



## Comune di Aradeo Provincia di Lecce

OGGETTO:

### **VARIANTE URBANISTICA PER RIQUALIFICAZIONE DI AREE PRIVATE**

COMMITTENTE:

Amministrazione Comunale

PROGETTISTA:

Ing. Luigi Rossetti

RESP.  
PROCEDIMENTO:

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

ALLEGATO

# A

scala

ELABORATO

## **RELAZIONE TECNICA**

protocollo

revisione

data

**Maggio 2018**

annotazioni

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.

I sig.ri Tramacere Alessandro e Arcuti Biagio sono proprietari di aree incluse nel Programma di Fabbricazione come aree a standards, per le quali 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, rendendole prive 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 sono avvalsi i signori sopra citati secondo l'iter di seguito specificato:

- 1) Il sig. **Tramacere Alessandro** in data 30.6.2017 prot. n. 6873, ha richiesto la riqualificazione urbanistica delle aree riportate al F. 6 p.lle 109 e 884 di are 15,31 già destinate dal vigente strumento urbanistico ad area per verde attrezzato e ad area per sede stradale.

Con nota sindacale AR in data 23.10.2017 prot. n. 12088, si è comunicato, quale motivo ostativo all'accoglimento di quanto richiesto, il contrasto con l'art. 55 della L.R. 56/1980.

I legali del sig. Tramacere hanno prodotto in data 29.11.2017 prot. n. 12659, osservazione sulla insussistenza del ravvisato contrasto con l'art. 55, sulla scorta di principi giurisprudenziali affermati per casi analoghi e mutuabili nel caso di specie, con allegata sentenza TAR Lecce n. 1697/2014, con la quale si asserisce che vi è l'obbligo del Comune di provvedere alla riqualificazione urbanistica in caso di decadenza del vincolo preordinato all'esproprio, e che tale obbligo va assolto mediante l'adozione di una variante specifica o generale.

Il Responsabile dell'Area Urbanistica, con propria nota del 13.11.2017, redigeva per informazione all'Amministrazione quanto segue:

Il sig. Tramacere Alessandro è proprietario dell'area riportata al F. 6, p.lle 109 e 884, ubicata in zona periferica dell'abitato destinata dal vigente Programma di Fabbricazione in parte come area per verde attrezzato e parte su area per sede stradale, attuale via delle mimose.

L'avvenuto decorso del termine quinquennale del vincolo preordinato all'esproprio ha indotto il sig. Tramacere, a diffidare l'Amministrazione alla riqualificazione dell'area.

Con nota sindacale del 23.10.2017 a riscontro si comunicava quale motivo ostativo all'accoglimento di quanto richiesto, il contrasto con l'art. 55 della L.R. 56/1980.

I legali del sig. Tramacere hanno prodotto, in data 29.11.2017 prot. n. 12659, osservazione sulla insussistenza del ravvisato contrasto con l'art. 55, sulla scorta di principi giurisprudenziali affermati per casi analoghi e mutuabili nel caso di specie, con allegata sentenza TAR Lecce n. 1697/2014, con la quale si asserisce che vi è l'obbligo del Comune di provvedere alla riqualificazione urbanistica in caso di decadenza del vincolo preordinato all'esproprio e che tale obbligo va assolto mediante l'adozione di una variante specifica o generale.

L'Amministrazione pertanto è obbligata a procedere alla nuova pianificazione attraverso una variante specifica dell'area priva di disciplina urbanistica o procedere ai sensi dell'art. 9 del DPR 327/2001, motivatamente, alla reiterazione del vincolo tenendo conto delle esigenze di soddisfacimento degli standard urbanistici, in misura non inferiore al minimo stabilito dalla legge.

Al fine di un orientamento dell'Amministrazione a determinarsi si rappresentano le seguenti informazioni:

- il Programma di Fabbricazione, risulta essere dimensionato con riferimento alla previsione di una popolazione di 14.908 abitanti alla data del 1988, con standard urbanistici pari a 21,6 mq/ab., sufficiente ad assicurare i 18 mq/ab. minimi, stabilito dal D.M. 1444/68;
- ad oggi, siffatta previsione demografica, non risulta essere stata raggiunta ed anzi in riferimento alla popolazione attuale (abitanti 9.379 + AIRE 2.206 pari a complessivi abitanti 11.585) risulta uno standard pari a 27,80 mq./ab., che si riduce a 26,76 mq./ab. sottraendo la complessiva area Tramacere, nonché le aree già oggetto di precedenti varianti urbanistiche per sentenza TAR, comunque abbondantemente superiore ai 18 mq./ab. previsti dalla legge ed ai 21,6 mq./ab. indicati dal Programma di Fabbricazione;
- l'area è ubicata in zona periferica dell'abitato, lungo la via San Luigi e la via delle Mimose. La viabilità prevista dal piano per la delimitazione del comparto di verde attrezzato in cui ricade l'area Tramacere, non è realizzata.
- Il sedime stradale di via delle Mimose è incluso nella richiesta di riqualificazione per cui va stralciato. Esiste autorizzazione n. 107/1992 per la recinzione dell'area con indicazione nell'elaborato grafico della esistente via delle mimose come "parte di zona già lasciata a sede stradale".
- Come detto è destinata dal vigente Programma di Fabbricazione in parte come area per sede stradale già esistente e parte come area per verde attrezzato regolata dall'art. 11 delle N.T.A. del Piano Quadro zone Sud-Est, con rapporto di copertura del 40% ed indice di fabbricabilità fondiario di 4,5 mc/mq.

