

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 23 novembre 2016, n. 1771

**COMUNE DI LECCE (LE) – Esecuzione Sentenza Consiglio di Stato n. 2489/2014 in riforma della sentenza Tar Puglia - Sez. III di Lecce n. 2000/2012. Adozione variante al PRG per riqualificazione urbanistica area di proprietà Maria Carmela e Claudia Ferrante. D.C.C. n. 11 del 25-03-2015. Approvazione.**

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Servizio, confermata dal Dirigente della Sezione Urbanistica Regionale, riferisce quanto segue:

“Il Comune di Lecce (LE), dotato di P.R.G., approvato con Del. di G.R. n. 3919 del 01-08-1989 e con Del. di G.R. n.6646 del 22-11-1989, ha adottato, con Delibera di C.C. n. 11 del 25-03-2015, una variante urbanistica al P.R.G., ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80, in “Esecuzione Sentenza Consiglio di Stato n. 2489/2014 in riforma della sentenza Tar Puglia - Sez. III di Lecce n. 2000/2012”.

La variante proposta, a fronte dell'avvenuta decadenza del vincolo di esproprio, comporta la riqualificazione delle superfici tipizzate dal P.R.G. vigente come “Zona F11 Attrezzature per l'Istruzione, scuole dell'infanzia e dell'obbligo” (art. 89 delle NTA) a “Zona F23 - attrezzature di interesse collettivo private”, nel rispetto degli indici e prescrizioni stabilite per le “Zone F12 - attrezzature di interesse generale”.

La documentazione pervenuta con nota prot. n.90841 del 30-07-2015 ed acquisita al protocollo regionale con 6342 in data 10-08-2015, consiste in:

- Copia della Delibera di C.C. n. 11 del 25-03-2015;
- Tav. 1 - “Stralcio Planimetria Variante PRG - Zonizzazione tav. C11”
- Tav. 2 - “Stralcio Planimetria Variante PRG - Calcolo delle aree tav. D11”
- Allegato 1 - “Estratto di mappa”
- Allegato 2 - “Stralcio aereofotogrammetrico”
- Allegato 3 - “Ortofoto”
- Deliberazione della Giunta Regionale n. 983 del 09-07-2002
- Ricorso TAR Puglia Sez. Lecce n. 3173/2001
- Sentenza n. 3267/05 del TAR Puglia Sez. Lecce
- Atto di diffida del 04-06-2012 prot. 69149, proposta dalla Sig.ra Maria Carmela Ferrante
- ricorso TAR Puglia Sez. Lecce n. 1387/2012
- Sentenza n. 2000/2012 del TAR Puglia - Lecce
- Nota del Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio del Comune di Lecce del 23-10-2012 prot. 117214
- Ricorso al Consiglio di Stato in data 20-01-2013 della Sig.ra Ferrante
- Sentenza del Consiglio di Stato n.2489/2014
- Certificato dei Segretario Generale comunale di Deposito delle Deliberazioni di C.C. n. 11/2015

Detta variante, così come da documentazione in atti, risulta essere stata depositata, nonché pubblicata ai sensi della vigente normativa regionale e per la stessa non risulta essere stata presentata alcuna osservazione, come risulta dal Certificato di Deposito del Segretario Generale Comunale, datato 07-07-2015.

#### **Contenuti della proposta di variante**

L'area di proprietà della Sig.ra Maria Carmela Ferrante e della Sig.ra Claudia Ferrante, identificata catastalmente al fg. n.229, p.lle n.90 e n.72, è collocata ad est del centro abitato di Lecce, in una zona periferica, in cui la viabilità di piano risulta solo parzialmente realizzata. Tale area è classificata dal P.R.G. vigente come “Zona F11 - Attrezzature per l'Istruzione, scuole dell'infanzia e dell'obbligo”, e disciplinata dall'art. 89 delle Norme Tecniche di Attuazione. Detta area è ubicata in una maglia urbanistica qualificata dal P.R.G. vigente come “Zona B12”.

Il Comune propone la riqualificazione di detta superficie, per la quale è decaduto il vincolo espropriativo,

in “Zona F23 - attrezzature di interesse collettivo private”, nel rispetto degli indici e prescrizioni stabilite per le “Zone F12 - attrezzature di interesse generale”.

### Istruttoria Regionale

#### ASPETTI AMBIENTALI

Nel merito degli aspetti ambientali, la Sezione Urbanistica, con nota prot. n. 9090 del 30-11-2015, ha richiesto l'esito della procedura di cui all'art. 6 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. alla luce delle modifiche apportate alla L.R. n. 44/2012 e relativo regolamento di attuazione “Regolamento di attuazione della legge regionale 14 dicembre 2012, n. 44 (Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica), concernente piani e programmi urbanistici comunali”.

In proposito, dal portale ambientale della Regione Puglia si evince che il Comune di Lecce ha provveduto ai necessari adempimenti, così come di seguito riportato:

Codice VAS	Denominazione piano	Autorità procedente	Caso esclusione	Dato avvio registrazione	Stato registrazione	Esito verifica
VAS-1078-REG 075035-020	Variante al PRG Comune di Lecce per la riqualificazione urbanistica area di proprietà Maria Carmela e Claudia Ferrante in esecuzione alla sentenza Consiglio di Stato n. 2489/2014 in riforma della sentenza Tar Puglia – sez. III di Lecce n. 2000/2012	COMUNE DI LECCE	7.2.c	04/04/2016 01:05 PM	CONCLUSA	Verifica Positiva

#### ASPETTI PAESAGGISTICI

Con nota prot. n. 5838 del 23-07-2015 l'Ufficio Strumentazione Urbanistica del Servizio Urbanistica della Regione Puglia all'Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica del Servizio Assetto del Territorio il Parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'Art. 96 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, approvato con D.G.R. n. 176 del 16-02-2015.

