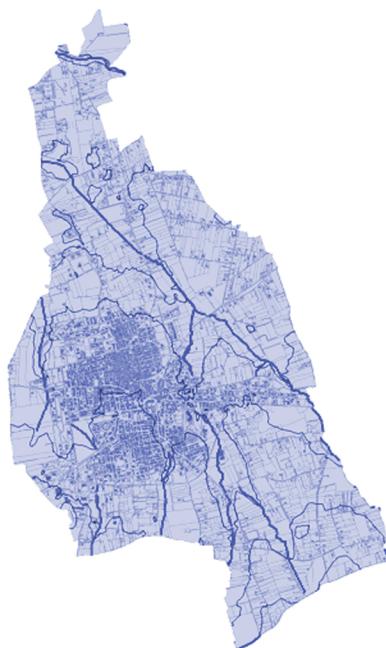


REGIONE PUGLIA  
**COMUNE DI ARADEO**  
PROVINCIA DI LECCE

**Programma di Fabbricazione**



**RELAZIONE**

PROGETTISTA:  
ING. CLAUDIO CONVERSANO

DATA : DICEMBRE 2014

Scala

Tav. : A

## **RELAZIONE TECNICA**

### ***Premessa***

Il Comune di Aradeo è dotato di un Programma di Fabbricazione con annesso Regolamento Edilizio approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1642 del 14.09.1979.

Al PdF è stata data attuazione con uno strumento urbanistico, i "Piani quadro", prescritti in sede di approvazione del PdF e regolarmente assentiti dalla Regione Puglia, che più che essere dei piani particolareggiati risultano essere dei piani attuativi in cui viene preso atto dello stato di fatto e dettate norme planovolumetriche di attuazione finalizzate al rilascio dei titoli abilitativi all'edificazione.

La vetustà del vigente strumento di pianificazione generale e la mancata attuazione di alcune previsioni inerenti le superfici a standard ha comportato, con la decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio ed essendo tali aree rimaste "bianche" cioè senza alcuna destinazione urbanistica, la richiesta di cittadini, proprietari delle relative aree, di ritipizzazione delle stesse con l'obiettivo di una loro conversione ad aree edificabili, conformemente agli indici delle superfici limitrofe.

Preso atto della decadenza dei vincoli sulle proprie superfici, rimaste quindi "Bianche" cioè senza destinazione urbanistica, e, stante l'inerzia dell'Amministrazione comunale nell'avviare un processo di nuova pianificazione generale del territorio, i Sigg. Frigino Achille ed Andrea si rivolgevano al TAR che, dapprima disponeva la ritipizzazione delle aree oggetto del ricorso, e successivamente, perdurando l'inerzia dell'ente, diffidava il Comune a dare attuazione alla precedente sentenza.

Il Consiglio Com.le, in ottemperanza al disposto del giudice amministrativo, con delibera n. 40 del 13.11.2003 così disponeva:

*"Premesso che con propria deliberazione n. 48 del 29/11/01 a seguito di sentenza del TAR Puglia del 23/14/2000, è stata disposta la riqualificazione dell'area a zona "E" di completamento di proprietà di Frigino Achille e Andrea, riportata al Catasto Terreni di Aradeo al F. 9 - P.11e n. 14 e 145 di mq. 3907 e posta in angolo tra le vie A. Volta e P. Togliatti;*

*Che con la medesima deliberazione il Comune si riservava di redigere e approvare apposita variante con le relative norme di attuazione;*

*Che con successiva istanza in data 12/02/02 diretta al TAR e con diffida del 12/03/03 e del 04/06/03, i signori Frigino intimavano al Comune a dare compiuta attuazione alla deliberazione citata del*

