

## RELAZIONE DI CONFORMITA' AL PPTR

In riferimento alla presente richiesta di “Variante di dimensionamento lotti senza modifiche di aree a standard e strade – Piano di Lottizzazione Comparto L18 del Comune di Tricase ,

- visto che con Deliberazione della Giunta Regionale n. 176 del 16 febbraio 2015 è stato approvato il nuovo Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR),

- visto che, secondo quanto previsto nell’art. 97 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPTR approvato cessa di trovare applicazione il Piano Urbanistico Territoriale Tematico/Paesaggistico (PUTT/p) ,

Si è provveduto a verificare la pratica in esame relativamente a quanto sopracitato, per mezzo delle TAVOLE DI DEFINIZIONE DELLA SPECIFICA DISCIPLINA D’USO riportate nel Cap.6 del PPTR, rilevandone quanto segue:

### PREMESSA

L’area interessata dal Piano di Lottizzazione L18 comprende una porzione di territorio del Comune di Tricase posta in prossimità dell’Ospedale “Cardinale G. Panico” e definita da via Giambattista Morgagni, via Paolo Mantegazza e via Antonio Maria Valsalva. Si presenta in gran parte circondata da zona “B” di completamento quasi totalmente edificata, per cui la definizione della rete viaria è stata condizionata in gran parte dalla presenza degli edifici circostanti già esistenti. Sono stati avviati i lavori di realizzazione di alcune strade ricadenti all’interno del Comparto, ma allo stato dei luoghi la rete viaria risulta incompleta per alcuni tratti. Si presentano incomplete anche le opere di urbanizzazione primaria, ovvero rete idrica, fognante e pubblica illuminazione.

In riferimento agli standards urbanistici, l’area da destinare alle attrezzature collettive è stata individuata in quella occupata dagli Uffici Sanitari e ai suoi relativi parcheggi, mentre nessuna superficie è stata destinata all’istruzione, considerando soddisfatti gli standard in tal senso dalle attrezzature presenti nelle adiacenze. Ad integrazione delle carenze rilevate, si è optato per una destinazione a parcheggio di parte dell’area comunale nelle adiacenze dell’Ospedale, considerato che

l'area per le attrezzature di interesse collettivo può svolgere anche una funzione promiscua di verde attrezzato.

Le operazioni preliminari di tracciamento della rete viaria e di individuazione delle aree da destinare a standards urbanistici sono state necessarie per poter giungere alla definizione materiale dei lotti. La non perfetta rispondenza tra la situazione cartografica e la situazione reale dei luoghi ha comportato un ridimensionamento dei lotti, dovendo privilegiare il corretto raccordo dei tronchi stradali esistenti. Un peso determinante ha avuto l'eccessiva frammentazione fondiaria con un elevato numero di piccoli appezzamenti. La loro estensione non consentiva, in base alla ripartizione percentuale della superficie fondiaria complessiva risultante dalla Lottizzazione, il raggiungimento della superficie minima di lotto edificabile stabilita in 750,00 mq, con notevoli difficoltà di acquisto o vendita da parte di alcuni dei proprietari interessati dal Piano di Lottizzazione. Questo giustifica le diverse varianti di dimensionamento dei lotti succedutesi all'approvazione del Piano, nonché la presente richiesta di ulteriore modifica delle superfici dei lotti.

Di seguito si analizza il rapporto tra l'intervento proposto ed il PPTR:

## **SISTEMA DI TUTELE**

### **STRUTTURA IDROGEOMORFOLOGICA**

#### **COMPONENTE GEOMORFOLOGICA ED IDROGEOLOGICA**

##### **(6.1.1. E 6.1.2. PPTR)**

L'area nella quale si inserisce l'intervento è caratterizzata dalla presenza di insediamenti (civili abitazioni, attività commerciali, ecc. e dal punto di vista morfologico si presenta con un terreno caratterizzato da minime differenze di quota.

Nell'area non è presente quale componente geomorfologica Per quanto riguarda le eventuali modificazioni della morfologia del terreno, si precisa che le opere realizzate non andranno ad alterare gli equilibri idrogeologici né l'assetto morfologico generale.

Quali componenti idrogeologiche nell'area non è presente alcun vincolo. Il progetto risponde comunque agli indirizzi del PPTR, che prevede che tutti gli interventi devono essere realizzati nel

rispetto dell'assetto paesaggistico, non compromettendo gli elementi storico-culturali e di naturalità esistenti, garantendo elevati livelli di piantumazione e di permeabilità dei suoli.

## STRUTTURA ECOSISTEMICA ED AMBIENTALE

### COMPONENTI BOTANICO-VEGETAZIONALI E DELLE AREE PROTETTE E SITI NATURALISTICI

#### (6.2.1 E 6.2.2. PPTR)

Nell'area non è presente alcuna componente. Le opere da eseguire oggetto della presente richiesta rispondono comunque agli indirizzi ed alle direttive e prescrizioni relative a queste componenti, perché perseguono la valorizzazione e la riqualificazione del paesaggio naturale ed il recupero del patrimonio storico esistente.

## STRUTTURA ANTROPICA E STORICO-CULTURALE

### COMPONENTI CULTURALI E INSEDIATIVE E DEI VALORI PERCETTIVI

#### (6.3.1. E 6.3.2. PPTR)

Nell'area non è presente alcuna componente.

Per quanto attiene al rapporto tra le opere da effettuare e le modificazioni dell'assetto insediativo, fondiario, agricolo-culturale e dei caratteri strutturali dell'ambito territoriale in cui lo stesso sarà collocato, non si rilevano contrasti significativi.

Non saranno compromessi i cono visuali né occluse le visuali sul panorama che si fruisce dalla strada ed è stata mantenuta l'integrità percettiva delle visuali.

Come si evince dalle tavole allegate, l'area interessata dal Piano di Lottizzazione in esame non ricade in alcuna delle componenti individuate dal PPTR. In generale non sono emersi contrasti con gli indirizzi previsti dal PPTR, ma al contrario il progetto si propone in coerenza con l'obiettivo che prescrive la qualificazione paesaggistica attraverso una discreta e attenta trasformazione del territorio, che di fatto allo stato dei luoghi si presenta con una rete stradale definita ma incompleta nella sua realizzazione, con alcuni lotti edificati ed altri nella maggior parte lasciati incolti.

Le misure di mitigazioni introdotte dal progetto, quali gli spazi a verde attrezzato, concorrono a rendere compatibile l'intervento nel contesto paesaggistico dei luoghi.

Il progetto non determina alcuna variazione dello stato del patrimonio culturale ed ambientale precedentemente descritto ma favorisce la valorizzazione e qualificazione dei luoghi, che allo stato dei luoghi versano per buona parte dell'area in stato di abbandono.

Si ritiene pertanto che le modifiche di dimensionamento dei lotti compresi nel Piano di Lottizzazione del Comparto L18 siano compatibili con la qualità del paesaggio e del suo uso sociale e ne promuovono la salvaguardia e la valorizzazione nel pieno rispetto degli indirizzi di tutela previsti dal PPTR.

Non sono presenti nell'area e sull'immobile in oggetto della pratica in istruttoria altre componenti di nessun'altra natura dell'intero sistema di tutele.

Visto quanto fin qui descritto,

SI ATTESTA LA CONFORMITA' DELL'INTERVENTO ALLE NORME DEL PPTR ADOTTATO E SI ALLEGANO ELABORATI.

Il tecnico