

COMUNE DI ARADEO

PROVINCIA DI LECCE



VARIANTE URBANISTICA PER LA RITIPIZZAZIONE DI AREA PRIVATA IN ZONA CARALLO A SEGUITO DI SENTENZA T.A.R.

TAV. 3	RELAZIONE TECNICA
DATA	PROGETTISTA: ING. CATALDO BASILE

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 "Piano quadro delle zone Nord", approvato con D.P.G.R. n. 2283 del 27 dicembre 1979.

Il Sig. Carallo Ettore Maria è proprietario di più porzioni di terreno ricomprese nell'ambito di intervento dei suddetti strumenti urbanistici. Egli sostiene di essere proprietario delle aree (individuate graficamente su estratto di mappa catastale e sulla carta tecnica regionale nella tavola n. 1 - Inquadramento), distinte catastalmente e tipizzate dal vigente strumento urbanistico come segue:

- Foglio 4, particelle 1479, 2029, 2030, 2033, 2034, 2037, 2039 e 2114: "sedi stradali esistenti e da aprirsi";
- Foglio 4, particelle 214, 2033, 2036 e 2038: "verde privato";
- Foglio 4 particella 2035: "Attrezzature scolastiche e di interesse comune" (maggior parte), "verde pubblico attrezzato" e "sedi stradali esistenti e da aprirsi" (parti minori).

Egli, in data 9 agosto 2012, ha proposto istanza di riqualificazione urbanistica per la ritipizzazione delle suddette aree di sua proprietà, che sarebbero rimaste prive di tipizzazione urbanistica a seguito della decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio imposti dagli strumenti urbanistici di cui in precedenza.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia, sede di Lecce, con Sentenza della Terza Sezione n. 2315 del 15/11/2013, ha dichiarato l'illegittimità del silenzio rifiuto

opposto dal Comune di Aradeo all'Istanza del Sig. Carallo, condannando il Comune a provvedere esplicitamente sull'istanza stessa.

In merito all'istanza di riqualificazione urbanistica presentata dal Sig. Carallo, occorre tuttavia precisare che il vuoto di pianificazione urbanistica (c.d. "zona bianca"), venutosi a creare a seguito della decadenza del vincolo preordinato all'esproprio per il decorso del termine quinquennale di cui all'art. 9 del T.U. 8 giugno 2001 n. 327 senza l'emanazione del provvedimento di dichiarazione di pubblica utilità dell'opera, può essere riferito esclusivamente alle aree tipizzate dai vigenti strumenti urbanistici come "sedi stradali esistenti e da aprirsi" ed "attrezzature scolastiche e di interesse comune" la cui attuazione è effettivamente preclusa ai privati dalle vigenti norme tecniche.

La tipizzazione "verde privato" (riferita alle particelle 214, 2033, 2036 e 2038 del foglio 4), come tra l'altro stabilito dalla citata Sentenza del T.A.R. n. 2315/2013, infatti "non assume la natura di vincolo ablatorio o assimilabile, ma rientra nella normale conformazione della proprietà privata, espressione del potere di pianificazione del territorio comunale, sicchè la destinazione stessa non sostanzia alcun vincolo correlato al regime di decadenza conseguente all'inutile decorso del termine quinquennale".

Inoltre, le particelle destinate a "sedi stradali esistenti e da aprirsi" di cui si chiede la riqualificazione per decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio (particelle 1479, 2029, 2030, 2033, 2034, 2037, 2039 e 2114 del foglio 4), sono di fatto già tutte occupate da viabilità pubblica esistente, e pertanto non è possibile alcuna loro ritipizzazione con destinazione urbanistica differente da quella vigente.

In ottemperanza al disposto della Sentenza n. 2315/2013 del T.A.R., per tutto quanto in precedenza esposto, si è provveduto a predisporre la presente variante urbanistica di riqualificazione che modifica esclusivamente la tipizzazione di un'area inedificata e priva di urbanizzazioni, per la massima parte coincidente con la particella 2035 del foglio 4,

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.

Situazione attuale dell'area oggetto di variante di riqualificazione urbanistica

Il terreno oggetto di riqualificazione urbanistica si presenta incolto e privo di qualsiasi edificazione; la sua superficie è stata determinata mediante rilievo celerimetrico in 2428,69 mq.