*C.C. n. 48/01 mediante la regolamentazione delle aree attraverso il rinvio alle norme edilizie già vigenti per le zone di completamento edilizio, ovvero mediante la procedura di variante; Che a seguito di incontri con l'Amministrazione Comunale i sigg. Frigino, prima di attivare un secondo ricorso al TAR, hanno chiesto con istanza del 15/10/03 l'applicazione degli indici della zona "B4 - C01" delle zone Sud del Piano Quadro con la cessione gratuita al Comune di un'area per parcheggio pubblico lungo le vie Togliatti e A. Volta di circa mq. 600,00, con larghezza di ml. 6,00 su via Togliatti e di ml. 4,90 su via Volta;*

*Considerato che la zona in questione è ubicata nel centro abitato nell'ambito delle zone "B" di completamento già dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria, per cui la sua attuazione edificatoria a seguito dell'avvenuta riqualificazione può concretizzarsi applicando la normativa già esistente, senza ricorrere alla redazione e approvazione di un piano particolareggiato in variante con oneri e aggravio di spesa per il Comune;*

*Che l'applicazione degli indici delle zone B4 - C01 di seguito riportati appare congruamente compatibile con le tipologia dei fabbricati contermini alla zona in questione, in quanto consente l'edificazione soltanto di due piani fuori terra e quindi garantendo anche l'impatto visivo dei luoghi e dell'ambiente circostante;*

*Acquisiti i pareri;*

*Uditi gli interventi dei Consiglieri Comunali, che si allegano;*

*Con voti favorevoli UNANIMI, espressi per alzata di mano,*

### ***Delibera***

*Dare attuazione alla precedente propria deliberazione n. 48 del 29/11/01, per le aree di proprietà dei sigg. Frigino di cui in premessa, mediante l'applicazione dei seguenti parametri già previsti per le zone B4 - C01 del Piano Quadro delle Zone Sud:*

- a) rapporto di copertura: 50%;*
- b) indici di fabbricabilità fondiario: 3,2 mc/mq.;*
- c) altezza massima fuori terra: ml. 7,00;*
- d) numero dei piani fuori terra: 2 (due) oltre eventuali piani interrati;*
- e) distacchi tra edifici: art. 873 e seguenti del Codice Civile*
- f) distanza dal filo delle aree pubbliche: non inferiore a ml. 2,00 (due);*

*Accettare la cessione gratuita della 'fascia' di terreno per parcheggio pubblico di circa mq. 600,00 - (salvo esatta misurazione) - estesa per tutta la lunghezza della zona lungo le vie A. Volta e P. Togliatti e precisamente di larghezza di ml. 6,00 su via Togliatti e ml. 4,90 su via A. Volta;*

*La cessione avverrà mediante atto pubblico di trasferimento a spese del Comune; previa redazione di apposito tipo di frazionamento da effettuarsi a cura e spese dei proprietari Frigino;*

*Si dispone che l'apertura dei passi carrabili attraverso la fascia di parcheggio pubblico, per l'accesso alla proprietà Frigino, sarà in totale di n° tre da concordare preventivamente con il Comune in ordine alla compatibilità della funzione del parcheggio stesso con le costruzioni realizzande;*

*L'attività edificatoria ed il rilascio del permesso a costruire sono subordinati alla preventiva rinuncia, da parte dei sigg. Frigino, ai giudizi pendenti innanzi al TAR, e dopo il trasferimento al Comune dell'area di parcheggio.*

*Il contenuto della presente deliberazione sarà inserito nel redigendo PUG (ex P.R.G.) ai fini del riequilibrio dei parametri urbanistici vigenti. ".*

Il riporto di tale puntuale volontà del C.C. di Aradeo, per quanto non direttamente attinente al presente procedimento, risulta di notevole rilevanza in quanto il TAR, nei provvedimenti inerenti le aree oggetto della presente riqualificazione, fa riferimento a tale volontà espressa dal C.C. cui ritiene ci si debba attenere.

Si evidenzia inoltre che il Piano Quadro delle Zone Sud, su menzionato in delibera, è stato approvato con decreto del Presidente della Regione Puglia n. 11850 del 30/11/1983.

