

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 4 settembre 2023, n. 1245

COMUNE DI ARADEO - Riqualficazione urbanistica di un'area privata adottata con deliberazione C.C. n. 42 del 25/808/2022. Parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96 NTA del PPTR. Approvazione.

Il Presidente della Giunta Regionale, sulla base dell'istruttoria espletata dal Servizio Strumentazione Urbanistica e dal Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica, confermata dal Dirigente della Sezione Urbanistica ad interim e dal Dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, riferisce quanto segue.

Vista la Legge regionale n. 56 del 1980 "Tutela ed uso del territorio" che all'art.16 – "Piano regolatore generale comunale: formazione ed approvazione" stabilisce che *"Le varianti al P.R.G. sono adottate senza la preventiva autorizzazione della Regione e seguono il procedimento di adozione ed approvazione del P.R.G."*.

PREMESSO

Il Comune di Aradeo è dotato di Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione, approvato con DPGR n. 395 del 17/3/73 e successiva variante adottata con delibera di C.C. n. 73 del 22/6/78 e approvata con DPGR n. 1642 del 14/9/1979. Inoltre, è stato approvato il Piano Particolareggiato della Zona Artigianale con delibera di C.C. n. 107 del 6/5/1988 e successiva variante con delibera di C.P. n. 5 del 20/3/1997.

Con nota comunale prot. n. 4270 del 29.03.2023 acquisita alla scrivente Sezione con prot. 4659 del 30.03.2023 sono stati trasmessi gli atti afferenti la "Riqualficazione urbanistica di un'area privata adottata con deliberazione C.C. n. 42 del 25/808/2022", comprensivi della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 25.08.2022 di adozione della variante.

Con nota protocollo n. 5085 del 06.04.2023 si chiedevano integrazioni e chiarimenti.

Con nota prot. n. 4701 del 11.04.2023, acquisita al prot. regionale n. 5312 del 12.04.2023, il Comune di Aradeo riscontrava la suddetta nota regionale.

Con la citata nota comunale l'AC trasmetteva l'attestazione rilasciata dal Responsabile Area "4" – Edilizia e Urbanistica con riferimento al Piano Comunale di Protezione Civile in ordine alla non assoggettabilità dell'area oggetto di variante alle disposizioni del Pano di protezione Civile comunale.

Con nota prot. n. 5384 del 23.03.2022 la Sezione Lavori Pubblici regionale rilasciava il parere di compatibilità geomorfologica di cui all'art. 89 del DPR n. 380/2001.

Con nota prot. AOO_089/05/11/2021/0015905 la Sezione Autorizzazioni Ambientali regionale comunicava la conclusione della procedura di registrazione della variante, in quanto non selezionata ai fini della verifica della sussistenza delle condizioni di esclusione prevista al comma 7.3 del regolamento del Regolamento Regionale n. 18/2013 di cui alla L.R. n. 44/2012.

Con nota prot. n. 4887 del 06.06.2023 acquisita al protocollo della Sezione Urbanistica n. 7920 del 08.06.2023, la Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, trasmetteva il parere tecnico favorevole con prescrizioni di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR per l'approvazione ai sensi dell'art. 16 della LR n. 56/1980 della variante in oggetto.

VISTI

- il parere tecnico della Sezione Urbanistica posto in allegato A al presente provvedimento;
- il parere tecnico della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio posto in allegato B al presente provvedimento.

RITENUTO, alla luce delle risultanze istruttorie di cui ai Pareri Tecnici allegati (Allegati A e B), sussistano i presupposti di fatto e di diritto per:

1. **APPROVARE**, per le motivazioni e nei termini di cui al parere tecnico del Servizio Strumentazione Urbanistica della Sezione Urbanistica allegato al presente provvedimento e parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato A) e con le conclusioni di cui allo stesso parere, la variante al PRG a seguito di decadenza vincoli di PRG ex art. 2 legge n. 1187/68 per la riqualificazione urbanistica di un'area privata adottata con deliberazione C.C. n. 42 del 25/808/2022;
2. **RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96 delle NTA del PPTR, per le motivazioni e nei termini di cui alla nota n. 7920 del 08.06.2023 del Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica della Sezione Tutela e Valorizzazione del paesaggio, allegata al presente provvedimento, parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato B) e con le conclusioni di cui allo stesso parere, per la variante al PRG a seguito di decadenza vincoli di PRG ex art. 2 legge n. 1187/68 per la riqualificazione urbanistica di un'area privata adottata con deliberazione C.C. n. 42 del 25/808/2022.

Vista la D.G.R. 15 settembre 2021, n. 1466 recante l'approvazione della Strategia regionale per la parità di genere, denominata "Agenda di Genere";

Vista la D.G.R. del 03/07/2023 n. 938 del Registro delle Deliberazioni recante D.G.R. n. 302/2022 "Valutazione di impatto di genere. Sistema di gestione e di monitoraggio". Revisione degli allegati

GARANZIE DI RISERVATEZZA

La pubblicazione sul BURP, nonché la pubblicazione all'Albo o sul sito istituzionale, salve le garanzie previste dalla legge 241/1990 in tema di accesso ai documenti amministrativi, avviene nel rispetto della tutela della riservatezza dei cittadini secondo quanto disposto dal Regolamento UE 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, nonché dal D.Lgs. 196/2003 ss.mm.ii., ed ai sensi del vigente Regolamento regionale 5/2006 per il trattamento dei dati sensibili e giudiziari, in quanto applicabile.