Sulla base della sovrapposizione del rilievo con le tavole riportanti previsioni urbanistiche vigenti, con particolare riferimento al "Piano quadro delle zone Nord", il terreno in oggetto è suddiviso in più aree con differente destinazione urbanistica:

1. la porzione più ampia è tipizzata come area per attrezzature di interesse comune;
2. tre fasce sono destinate all'ampliamento di viabilità attualmente esistente o all'apertura di nuova viabilità (ampliamento di via Palladio; prolungamento di via Amendola in connessione con il tronco stradale cieco esistente; nuova viabilità di raccordo tra via Amendola e via Martinez);
3. una piccola area adiacente via Martinez destinata a verde pubblico.

La maggior parte delle aree più prossime a quella in oggetto (lato nord di via Martinez, parte sud di via Palladio) sono attualmente occupate da abitazioni private edificate con le modalità previste dal "Piano quadro delle zone Nord".

La restante parte dell'isolato delimitato da via Martinez a nord, via Palladio ad est, via Amendola a sud e via Pertini ad ovest, che include l'area da riqualificare, è quasi totalmente occupato da un centro sportivo il cui progetto è stato approvato con D.G.M. n. 57 del 10/01/1990. La realizzazione di questo intervento ha reso di fatto impossibile

l'apertura della nuova viabilità di raccordo tra via Martinez e via Amendola prevista sia dal Programma di Fabbricazione che dal "Piano quadro delle zone Nord".

Come già detto in precedenza, l'area ad est dell'area da riqualificare, di proprietà dello stesso Sig. Carallo, è destinata dai vigenti strumenti urbanistici a "Verde privato" a tutela di una villa, originariamente rurale, e degli spazi di relativa pertinenza.

Previsioni di variante

Il progetto di variante di riqualificazione urbanistica dell'area di interesse, illustrato nella tav. 2, prevede la sua ritipizzazione come zona di espansione residenziale (Cx), costituente 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 2/1/1979, 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 2000 mq, pertanto, non modificherebbe sostanzialmente tale rapporto, che diverrebbe pari a 21,5 mq/ab. circa, ben superiore ai limiti minimi stabiliti dall'art. 4 del D.M. 1444/68, pari a 18 mq/ab.

La nuova area di espansione residenziale prevista, la cui Superficie Territoriale (ST) è pari a 2428,69 mq, a seguito dell'applicazione dell'Indice di Fabbricabilità Territoriale previsto

dalla vigente strumentazione urbanistica per le aree contermini (I.F.T. = 2,2 mc/mq) comporterà la realizzabilità di complessivi 5343,12 mc di nuova edificazione corrispondenti ad un incremento del carico insediativo complessivo a livello comunale pari a 54 abitanti. Trattandosi di un'area di nuova espansione residenziale, è stato previsto il reperimento nell'ambito della superficie territoriale interessata di aree per servizi, che il privato dovrà cedere al Comune, nella misura minima di 972 mq, in maniera da soddisfare il requisito minimo di 18 mq/ab.

La proposta di variante, inoltre, mantiene la previsione del ricongiungimento dei due tratti esistenti di via Amendola, elimina la previsione dell'ampliamento di via Palladio, la cui ampiezza di originaria previsione è ritenuta eccessiva in relazione al contesto, e della nuova viabilità di raccordo tra via Amendola e via Martinez, non più attuabile per la realizzazione del centro sportivo. In attuazione delle previsioni di variante, è quindi prevista la realizzazione da parte dei privati e la successiva cessione al Comune di viabilità per complessivi 391,72 mq. Conseguentemente, la Superficie Fondiaria edificabile sarà pari a 1063,34 mq.

Applicando i parametri previsti dalla vigente strumentazione urbanistica per le aree contermini (I.F.F. = 4,2 mc/mq e I.C.= 0,60 mq/mq), la volumetria effettivamente edificabile sarà pertanto pari a 4466,03 mc. e la superficie copribile sarà pari a 638 mq.

L'edificazione sarà regolata dai seguenti ulteriori parametri:

- Distanza dai confini: minimo m. 4 per pareti finestrate, comunque mai inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato; minimo m. 3 per pareti non finestrate;
- 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	2428,69 mq
Indice di fabbricabilità territoriale	2,2 mc/mq
Volumetria teorica realizzabile	2428,69mq x 2,2 mc/mq = 5343,12 mc
Numero teorico abitanti insediabili	5343,12 mc /100 mc/ab = 54 ab.
Superficie minima per standard art. 4 D.M. 1444/68	54 ab. x 18 mq/ab. = 972 mq
Superficie reperita per standard art. 4 D.M. 1444/68	418,06 mq (parcheggi pubblici) + 555,57 mq (standard da destinarsi) = 973,63 mq > 972 mq
Superficie per viabilità di comparto	391,72 mq
Superficie fondiaria	1063,34 mq.
Indice di Fabbricabilità Fondiario	4,2 mc/mq
Indice di copertura	0,60 mq/mq
Distanza dai confini	minimo m. 4 per pareti finestrate, comunque mai inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato; minimo m. 3 per pareti non finestrate
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 dei tratti di viabilità di previsione, secondo progetto esecutivo predisposto a cura e spese del proponente sottoposto alla preventiva approvazione dei competenti uffici comunali;
- 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 pressochè completamente 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 sottoposta a vincolo ai sensi del vigente Piano di Bacino di Assetto idrogeologico.