- 2) Il sig. **Arcuti Biagio**, in data 3.11.2016, ha proposto istanza-diffida di riqualificazione dell'area riportata in catasto al Fgl. 7 p.lla 1668 di are 25,27, già destinata ad area per attrezzature scolastiche ed interesse comune ed area per sede stradale.

Successivamente in data 30.12.2016, prot. n. 14094, ha prodotto ricorso al TAR avverso l'illegittimità del silenzio rifiuto serbato dal Comune in relazione all'istanza di riqualificazione.

Il TAR Puglia sezione di Lecce, con sentenza n. 1330/2017, ha dichiarato l'obbligo del Comune di provvedere sull'istanza presentata con nomina di Commissario ad acta, per l'ipotesi di permanente inerzia del Comune.

Il Responsabile dell'Area Urbanistica, con propria nota del 13.11.2017, redigeva per informazione all'Amministrazione quanto segue:

Il sig. Arcuti Biagio è proprietario dell'area riportata al F.7, p.lla 1668, ubicata in zona periferica dell'abitato destinata dal vigente Programma di Fabbricazione in parte come area per attrezzature scolastiche ad interesse comune e parte su area per sede stradale.

L'avvenuto decorso del termine quinquennale del vincolo preordinato all'esproprio ha indotto il sig. Arcuti dapprima a diffidare l'Amministrazione alla riqualificazione dell'area assegnando alla stessa una destinazione commerciale e poi a proporre ricorso al TAR Puglia avverso il silenzio rifiuto.

Il TAR Puglia con sentenza n. 1330/2017 notificata il 18/10/2017, in accoglimento del ricorso proposto, ha dichiarato l'obbligo del Comune di Aradeo di provvedere sull'istanza di riqualificazione, entro 60 giorni dalla comunicazione della sentenza.

L'Amministrazione pertanto è obbligata a procedere alla nuova pianificazione attraverso una variante specifica dell'area, priva di disciplina urbanistica, o procedere ai sensi dell'art. 9 del DPR 327/2001, motivatamente, alla reiterazione del vincolo, tenendo conto delle esigenze di soddisfacimento degli standard urbanistici in misura non inferiore al minimo stabilito dalla legge.

Al fine di un orientamento dell'Amministrazione a determinarsi si rappresentano le seguenti informazioni:

- il Programma di Fabbricazione, risulta essere dimensionato con riferimento alla previsione di una popolazione di 14.908 abitanti alla data del 1988, con standard urbanistici pari a 21,6 mq/ab., sufficiente ad assicurare i 18 mq/ab. minimi stabilito dal D.M.1444/68;

- ad oggi tale previsione demografica non risulta essere stata raggiunta, ed anzi, in riferimento alla popolazione attuale (abitanti 9.379 + AIRE 2.206 pari a complessivi abitanti 11.585), risulta uno standard pari a 27,80 mq./ab., che si riduce a 26,89 mq./ab. sottraendo la complessiva area Arcuti, nonché le aree già oggetto di precedenti varianti urbanistiche per sentenza TAR. Comunque abbondantemente superiore ai 18 mq./ab. previsti dalla legge ed ai 21,6 mq./ab. indicati dal Programma di Fabbricazione;
- l'area è ubicata in zona periferica dell'abitato, tra le vie Circonvallazione, Raffaello, Modigliani e confinante con la esistente Scuola Media. La viabilità di piano è prevalentemente già realizzata, ad esclusione dell'ampliamento della via Circonvallazione previsto sull'area oggetto della presente. Come detto è destinata dal vigente Programma di Fabbricazione parte come area per sede stradale e parte come area per attrezzature scolastiche ed interesse comune, regolata dall'art.11 delle N.T.A. del Piano Quadro zone Sud, con rapporto di copertura del 40% ed indice di fabbricabilità fondiario di 4,5 mc/mq.