Ai fini della pubblicità legale, il presente provvedimento è stato redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari ovvero il riferimento alle particolari categorie di dati previste dagli articoli 9 e 10 del succitato Regolamento UE.

COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DEL D.LGS. 118/2011 e s.m.i.

La presente deliberazione non comporta implicazioni, dirette e/o indirette, di natura economico-finanziaria e/o patrimoniale e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

Il Presidente relatore, sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate, ai sensi dell'art. 4 comma 4° - lettera "d)" della LR n. 7/97 e della L.R. n. 56/80, propone alla Giunta:

1. **DI FARE PROPRIA** la relazione ivi compresi gli allegati di cui alle lettere A e B, nelle premesse richiamati che qui per economia espositiva si intendono integralmente trascritti e condivisi.
2. **DI APPROVARE** per le motivazioni e nei termini di cui al parere tecnico del Servizio Strumentazione Urbanistica della Sezione Urbanistica allegato al presente provvedimento e parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato A) e con le conclusioni di cui allo stesso parere, la variante al PRG a seguito di decadenza vincoli di PRG ex art. 2 legge n. 1187/68 per la riqualificazione urbanistica di un'area privata adottata con deliberazione C.C. n. 42 del 25/808/2022;
3. **DI RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96 delle NTA del PPTR, per le motivazioni e nei termini di cui alla nota n. 7920 del 08.06.2023 del Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica della Sezione Tutela e Valorizzazione del paesaggio, allegata al presente provvedimento, parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato B) e con le conclusioni di cui allo stesso parere, per la variante al PRG a seguito di decadenza vincoli di PRG ex art. 2 legge n.

1187/68 per la riqualificazione urbanistica di un'area privata adottata con deliberazione C.C. n. 42 del 25/808/2022.

4. **DI ALLEGARE** al presente provvedimento, per farne parte integrante e sostanziale del presente atto:
 - a. parere tecnico della Sezione Urbanistica Allegato A;
 - b. parere tecnico della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio Allegato B.
5. **DI DEMANDARE** alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Aradeo, per gli ulteriori adempimenti di competenza;
6. **DI PUBBLICARE** il presente provvedimento sul BURP ai sensi dell'art. 3 della L.R. 18/2023 e sul sito istituzionale della Regione Puglia ai sensi dell'art. 32 comma 1 della L. n. 69/2009 in versione integrale.

I sottoscritti attestano che il procedimento istruttorio loro affidato è stato espletato nel rispetto della vigente normativa Regionale, Nazionale e Comunitaria e che il presente schema di provvedimento, dagli stessi predisposto ai fini dell'adozione dell'atto finale da parte della Giunta Regionale, è conforme alle risultanze istruttorie.

La funzionaria istruttrice

arch. Martina OTTAVIANO

P.O. Pianificazione Urbanistica 2

arch. Valentina BATTAGLINI

Il Funzionario P.O. della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio

arch. Luigi GUASTAMACCHIA

Il dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio

arch. Vincenzo LASORELLA

La Dirigente della Sezione Urbanistica ad interim

ing. Luigia Brizzi

“Il sottoscritto Direttore di Dipartimento NON RAVVISA la necessità di esprimere osservazioni sulla proposta di deliberazione ai sensi del combinato disposto degli articoli 18 e 20 del DPGR n. 22/2021.”

Il Direttore del Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana

Ing. Paolo Francesco GAROFOLI

Il Proponente

Presidente della Giunta Regionale

dott. Michele EMILIANO

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta del Presidente;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce alla proposta di deliberazione;

A voti unanimi espressi nei modi di legge,

D E L I B E R A

1. **DI FARE PROPRIA** la relazione ivi compresi gli allegati di cui alle lettere A e B, nelle premesse richiamati che qui per economia espositiva si intendono integralmente trascritti e condivisi.
2. **DI APPROVARE** per le motivazioni e nei termini di cui al parere tecnico del Servizio Strumentazione Urbanistica della Sezione Urbanistica allegato al presente provvedimento e parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato A) e con le conclusioni di cui allo stesso parere, la variante al PRG a seguito di decadenza vincoli di PRG ex art. 2 legge 1187/68 per la riqualificazione urbanistica di un'area privata adottata con deliberazione C.C. n. 42 del 25/808/2022;
3. **DI RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96 delle NTA del PPTR, per le motivazioni e nei termini di cui alla nota n. 7920 del 08.06.2023 del Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica della Sezione Tutela e Valorizzazione del paesaggio, allegata al presente provvedimento, parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato B) e con le conclusioni di cui allo stesso parere, per la variante al PRG a seguito di decadenza vincoli di PRG ex art. 2 legge 1187/68 per la riqualificazione urbanistica di un'area privata adottata con deliberazione C.C. n. 42 del 25/808/2022.
4. **DI ALLEGARE** al presente provvedimento, per farne parte integrante e sostanziale del presente atto:
 - a. parere tecnico della Sezione Urbanistica Allegato A;
 - b. parere tecnico della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio Allegato B.
5. **DI DEMANDARE** alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Aradeo, per gli ulteriori adempimenti di competenza;
6. **DI PUBBLICARE** il presente provvedimento sul BURP ai sensi dell'art. 3 della L.R. 18/2023 e sul sito istituzionale della Regione Puglia ai sensi dell'art. 32 comma 1 della L. 69/2009 in versione integrale.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA
ANNA LOBOSCO

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA
MICHELE EMILIANO



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

Parere tecnico - Allegato A

OGGETTO: Comune di Aradeo (LE) - Riqualificazione urbanistica di un'area privata adottata con deliberazione C.C. n. 42 del 25/808/2022.