Essa, ai sensi del vigente Piano Urbanistico Territoriale Tematico / paesaggio della Regione Puglia, come desumibile dagli estratti allegati:

- è ricompresa nell'Ambito Territoriale Esteso di valore normale "E", definito laddove non è direttamente dichiarabile un significativo valore paesaggistico;
- non è interessata dalla presenza di alcun ambito territoriale distinto del sistema idrogeomorfologico, botanico vegetazionale o storico-culturale. Nello specifico non sono presenti:
 - Vincoli ex lege 1497/39 (tavoletta PUTT serie 01);
 - Vincoli sulla base dei c.d. "Decreti Galasso" (tavoletta PUTT serie 02);
 - Vincoli idrogeologici (tavoletta PUTT serie 03);
 - Aree interessate dalla presenza di boschi, macchie, parchi, biotopi o ulteriori siti di interesse naturalistico (tavoletta PUTT serie 04);
 - Grotte (tavoletta PUTT serie 04bis);
 - Vincoli o segnalazioni architettoniche e/o archeologiche (tavoletta PUTT serie 05);

- Corsi d'acqua (tavoletta PUTT serie 06);
- Aree interessate da usi civici (tavoletta PUTT serie 07);
- Vincoli faunistici (tavoletta PUTT serie 09);
- Emergenze geomorfologiche (tavoletta PUTT serie 10).

Ai sensi del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale adottato dalla Regione Puglia con D.G.R. 1435 del 02/08/2013, l'area interessata dalla presente variante riqualificazione urbanistica non è interessata da alcun bene paesaggistico o ulteriore contesto paesaggistico (si vedano in proposito le tavole della serie 6 - Sistema delle tutele relative al foglio 526 del PPTR adottato).

Per quanto sopra esposto, si ritiene che la variante di riqualificazione urbanistica sia pienamente compatibile con le qualità paesaggistiche dell'area e che per la sua approvazione non sia richiesto il parere paesaggistico di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/p.

Rapporto Ambientale Propedeutico alla Vas

In riferimento al Regolamento Regionale del 09/10/2013 n. 18 che costituisce il regolamento di attuazione della L.R. del 14/12/2012 n. 44 “Disciplina regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica”, concernente piani o programmi urbanistici comunali, l'art. 7 del presente regolamento registra i piani urbanistici comunali escluse dalle procedure di VAS e precisamente il punto 7.2 del presente regolamento lettera c) esclude tale variante all'assoggettabilità a VAS in quanto la ritipizzazione e quindi riqualificazione interessa superfici inferiori o uguali a 4 ettari oppure inferiore o uguale a 2 ettari nelle zone ad elevata sensibilità ambientale la quale superfici in oggetto non lo sono e comunque valutando anche la lettera d) dello stesso articolo sempre del punto 7.2 la linea V esclude anche piani urbanistici di nuova costruzione che non comportino ampliamento o nuove edificazioni di una volumetria inferiore a 10.000 mc. oppure inferiore

a 5.000 mc. nelle zone con elevata sensibilità ambientale come anche recita l'esclusione la lettera e) per volumetrie inferiori a 5.000 mc. a 2.500 mc. con elevata sensibilità.

Il caso in esame è da ritenersi assolto agli adempimenti in materia di VAS ai sensi dell'art.

7.2 lettera d) del citato Regolamento, in quanto la presente proposta di variante:

- non prevede modifiche di perimetrazione dei compatti di intervento di cui al punto 7.2 a VI;
- non è sottoposta alla valutazione d'incidenza - livello II "valutazione appropriata";
- non riguarda zone di protezione speciale idrogeologica di tipo A o B, né aree per approvvigionamento idrico di emergenza, né siti potenzialmente contaminati, né siti di interesse nazionale o zona di centro storico;
- non prevede l'espianto di ulivi monumentali o altri alberi monumentali;
- non prevede nuova edificazione di volumetria superiore a 10.000 mc.