#### **Istanze dell'Avv. Bruno : sentenze del TAR e atti comunali**

L'Avv. Luigi Michele Bruno è proprietario di alcuni terreni, oggetto della presente procedura di ritipizzazione, nel Comune di Aradeo riportati in catasto al:

- foglio 7 part.lle 1735, 1738, 1741, rispettivamente di are 3,78 - 4,37 - 10,45, in totale di are 18,60;
- foglio 9, p.la 664 di are 2,20.

Le aree in questione sono state sottoposte nel vigente PdF a vincolo di inedificabilità preordinato all'esproprio con le seguenti destinazioni urbanistiche:

- le particelle n. 1738, 1735 e 1741 ricadono in zona "verde a parcheggi" e "sedi stradali da aprire";
- la particella 664, in zona "verde attrezzato".

Tali terreni, in esecuzione delle sentenze n.3070/07 e n.3693/08 emesse dal Tar Puglia sez. distaccata di Lecce, che aveva sancito l'obbligo di dare destinazione urbanistica alle aree del ricorrente, sono stati oggetto di richiesta di riqualificazione urbanistica cui ha provveduto il Consiglio Comunale con delibera n. 8 del 28 aprile 2009.

Con tale provvedimento l'Amm.ne Com.le ha riqualificato le aree su descritte, divenute "bianche", cioè senza alcuna destinazione urbanistica, a seguito di decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio conferendole la destinazione di "verde agricolo speciale".

A seguito di ulteriore ricorso del proprietario al giudice amministrativo il TAR con sentenza in data 26.01.2011 disponeva l'annullamento della Delibera di C.C. n. 08/2009 così motivando: "*Il ricorrente deduce la mancanza di motivazione in ordine alla scelta di non riconoscere ai terreni di sua proprietà una vocazione edificatoria, precisando che altri terreni limitrofi sono stati riqualificati come zone di completamente edilizio. Secondo il ricorrente è ingiustificata la classificazione a "verde agricolo" impressa alle proprie particelle nonostante queste si inseriscano una zona ampiamente urbanizzata; la classificazione è dunque priva di adeguata motivazione.*

*Il ricorso è fondato.*

*Se da un parte è certamente incontestata l'ampia discrezionalità che la legge attribuisce agli organi comunali titolari del potere di governo del territorio sotto il profilo della qualificazione urbanistica, è altrettanto doveroso riconoscere che tale potere discrezionale deve essere esercitato nel rispettopetto dei canoni della logicità e della razionalità, aspetti questi sindacabili attraverso la verifica della motivazione.*

*Nel caso in esame, la motivazione, per la quale non esiste altra possibilità di riqualificare le aree ... se non quella di riclassificare le stesse come "Verde Agricolo Speciale" risulta assolutamente generica.*

*Il richiamo, contenuto sempre nella stessa motivazione, al d.m. 1444/1968, è inconferente, perché giustifica soltanto la necessità di assicurare gli standard urbanistici, ma non individua le ragioni che hanno portato a tipizzare le aree in questione come "verde agricolo".*

*Inoltre, dato che le aree limitrofe a quelle in esame sono state considerate edificabili risulta ingiustificata l'attribuzione della qualifica di "verde agricolo" a terreni che si inseriscono nel medesimo contesto...."*

"Le aree limitrofe a quelle in esame", almeno relativamente alla zona in catasto al foglio 9, part.11a n. 664 di are 2,20 è adiacente alla proprietà Frigino riqualificata con la delibera n. 40 del 13.11.2003, riportata in premessa, cui il giudice fa esplicito riferimento ritenendo irrazionale la riqualificazione delle aree di proprietà Bruno in "verde agricolo" a fronte del provvedimento adottato per la limitrofa proprietà Frigino resa edificabile con gli indici planovolumetrici riportati nella stessa delibera.