Il Comune di Aradeo (in seguito Comune) è dotato di Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione, approvato con DPGR n. 395 del 17/3/73 e successiva variante adottata con delibera di C.C. n. 73 del 22/6/78 e approvata con DPGR n. 1642 del 14/9/1979. Inoltre, è stato approvato il Piano Particolareggiato della Zona Artigianale con delibera di C.C. n. 107 del 6/5/1988 e successiva variante con delibera di C.P. n. 5 del 20/3/1997.

Con nota comunale prot. n. 4270 del 29.03.2023 acquisita al protocollo della scrivente Sezione n. 4659 del 30.03.2023 il Comune di Aradeo ha trasmesso gli atti afferenti alla variante urbanistica in oggetto, in esecuzione della sentenza del 19 ottobre 2020, resa su ricorso n. 44/2020, notificata al Comune in data 18/12/2019 ed acquisita al prot. n. 15011 del 18/12/2019, con la quale il TAR ha accolto il ricorso della proponente dichiarando l'obbligo per il Comune di concludere il procedimento con la ritipizzazione urbanistica di che trattasi. Con la suddetta nota comunale è stata inoltrata anche la seguente documentazione:

1. Diffida stragiudiziale del 12/03/2019, acquisita al prot. n. 3690 del 18/03/2019;
2. Ricorso TAR Puglia sez. Lecce del 17/12/2019 notificata al Comune di Aradeo in data 18/12/2019 ed acquisita al prot. n. 15011 del 18/12/2019;
3. Sentenza TAR Puglia sez. Lecce n.1140/2020 pubblicata il 19/10/2020 e notificata al Comune di Aradeo alla stessa data e acquisita al prot. n. 12110 del 20/10/2020;
4. Copia della Del. G.C. n. 154 del 30/11/2020 d'indirizzo;
5. Elaborati grafici:
 - a. Tav.1 – Inquadramento e Stato di fatto;
 - b. Tav.2 – Previsioni urbanistiche e tipizzazione;
6. All. A – Relazione Tecnica;
7. All. B – Norme Tecniche di Attuazione;
8. Parere ex art. 89 DPR 380/01 e ss.mm.ii. (nota r_puglia/AOO_064_PROT/23/03/2022/0005384 del 23/03/2022 acquisito al prot. n.3685 del 23/03/2022);
9. Copia della Del. C.C. n. 42 del 25/08/2022, di adozione;
10. Certificato di deposito degli atti;

Inoltre, nell'elenco della documentazione allegata alla nota di trasmissione, il Comune di Aradeo menziona anche la Nota r_puglia/AOO_089_05/11/2021/0015905 del 05/11/2021 acquisita al prot. n. 12795 del 05/11/2021 del Servizio Autorizzazioni Ambientali regionale, di esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica che, tuttavia, non è tra gli allegati ricevuti da questa Sezione.

In merito alla verifica di assoggettabilità a V.A.S., ai sensi della L.R. n. 44/2012 e del R.R. n. 18/2013, art. 7, comma 2 e seguenti, il Responsabile dell'Area 4 ha dichiarato nell'Attestazione della sussistenza delle specifiche condizioni di esclusione dalle procedure di Valutazione Ambientale Strategica, quanto segue:

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

"La variante proposta, rientra nella fattispecie indicata all'art. 7 comma 7.2 lett. d), per la quale è da ritenersi assolto l'adempimento in materia di VAS, verificato il rispetto delle condizioni poste ed in esito alla conclusione della procedura disciplinata al comma 7.4.

Pertanto, la proposta di "Variante Urbanistica" quale piano urbanistico comunale di nuova costruzione riguardante 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, è esclusa dalla procedura di VAS ai sensi dell'art. 7 comma 7.2 lett. d) del Regolamento n. 18/2013 in quanto:

1. non deriva da modifiche di perimetrazioni dei comparti di intervento previste al punto 7.2.a.vi;
2. non è sottoposta alla valutazione d'incidenza – livello II "valutazione appropriata", in quanto esclusa dal SIC e dalle ZPS;
3. non riguarda 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;
4. non prevede l'espianto di ulivi monumentali o altri alberi monumentali ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente;
5. non comporta ampliamento o nuova edificazione di una volumetria superiore a 10.000 m³ (in progetto mq. 1.478,00 con indice fabbricabilità fondiario di 3 mc/mq.)"

Esaminati gli atti pervenuti, ai sensi dell'art. 16 della LR 56/1980, la Sezione Urbanistica, con nota prot_5085_2023-04-06, ha chiesto al Comune di produrre la seguente documentazione integrativa:

- il parere ai sensi dell'art. 96, comma 1, lett. c delle NTA del vigente PPTR;
- la Nota r_puglia/AOO_089_05/11/2021/0015905 del 05/11/2021 acquisita al prot. n. 12795 del 05/11/2021 del Servizio Autorizzazioni Ambientali regionale, di esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
- l'attestazione da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale secondo cui, con riferimento al Piano comunale di Protezione Civile, le aree oggetto di variante non sono state individuate e quindi assoggettate a specifiche disposizioni.

