. 74, comma 2, punto 1), gli Enti locali disciplinano gli interventi edilizi ed il consumo di suolo anche attraverso l'individuazione di lotti minimi di intervento e limiti volumetrici differenziati a seconda delle tessiture e delle morfotipologie agrarie storiche prevalenti, in conformità con gli obiettivi di qualità e le normative d'uso di cui all'art. 37;
- 5) Al fine del perseguitamento della tutela e della valorizzazione delle aree appartenenti alla rete dei tratturi di cui all'art. 76, punto 2 lettera b), gli Enti locali, anche attraverso la redazione di appositi piani dei Tratturi, previsti dalla legislazione vigente curano che in questa area sia evitata ogni alterazione della integrità visuale e ogni destinazione d'uso non compatibile con le finalità di salvaguardia e sia perseguita la riqualificazione del contesto assicurando le migliori condizioni di conservazione e fruizione pubblica del demanio armentizio;
- 6) Gli Enti locali, nei piani dei Tratturi di cui innanzi possono ridefinire l'area di rispetto di cui all'art. 76, punto 3 sulla base di specifici e documentati approfondimenti;

7) Le cavità individuate nel “elenco delle cavità artificiali” del “Catasto delle grotte e delle cavità artificiali”, di cui all’art. 4 della L.R.4 dicembre 2009, n. 33 “Tutela e valorizzazione del patrimonio geologico e speleologico”, nella fase di adeguamento dei piani locali territoriali, urbanistici e di settore, sono sottoposte, oltre che alle norme di tutela di cui all’art. 6 della stessa legge e alle eventuali norme dei Piani di Assetto Idrogeologico, anche alle misure di salvaguardia e utilizzazione previste dalle presenti norme per le “Testimonianze della stratificazione insediativa”, e per la relativa “Area di rispetto delle componenti culturali e insediative” se pertinente.

Per quanto sopra esposto, con particolare riferimento al comma 2 dell’art. 78 delle NTA del P PTR pertinente nel caso in esame, si ritiene che la variante di riqualificazione urbanistica sia pienamente compatibile con le qualità paesaggistiche dell’area.

Tuttavia, ai sensi dell’art. 96 comma 1 lett. c) delle NTA del P PTR il Parere di Compatibilità Paesaggistica è richiesto per l’approvazione delle varianti degli strumenti urbanistici generali sottoposte a verifica di compatibilità regionale e provinciale o ad approvazione regionale. Tale parere è espresso nell’ambito dei procedimenti disciplinati dalla L.R.56/1980 e dalla L.R.20/2001 su istruttoria della competente struttura organizzativa regionale, che verifica la coerenza e la compatibilità dello strumento con:

- a) il quadro degli obiettivi generali e specifici, di cui al Titolo IV delle NTA del P PTR;
- b) la normativa d’uso e gli obiettivi di qualità di cui alla sezione C1 della scheda di ambito di riferimento del P PTR;
- c) gli indirizzi, le direttive, le prescrizioni, le misure di salvaguardia e utilizzazione e le linee guida di cui all’art. 6 delle NTA del P PTR;
- d) i Progetti territoriali per il paesaggio regionale di cui al Titolo IV delle NTA del P PTR.

## 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”, e
- 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).