Per quanto la riqualificazione della proprietà Frigino è inerente ad una procedura non conclusa, trattandosi per ora solo di una esplicita volontà del C.C. di Aradeo da concretizzarsi secondo il disposto " Il contenuto *della presente deliberazione sarà inserito nel redigendo PUG (ex P.R.G.) ai fini del riequilibrio dei parametri urbanistici vigenti*" e peraltro con le relative superfici standard già cedute all'Amm.ne Com.le con atto notarile, risulta inequivocabile il pronunciamento del TAR in ordine alle modalità da seguire nella riqualificazione delle aree di proprietà Bruno.

### **Riqualificazione urbanistica**

La Delibera di C.C. n. 8/2011, censurata dal TAR, così riportava con puntualità i dati identificativi delle superfici interessate alla riqualificazione di proprietà del ricorrente e le destinazioni urbanistiche da PdF :

- "- l'area identificata al F. 7 Pile 1735 - 1738 - 1741, ricade nel Programma di Fabbricazione e nel Piano Quadro delle Zone SUD dell'abitato, come zona Verde Attrezzato V4, Zona Parcheggio P2 e Sedi Stradali da aprirsi;*
- dagli elaborati grafici, risulta che l'area originaria del F. 7, da cui deriva la proprietà Bruno, aveva una maggiore consistenza in parte destinata a Verde, a Strada e Parcheggio, allo stato inattuata, ed in parte ad area edificabile, parzialmente attuata;*
- in particolare le P.Ile 1735 - 1738 - 1741 del F. 7 rivengono da una maggiore consistenza catastale oggetto di tipo di frazionamento, già depositato al Comune il 13/04/2001, delle ex p.11e 38, 39 e 470, la cui residua superficie è tuttora tipizzata dal P.F. come Zona B40C01 di completamento in Zona SUD;*
- l'area identificata al F. 9 p.la 664, ricade nel Programma di Fabbricazione nello studio particolareggiato delle zone B urbanisticamente definite, come verde attrezzato in zona agricola speciale E1/2, regolata dall'art. 18 delle N.T.A. dello studio particolareggiato e dall'art. 70 del Regolamento Edilizio Comunale;*
- dalla relazione di accompagnamento alla variante al suddetto Programma di Fabbricazione, risulta un dimensionamento riferito alla previsione di una popolazione di 14.908 abitanti alla data del 1988, con standard pari a 21,6 mq/ab., sufficiente ad assicurare i 18 mq/ab., previsti dal D.M. 1444/68;*
- ad oggi, siffatta previsione demografica non risulta essere stata raggiunta ed anzi in riferimento alla popolazione attuale (abitanti 9765 + AIRE 2042 pari a complessivi abitanti 11.807) risulta uno standard pari a 27,36 mq/ab., che si riduce a*

*27,18 mq/ab. sottraendo la complessiva area di proprietà Bruno, comunque abbondantemente superiore ai 18 mq/ab. previsti dalla legge ed ai 21,6 mq/ab., - indicati dal Programma di Fabbricazione, senza tener conto delle maggiori superfici di aree a standard rivenienti da varianti in attuazione della L.R. n. 3/98;..."*

Preso atto che la popolazione è continuata a diminuire attestandosi attualmente a circa 9.700 abitanti restano confermate le valutazioni in ordine alle superfici a standard di cui al D.I. 1444/68; conseguentemente non esiste alcuna giustificazione alla necessità della reiterazione del vincolo.

La vetustà del PdF vigente, la mancata attuazione delle relative previsioni urbanistiche da parte della pubblica amministrazione nelle aree oggetto di ricorso, la tenuta dello strumento circa le aree a standard ai sensi del D.I. 1444/68, la mancata reiterazione, sempre da parte della pubblica amministrazione, dei vincoli preordinati all'esproprio con la conferma delle destinazioni delle aree, il cogente reiterato disposto delle sentenze del TAR, rendono opportuno procedere alla riqualificazione urbanistica delle superfici di proprietà del ricorrente.