Con la stessa nota, inoltre, la Sezione Urbanistica invitava il Comune ad inviare la documentazione tecnico amministrativa anche alla Sezione regionale Tutela e Valorizzazione del paesaggio al fine dell'espressione del parere di competenza.

Contenuti della proposta di Variante

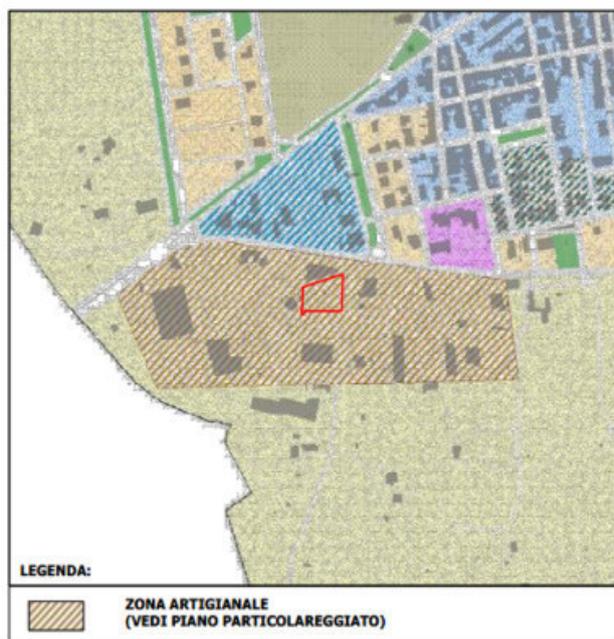
L'area interessata dalla variante in oggetto è identificata catastalmente al N.C.T. del Comune di Aradeo, al F. 7, P.lla 1570 e risulta classificata nell'ambito del Programma di Fabbricazione come segue:

- zona artigianale per circa mq 490,00;
- zona F3 – Area per attrezzature collettive per i restanti mq 1.478,00.



**REGIONE
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA



Estratto Tav. 1 – Inquadramento territoriale e stato di fatto – Stralcio Programma di Fabbricazione



Estratto Tav. 2 – Previsioni urbanistiche e ritipizzazione – Stralci PP zona artigianale vigente



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**



Estratto Tav. 2 – Previsioni urbanistiche e ritipizzazione – Stralcio PP zona artigianale vigente



Estratto googlemap – il contesto e l'area di variante su ortofoto

Con atto in data 18/3/2019 prot. n. 3690 la proponente ha proposto istanza-diffida di riqualificazione urbanistica dell'area censita in Catasto al F. 7 P.la 1570, per decorso del quinquennio dall'imposizione originaria del vincolo ablatorio, senza che l'espropriazione sia stata attualizzata; con nota prot. n. 4844 del 09/4/2019, il Sindaco informava l'interessata "che il Comune ha già in atto il procedimento per la riqualificazione delle aree dell'intero territorio comunale, consistente nell'avvenuta redazione del Piano Urbanistico Generale per il quale sono già stati acquisiti i necessari pareri dell'Autorità di Bacino della Puglia e dell'Ufficio Sismico della Regione Puglia, ed è in fase di adozione".

L'avvocato di parte ha proposto ricorso al TAR Puglia, Sezione di Lecce, pervenuto il 18/12/2019 al prot. n. 15011, per l'accertamento della illegittimità del silenzio rifiuto serbato dal Comune in relazione alla citata istanza di riqualificazione. Con sentenza n. 1140/2020 del



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

19/10/2020, il TAR Puglia in accoglimento del ricorso proposto, ha condannato il Comune ad adempiere all'istanza entro il termine di giorni 90 nominando il Commissario ad Acta nell'ipotesi di inadempienza.

Si è dato indirizzo all' "Area 4 –Edilizia e Urbanistica" di procedere alla predisposizione degli atti gestionali finalizzati alla redazione della variante urbanistica, con Del. G.C. n. 154 del 30/11/2020, stabilendo che le aree oggetto del vincolo decaduto siano riqualificate come "F3- Area per attrezzature collettive attuabile ad iniziativa economica del privato".

I tecnici incaricati hanno quindi prodotto gli atti di variante urbanistica, in data 29/12/2020 prot. n. 15171 e in data 30/12/2020 prot. n. 15310.

Con riferimento agli obblighi della l.r. n. 44/2012, gli atti procedurali di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica sono stati svolti antecedentemente all'atto di adozione della variante secondo l'art. 7 par. 7.5 del R.R. n. 18/2013, come descritto nella delibera di C.C. n. 73 del 22/6/78:

1. determinazione Area 4, n. 2 del 13/05/2021, di formalizzazione della proposta di variante urbanistica;
2. registrazione del piano con codice VAS 1808 – REG – 07 50006 – 006 sul portale SIT Puglia, ai sensi dell'art. 7 del R.R. n. 18/2013;
3. nota Regione Puglia prot.n. r-puglia/A00_089/05/11/2021/0015905 di comunicazione avvio del procedimento di verifica;
4. provvedimento conclusivo del Dirigente del Servizio VAS della Regione Puglia n. 01 del 11/05/2021, di assolvimento degli adempimenti in materia di VAS, per la variante urbanistica area privata della proponente a vincolo decaduto.