Sulla scorta delle citate informative dell'area Urbanistica, la Giunta Comunale con propria deliberazione n. 31 del 20.3.2018, forniva indirizzo alla stessa area, di procedere alla predisposizione degli atti gestionali finalizzati alla redazione della variante urbanistica per la riqualificazione delle aree Tramacere e Arcuti, con l'obiettivo di tutelare e non alterare l'assetto urbanistico prefigurato dal vigente P. di F., verificati gli standards urbanistici.

In particolare si assegnava la nuova riqualificazione urbanistica:

1) AREA 1 (Tramacere):

***Area per verde attrezzato attuabile ad iniziativa economica del privato***

2) AREA 2 (Arcuti):

***Area per attrezzature di interesse comune attuabile ad iniziativa economica del privato***

Il Responsabile dell'Area Urbanistica con propria determina n.1 del 03.04.2018 incaricava il sottoscritto ing. Luigi Rossetti per la redazione della variante urbanistica specifica delle aree Arcuti e Tramacere con sottoscrizione del disciplinare d'incarico in data 11.04.2018.

## STATO DI FATTO

L'area Tramacere è ubicata nella parte Est del centro abitato, all'interno di una maglia urbana periferica edificata ed in un comparto destinato a verde attrezzato, comunque non realizzato; fa fronte con la via San Luigi e la via delle Mimose.

Parte dell'area è già occupata come sedime stradale della via delle Mimose per circa mq. 170,00, per cui la superficie residua dell'area oggetto di riqualificazione è di mq. 1.361,00.

L'area Arcuti è ubicata a sud dell'abitato, all'interno di una maglia urbana completamente edificata, racchiusa tra le vie Circonvallazione, Raffaello, Modigliani e confinante con il plesso scolastico statale.

Parte dell'area è destinata a sede stradale (m 8,00+2,00) per una superficie di circa mq. 865,00, per cui la superficie residua dell'area oggetto di riqualificazione è di mq. 1.662,00.

## 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. 31/2018.

Come illustrato negli elaborati grafici, si prevede la loro ritipizzazione con la previsione di un unico comparto di intervento unitario direttamente attuabile dal privato mediante permesso di costruire, mutuando indici e parametri già definiti dall'art. 11 delle N.T.A. del Piano Quadro zona Sud, approvato con Delibera G.R. n. 11850 del 30.11.1983, per l'area Arcuti e dall'art. 11 delle N.T.A. Piano Quadro zone Sud-Est, approvato con D.P.G.R.n.2282 del 27.12.1979, per l'area Tramacere, 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 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 2/1/1979, 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 1662,00 mq per l'area Arcuti ed in circa 1361,00 mq per l'area Tramacere, 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., come si rinviene dalle citate relazioni dell'Area Urbanistica.

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".

1) L'area Tramacere ricade in un contesto urbanizzato del centro abitato.

Come desumibile dagli stralci allegati del vigente Piano Paesaggistico Territoriale Regionale della Regione Puglia, con riferimento alle tutele paesaggistiche si rileva che:

- l'area è interessata da beni paesaggistici acque pubbliche "Canale Raschione" appartenente alle Componenti idro-geomorfologica sottoposta alle prescrizioni di cui all'art. 46 delle N.T.A. non è interessata da Ulteriori contesti;
- 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;
- 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;

L'area ricade all'interno dei "territori costruiti" di cui all'art. 1.03 comma 5 del PUTT/P.

L'approvazione della variante dello strumento urbanistico, non adeguato al P.P.T.R., segue il percorso indicato dall'art. 96 comma 1 lett. c) delle NTA.

2) L'area Arcuti 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;

L'area ricade all'interno dei "territori costruiti" di cui all'art. 1.03 comma 5 del PUTT/P.

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

### **Compatibilità PAI**

L'area Tramacere non è oggetto di perimetrazione del PAI.

L'area Arcuti ricade nel Piano stralcio dell'Assetto Idrogeologico come area perimetrata parte a Media Pericolosità idraulica e parte ad Alta Pericolosità idraulica, per cui si applicano le disposizioni dell'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'Autorità di Bacino della Puglia, con parere su un progetto SUAP per intervento sulla suddetta area, ha espresso parere di compatibilità condizionato all'approntamento di misure atte a ridurre i potenziali rischi connessi con la pericolosità idraulica, alle tipologie costruttive e materiali tali da controllare la ritenzione temporanea alla tipologia di recinzione, agli accessi all'area ed all'inibizione di utilizzare le parti dell'area perimetrata, alla sicurezza di impianti ed attrezzature.

### **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 comparti 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), \_\_\_\_\_

*Ing. Luigi Rossetti*