Le aree interessate sono allocate, come da elaborati grafici allegati, in due diverse zone del comune; l'una di modestissima estensione, a ridosso del centro antico costituisce il residuo di una superficie più ampia di altra proprietà per la quale il C.C. ha già espresso la volontà di riqualificazione urbanistica con indici planovolumetrici della zona "B", nel cui contesto è inserita, come sotto riportato.

Negli elaborati grafici sono state localizzate le superfici a standard il cui dimensionamento esatto va effettuato in fase attuativa in relazione alla reale volumetria realizzata e di conseguenza agli abitanti insediabili ed alle inerenti superfici a servizi ai sensi del D.I. 1444/68 nella misura, dettata nelle norme, di 18mq/abitante.

L'area identificata in catasto foglio 9, p.la 664 di are 2,20, già tipizzata nel PdF come "area a verde attrezzato" viene riclassificata in "zona di completamento urbano B4 " secondo i seguenti indici planovolumetrici:

- *rapporto di copertura: 50%;*
- *indici di fabbricabilità fondiario: 3,2 mc/mq.;*
- *altezza massima fuori terra: ml. 7,00;*
- *numero dei piani fuori terra:2 (due) oltre eventuali piani interrati;*
- *distacchi tra edifici: non inferiore a mt. 3.00*
- *distanza dal filo delle aree pubbliche: non inferiore a ml. 2,00 (due)*

- va prevista una superficie a parcheggio di 1 mq/10mc di volume edificato ai sensi della L. 122/89 e ss.mm.ii. localizzata come indicato negli elaborati grafici.

L'area identificata al F. 7, p.lle 1735 - 1738 - 1741, ricade nel Programma di Fabbricazione e nel Piano Quadro delle Zone SUD dell'abitato, come zona a "Verde Attrezzato V4, Zona Parcheggio P2 e Sedi Stradali da aprirsi" della superficie totale di mq. 1.860, in un contesto peraltro già quasi saturo, viene riclassificata in "zona di completamento urbano - B4", conformemente e nei limiti degli elaborati grafici allegati, e secondo i seguenti indici planovolumetrici dettati dallo stesso Piano quadro in cui insiste l'area e con la quota parte di superficie di circa 320 mq., come indicato negli elaborati grafici, ricadente su viabilità di previsione di PdF che va ceduta gratuitamente al Comune quale urbanizzazione primaria :

- *rapporto di copertura: 40%;*
- *indici di fabbricabilità fondiario: 3,2 mc/mq.;*
- *altezza massima fuori terra: ml. 7,00;*
- *numero dei piani fuori terra: 2 (due) oltre eventuali piani interrati;*
- *distacchi tra edifici: non inferiore a mt. 3.00*
- *distanza dal filo delle aree pubbliche: non inferiore a ml. 2,00 (due)*
- *va prevista una superficie a parcheggio di 1 mq/10mc di volume edificato ai sensi della L. 122/89 e ss.mm.ii.*
- *va ceduta all'Amm.ne Com.le, ai sensi del D.I. 1444/68, una superficie pari a 18 mq per ogni abitante insediabile, con 1 ab= 100 mc di volume edificato, prima del rilascio del titolo abilitativo all'edificazione.*
- *va ceduta all'Amm.ne Com.le la superficie per urbanizzazione primaria ( sede stradale), come indicato negli elaborati grafici, prima del rilascio del titolo abilitativo all'edificazione.*

## **Le aree ed il PAI**

Aradeo è un'area notevolmente interessata da previsioni del PAI peraltro recentemente riviste ed assentite dall'AdB previa condivisione dell'Amm.ne Com.le.

Qui di seguito si è proceduto ad una verifica delle aree interessate alla variante nell'ambito della tavola che interessa Aradeo, estrapolata dal sito ufficiale dell'AdB.

E' visibile che le aree interessate dalla presente ritipizzazione non sono oggetto di alcune perimetrazione del PAI inerente zone al alta, media o bassa pericolosità idraulica.



Piano Assetto Idrogeologico - Comune di Aradeo

\*\*\*\*\*