Con Del C.C. n. 42 del 25/08/2022 è stata adottata la variante *de quo* con decadenza del vincolo preordinato all'esproprio, e riqualificazione dell'area in oggetto, riportata in catasto al F.7, P.III 1570 di complessivi mq. 1968,00 - di cui mq. 1478,00 interessati dalla presente Variante - come segue:

"F3 - Area per attrezzature collettive attuabile ad iniziativa economica del privato" regolata dall'art. 5 bis delle N.T.A. Piano Particolareggiato della Zona Artigianale, di seguito riportato.

Art. 5-bis:

è consentita la realizzazione di edifici destinati alle funzioni amministrative gestionali, culturali e partecipativa, sanitarie ed assistenziali, ricreative e commerciali.

Gli interventi sono subordinati all'approvazione di progettazione esecutiva nel rispetto dei seguenti indici:

o rapporto di copertura: 40%;

o indici di fabbricabilità fondiario: 3 mc/mq.;

o altezza massima fuori terra: ml. 8,00;

o distanza dal filo stradale: ml. 5,00;

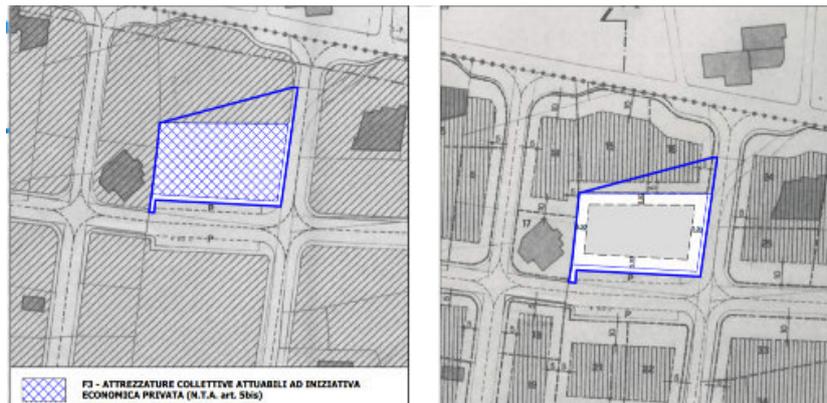
o distanza dal confine: ml. 5,00;

o area parcheggio: 1 mq/10mc. di potenziale volumetria.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**



Estratto Tav. 2 – Previsioni urbanistiche e ritipizzazione – Proposta di variante

Istruttoria regionale

L'area oggetto di variante, collocata nella parte Sud – Ovest del centro abitato, ricade per circa 490 mq all'interno del Piano Particolareggiato della Zona Artigianale mentre la parte residua, di circa 1478 mq e oggetto di riqualificazione, è classificata dal Piano di Fabbricazione come "Zona F3 – Area per attrezzature collettive".

L'Art. 5 delle NTA del PdF del Comune per le zone F3 prevede i seguenti indici ed usi:

È consentita la realizzazione di edifici destinati alle seguenti funzioni Amministrative gestionali, culturali e partecipative, sociali, sanitarie ed assistenziali, ricreative e commerciali. Le attrezzature commerciali ricreative e direzionali possono essere realizzate mediante concessione convenzionata, a termine anche da altri enti - o privati che ne assumano la gestione soggetta al pubblico controllo. L'Amministrazione comunale dovrà, in tal caso, definire i termini e le modalità della concessione in modo che risultino garantiti i servizi previsti. Gli interventi sono subordinati all'approvazione di progettazioni esecutive nel rispetto dei seguenti indici:

- *Indice di fabbricabilità fondiaria: mc. 3,50/mq,*
- *Indice di copertura: 40%*
- *Altezza massima: mt. 8,00*

Il Comune, al fine di non alterare l'assetto definito dall'attuale Piano di Fabbricazione, propone di ritipizzare l'area in oggetto come: **F3 – Area per attrezzature collettive attuabile ad iniziativa economica del privato**, aggiungendo alle NTA del Piano Particolareggiato della Zona Artigianale il sopra riportato **Art. 5bis**:

È consentita la realizzazione di edifici destinati alle funzioni amministrative gestionali, culturali e partecipative, sanitarie ed assistenziali, ricreative e commerciali.

Gli interventi sono subordinati all'approvazione di progettazione esecutiva nel rispetto dei seguenti indici:

- *rapporto di copertura: 40%;*
- *indice di fabbricabilità fondiario: 3 mc/mq.;*



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

- altezza massima fuori terra: ml. 8,00;
- distanza dal filo stradale: ml. 5,00;
- distanza dal confine: ml. 5,00;
- area parcheggio: 1 mq/10 mc di potenziale volumetrica;
Per tali interventi è dovuto il contributo di costruzione ed il contributo straordinario di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001."

Dalla documentazione in atti si evince che la ritipizzazione proposta prevede la ritipizzazione dell'area 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, facendosi garante della immodificabilità dell'assetto urbanistico prefigurato dal vigente Programma di Fabbricazione, peraltro una riduzione dell'indice di fabbricabilità fondiaria.

La modifica di destinazione urbanistica rispetto alle previsioni della strumentazione urbanistica vigente, pur operando una riduzione della quantità complessiva delle aree a standard, non deroga alle quantità minime da destinare a tale scopo ai sensi dell'art. 5 del D.M. 1444/68. Ciò, come desumibile dagli atti trasmessi entro cui si rileva che gli spazi destinati a servizi nel PdF corrispondono a complessivi 10.350 mq corrispondenti, in considerazione delle superfici edificabili previste dallo stesso PdF di mq 100.884, ad una percentuale del 10,26%.

Nell'Allegato A – Relazione tecnica il progettista illustra infatti quanto sopra precisando come tale riduzione non deroghi alle quantità minime di spazi pubblici da destinare ad attrezzature collettive previste dall'art. 5 del DM 1444/1968, che non devono mai essere inferiori al 10% dell'intera superficie destinata ad insediamenti produttivi. Pertanto, a fronte di un aumento di superficie edificabile pari a 2.418 mq determinata da precedenti varianti intervenute, la riduzione delle aree a standard per effetto della presente variante, che interessa 1.478 mq, non modifica la percentuale di aree a standard la cui dotazione si manterrebbe al di sopra della soglia minima del 10% sancita dal DM 1444/68.

Inoltre, come verificabile dagli elaborati progettuali nonché dalla individuazione dell'area di variante su ortofoto aggiornata, la proposta non incide sulla viabilità esistente che corrisponde a quella prevista dal vigente PdF e non altera l'assetto generale della zona artigianale ormai consolidato.

Conclusioni

Dato atto che:

- l'area non è interessata da Pericolosità Idraulica da Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico approvato dall'Autorità di Bacino della Puglia con Delibera del Comitato Istituzionale n.39 del 30/11/05;
- il Comune ha attestato la sussistenza delle condizioni di esclusione dalla procedura di VAS di cui all'art.7.2, lett. d) VIII del R.R. 18/2013. Con nota prot. r_puglia/AOO_089/05/11/2021/0015905 il Servizio Autorizzazioni Ambientali della

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

Regione Puglia ha comunicato la conclusione della procedura di registrazione prevista al comma 7.4 del R.R. 18/2013 per la variante oggetto d'esame;

- il Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio con nota prot. n. 4887 del 06.06.2023 ha espresso il parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. in merito alla proposta di variante in oggetto;
- il Servizio Autorità Idrica della Sezione Lavori Pubblici con nota r_pugliaAOO_064_PROT23032022_0005384 del 23/03/2022 ha espresso parere FAVOREVOLE esclusivamente in ordine alla compatibilità delle previsioni dell'intervento proposto con le condizioni geomorfologiche dell'area interessata e a quanto riportato nella caratterizzazione geologica contenuta nella relazione del professionista incaricato, con le seguenti prescrizioni:
 - o che in fase di progettazione esecutiva, o comunque prima della cantierizzazione di qualunque nuovo edificio, vengano eseguite opportune e puntuali indagini geognostiche in situ ed in laboratorio, al fine di verificare le condizioni geologico tecniche dei terreni fondazionali e prevederne eventuali bonifiche, escludere fenomeni di amplificazione sismica locale, scongiurare eventuali cedimenti assoluti e differenziali nonché la presenza di isolati fenomeni di dissesto superficiale e/o profondo;
 - o che vengano previsti sistemi di controllo e regimazione dei flussi idrici che possano interessare i piani fondazionali;
- il Comune con nota 4701 dell'11.04.2023 ha certificato che l'area in oggetto, censita al NCT del Comune di Aradeo, al Fg. 7 P.la 1570 non è assoggettata alle disposizioni del Piano Comunale di Protezione Civile, approvato con del. C.C. n. 5 del 27/02/2023;
- il Comune ha certificato che alla data del 29.03.2023, dal 05.09.2022 data della pubblicazione degli atti, non sono pervenute osservazioni;

Sulla scorta delle finalità, specificazioni e motivazioni comunali, si rileva preliminarmente, sotto l'aspetto amministrativo-procedurale, che la proposta di Variante al PdF risulta ammissibile ai sensi dell'art. 16 della LR n. 56/1980 nonché ai sensi dell'art. 55 della medesima legge regionale in quanto trattasi di area inclusa in un insediamento produttivo.

Anche sotto l'aspetto tecnico-urbanistico la variante proposta, attese le caratteristiche del contesto urbanistico esistente consolidatosi nel corso del tempo, considerato l'attuale assetto produttivo e le funzioni esistenti nei pressi e in adiacenza alla stessa area, funzioni che convergono verso il graduale completamento della zona artigianale, risulta coerente con le caratteristiche generali delle aree limitrofe.

Pertanto risulta condivisibile la ritipizzazione proposta dal Comune poiché non altera l'assetto definito dall'attuale PdF, non modifica dimensionalmente l'area interessata dalla variante, risulta rispettato il reperimento delle aree a standard da cedere al Comune e consente esclusivamente, a modifica dell'attuale destinazione, la possibilità che gli interventi già consentiti siano attuati su iniziativa di un soggetto privato, aggiungendo alle NTA del Piano Particolareggiato della Zona Artigianale il sopra riportato Art. 5bis.

Alla luce delle risultanze istruttorie, ai sensi dell'art. 16 della LR n. 56/1980, si condividono le motivazioni addotte dal Comune di Aradeo, con Deliberazione del Consiglio Comunale N.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

42 DEL 25-08-2022 e per l'effetto si esprime parere favorevole all'approvazione della Variante al Pdf a seguito di decadenza vincoli di PRG ex art. 2 legge 1187/68 per la riqualificazione urbanistica aree di proprietà del proponente in esecuzione della Sentenza T.A.R. n.1140/2020 del 19.10.2020.

La funzionaria istruttrice
arch. Martina Ottaviano



Martina Ottaviano
30.06.2023
10:13:07
GMT+01:00

P.O. Strumentazione Urbanistica 2
arch. Valentina Battaglini



Valentina Battaglini
30.06.2023 09:32:50
GMT+00:00

La Dirigente della Sezione Urbanistica
ing. Luigia Brizzi



Luigia Brizzi
17.07.2023
12:49:32
GMT+01:00



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

**PARERE TECNICO
“Allegato B”**

COMUNE DI ARADEO (LE)

**Esecuzione sentenza T.A.R. Lecce - Sezione Prima n.1140/2020 del
19.10.2020. Variante Urbanistica. Riqualficazione area PRIVATA**

DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Con nota prot. n. 4701 del 11.4.2023, acquisita al prot. col n. 145/3113 del 12.4.2023, il Comune ha trasmesso istanza di parere di compatibilità paesaggistica (art. 96.1.c delle NTA del PPTR) per la variante in oggetto. La documentazione trasmessa in formato pdf risulta essere così composta:

- diffida stragiudiziale del 12/03/2019, acquisita al prot. n. 3690 del 18/03/2019;
- ricorso TAR Puglia sez. Lecce del 17/12/2019 notificata al Comune di Aradeo in data 18/12/2019 ed acquisita al prot. n. 15011 del 18/12/2019;
- sentenza TAR Puglia sez. Lecce n. 1140/2020 pubblicata il 19/10/2020 e notificata al Comune di Aradeo alla stessa data e acquisita al prot.n. 12110 del 20/10/2020;
- copia della del. G.C. n.154 del 30/11/2020 d'indirizzo;
- elaborati grafici:
 - Tav. 1 – inquadramento e stato di fatto;
 - Tav. 2 – Previsioni urbanistiche e tipizzazione;
- All. A – Relazione Tecnica;
- All. B – Norme Tecniche Attuazione;
- Nota r_puglia/AOO_089_05/11/2021/0015905 del 05/11/2021 acquisita al prot.n. 12795 del 05/11/2021 del Servizio Autorizzazioni Ambientali regionale, di esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
- Parere ex.art 89 DPR 380/01 e ss.mm.ii. (nota r_puglia/AOO_064_PROT/23/03/2022/0005384 del 23/03/2022 acquisito al prot.n. 3685 del 23/03/2022);
- copia della del. C.C. n. 42 del 25/08/2022, di adozione;
- Certificato di deposito degli atti.
- Attestazione Responsabile Area “4” – Edilizia e Urbanistica con riferimento al Piano Comunale di Protezione Civile.

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE PROPOSTA

Il Comune di Aradeo è dotato di Regolamento Edilizio con relativo Programma di Fabbricazione (di seguito PdiF) approvato con DPGR n. 395 del 17.3.1973 e successiva variante adottata con Delibera di CC n.73 del 22.6.78 ed approvata DPGR n.1642 del 14.9.1979.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

Dalla documentazione trasmessa si rileva che l'area oggetto di riqualificazione è ubicata nella parte Sud-Ovest del centro abitato, compresa tra le via Madonna delle Nevi e via Caduti di Marcinelle ed è censita in catasto al fg. di mappa n. 7, p.lla n. 1570.



Detta area risulta classificata dal PdiF come segue:

- **zona artigianale** per circa mq 490,00;
- **zona F3–Area per attrezzature collettive** per i restanti mq1.478,00.

Mentre nel Piano Particolareggiato della zona artigianale approvato con Delibera di CC n. 107 de 6.5.1988 e successiva variante con Delibera di CP del 20.3.1997.



STRALCIO P.P. ZONA ARTIGIANALE - TAV. 1
1:2000



STRALCIO P.P. ZONA ARTIGIANALE - TAV. 4
1:1000

Con Delibera di CC n. 42 del 25.08.2022, in esecuzione della sentenza TAR Lecce - Sezione Prima n.1140/2020 del 19.10.2020, facendo seguito all'avvenuta decadenza del vincolo preordinato all'esproprio, è stata adottata ai sensi della LR 56/1980 la riclassificazione dell'area in catasto al fg. 7 p.la 1570 di complessivi mq 1968 di cui mq 1478 come zona "**F3–Area per attrezzature collettive attuabile ad iniziativa economica del privato**" regolata



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

dall'art. 5bis delle NTA del Piano particolareggiato della Zona Arginale come di seguito riportato.

"Art. 5.bis

E' consentita la realizzazione di edifici destinati alle funzioni amministrative gestionali, culturali e partecipative, sanitarie ed assistenziali, ricreative e commerciali.

Gli interventi sono subordinati all'approvazione di progettazione esecutiva nel rispetto dei seguenti indici:

- rapporto di copertura: 40%;
- indice di fabbricabilità fondiario: 3 mc./mq.;
- altezza massima fuori terra: ml. 8,00;
- distanza dal filo stradale: ml. 5,00;
- distanza dal confine: ml. 5,00;
- area parcheggio: 1 mq/10 mc di potenziale volumetria;

Per tali interventi è dovuto il contributo di costruzione ed il contributo straordinario di cui all'art. 16 del DPR 380/2001."

RITIPIZZAZIONE



STRALCIO P.P. ZONA ARTIGIANALE - TAV. 4
1:1000

STRALCIO P.P. ZONA ARTIGIANALE - TAV. 5
1:1000

Dato atto che con nota prot. AOO_ 089/05/11/2021/0015905 la Sezione Autorizzazioni Ambientali della Regione Puglia ha comunicato la conclusione della procedura di registrazione della variante, in quanto non selezionata ai fini della verifica della sussistenza delle condizioni di esclusione prevista al comma 7.3 del Regolamento 13/2018.

VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

Preliminarmente si rappresenta che il PdiF del Comune di Aradeo non risulta adeguato al vigente Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) ai sensi dell'art. 97 delle NTA e che, per l'approvazione delle varianti degli strumenti urbanistici generali sottoposte a verifica di compatibilità regionale o ad approvazione regionale, è necessario ai sensi dell'art. 96 valutare la compatibilità al PPTR verificando in particolare la coerenza della variante con:

- a) il quadro degli obiettivi generali e specifici, di cui al Titolo IV;



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

- b) la normativa d'uso e gli obiettivi di qualità di cui alla sezione C2 della scheda d'ambito di riferimento;
- c) gli indirizzi, le direttive, le prescrizioni, le misure di salvaguardia e utilizzazione e le linee guida di cui all'art. 6;
- d) i Progetti territoriali per il paesaggio regionale di cui al Titolo IV.

Con riferimento alla valutazione paesaggistica della Variante in oggetto, dalla consultazione degli elaborati del PPTR, si rappresenta che l'area interessata ricade nell'Ambito Territoriale "*Salento delle serre*" ed in particolare nella Figura Territoriale denominata "*Le serre ioniche*".



Dette aree, collocate a sud-Est del nucleo urbano di Aradeo non risultano direttamente interessate né da "Beni Paesaggistici" né da "Ulteriori Contesti Paesaggistici" così come definiti all'art. 38 delle NTA del PPTR. Tuttavia dalla consultazione della "*Carta delle Morfotipologie Urbane*" (elaborato 3.2.8 del PPTR) l'area interessata dalla Variante in oggetto è ricompresa nella cosiddetta morfotipologia "*Tessuto urbane a maglie larghe*"; questa tipologia insediativa localizzata ai bordi del tessuto urbano è l'esito di progressive aggiunte e si riconosce per una minore densità edilizia ed una maggiore dilatazione dello spazio aperto che risulta spesso abbandonato ed è composta da edifici di differente tipologia e altezza e da un'alta percentuale di spazi aperti poco definiti da un punto di vista funzionale. Per detta morfotipologia le "*Linee guida per il patto città campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane*" (elaborato 4.4.3 del PPTR) raccomandano in particolare di realizzare interventi finalizzati a:

- Disimpermeabilizzare le superfici e progettare il suolo curando gli attacchi a terra degli edifici e la qualità del suolo urbano;
- Completare gli isolati aperti, dedicando particolare attenzione alle corti interne;
- Collocare sui margini ampie fasce alberate.

CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso si ritiene di poter rilasciare il parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, a condizione che, al fine di elevare la qualità degli interventi in termini di compatibilità ambientale e sostenibilità con particolare riferimento



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

a quanto indicato nella LR n. 13/2008, nella LR n. 14/2008 e alle raccomandazioni delle "Linee guida per il patto città campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane" del PPTR, siano inserite in calce all'art. 5bis le seguenti:

"PRESCRIZIONI/PAESAGGIO"

- *Al fine di mitigare l'impatto visivo dell'insediamento nonché ridurre l'effetto isola di calore e migliorare il microclima locale realizzare, compatibilmente con il sistema di accessi, fasce verdi di mitigazione continue, di sezione variabile sul bordo del lotto. Le suddette fasce verdi devono essere costituite da schermature arbustive/arboree (quinte alberate e arbustive autoctone selezionate fra quelle agricole già presenti nel contesto). La scelta delle essenze sarà comunque rispettosa della normativa in materia vigente in materia di contrasto alla diffusione della Xylella Fastidiosa. Dovrà essere evitato l'uso di specie esotiche e di conifere in genere.*
- *Al fine di incrementare la superficie permeabile dell'insediamento, aumentare la capacità drenante delle stesse superfici nonché contrastare il consumo di suoli a fini infrastrutturali i parcheggi siano realizzati esclusivamente con masselli autobloccanti drenanti - grigliati erbosi, forati e pavimenti filtranti. Sono escluse coperture asfaltate e/o sintetiche.*

Il Funzionario PO
Autorizzazioni Paesaggistiche e Pareri
Arch. Luigi Guastamacchia

Firmato digitalmente da:
LUIGI GUASTAMACCHIA
Regione Puglia
Firmato il 08-09-2023 12:20:52
Seriale certificato: 903259
Valido dal 08-02-2021 al 08-02-2024

Il Dirigente della Sezione
Arch. Vincenzo Lasorella

Vincenzo
Lasorella
REGIONE06.06.2023
PUGLIA 10:25:42
GMT+00:00