L'Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica, con nota prot. n. 10041 del 20-10-2015 si è così testualmente espresso:

“[...]”.

#### (VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA)

Entrando nel merito della valutazione paesaggistica della proposta di variante in oggetto, sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta che l'intervento ricade nell'ambito territoriale “Tavoliere salentino” ed in particolare nella Figura Territoriale denominata “La campagna leccese”.

In particolare il contesto in cui l'intervento andrà a collocarsi, risulta posizionato in adiacenza ad aree edificate e compresa tra due arterie stradali. Si tratta di un lotto privo di edificazione, collocato nel Borgo San Nicola, dall'assetto urbanistico consolidato.

Non è rilevabile un valore paesaggistico-ambientale del contesto in esame, in quanto caratterizzato da un sistema insediativo consolidato, appartenente all'espansione dei tessuti urbanizzati lungo le radiali infrastrutturali che hanno inglobato i limitrofi borghi rurali, frutto della forte relazione tra il capoluogo e i piccoli insediamenti agricoli circostanti di vecchia data.

Con riferimento all'area oggetto di variante, si rappresenta che il lotto interessato, nello specifico, risulta posizionato in un contesto ormai prettamente urbano, già oggetto di sostanziali trasformazioni in cui non sono rintracciabili componenti di valore paesaggistico, salvo la presenza di alberature isolate di cui occorre garantire la tutela, in quanto ultimi residui di ruralità in una zona che appare sostanzialmente di recente urbanizzazione. L'area interessata dalla variante, di fatto risulta essere zona residua non edificata tra quelle limitrofe esistenti.

**Dalla consultazione degli elaborati del PPTR approvato con DGR n. 176 del 16/02/2015, si rileva che la**

**proposta di Variante ricade in un'area non interessata da "Beni Paesaggistici" e "Ulteriori Contesti Paesaggistici" di cui all'art 38 delle NTA.**

**Tutto ciò premesso, in relazione al parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, per la variante proposta, non si rilevano motivi ostativi al rilascio del predetto parere, a condizione che, nelle successive fasi di progettazione siano rispettate, le prescrizioni ed indirizzi di cui al paragrafo seguente, il rispetto delle quali deve essere verificato in sede di rilascio di permessi e autorizzazioni degli interventi.**

**Ciò al fine di assicurare il miglior inserimento della proposta di variante nel contesto paesaggistico di riferimento e di non contrastare con gli obiettivi di cui alla sezione C2 della scheda di ambito con particolare riferimento ai seguenti:**

- Riqualificare i paesaggi degradati delle urbanizzazioni contemporanee.
- Definire i margini urbani e i confini dell'urbanizzazione;
- Contenere i perimetri urbani da nuove espansioni edilizie e promuovere politiche per contrastare il consumo di suolo;
- Promuovere la riqualificazione delle urbanizzazioni periferiche;
- Riqualificare gli spazi aperti periurbani e/o interclusi;

***(PRESCRIZIONI E INDIRIZZI)***

Nelle successive fasi di progettazione si provveda a:

- Sia garantito il mantenimento dell'esistente muro a secco prevedendone il ripristino tramite l'uso di materiali e tecniche costruttive della tradizione locale, mirando a ricostituirne la tipologia e le dimensioni originarie;
- Sia garantita la salvaguardia delle formazioni spontanee arboree e arbustive ivi esistenti, tipiche del contesto di riferimento;
- Sia curata la qualità dei materiali da costruzione da individuare in quelli locali, dei percorsi, dei parcheggi e degli accessi da trattare in modo da non creare impermeabilizzazione dei suoli con soluzioni e materiali naturali;
- Le volumetrie eventualmente previste, di altezza limitata, dovranno assecondare l'andamento del terreno garantendo il mantenimento del rapporto di continuità percettiva con le stesse aree edificate adiacenti. La loro giacitura, la tipologia edilizia, l'articolazione dei volumi, l'uso di materiali costruttivi locali e le opere di mitigazione con piantumazioni mediante una combinazione di specie arboree ed arbustive autoctone, dovranno mirare a garantire un corretto inserimento nel contesto di riferimento creando una percezione mitigata del profilo dell'intervento.

***Indirizzi:***

- al fine di migliorare le condizioni di sostenibilità complessiva e anche in applicazione della L.R. n. 13/2008 si reputa necessario prevedere:
  - sistemi di raccolta delle acque meteoriche e eventuali reti idrico-fognarie duali e impianti che riutilizzino acque reflue e tecniche irrigue mirate al risparmio idrico e alla gestione sostenibile delle acque meteoriche;
  - sistemi per migliorare il microclima esterno e quindi la vivibilità negli spazi esterni mediante la riduzione del fenomeno di "isola di calore", attraverso:
    - la realizzazione e organizzazione degli involucri edilizi (soprattutto per le cortine rivolte ad Ovest) che diano ombra per ridurre l'esposizione alla radiazione solare delle superfici circostanti mediante elementi architettonici, aggetti, schermature verticali integrate con la facciata esterna, schermature orizzontali, pergole, pensiline, coperture fisse a lamelle, pareti verdi, tetti verdi e coperture vegetalizzate ecc;

- l'impiego di adeguati materiali da costruzione con bassi coefficienti di riflessione;
  - la realizzazione di percorsi pedonali in sede propria con pavimentazione costituite da materiali a basso coefficiente di riflessione per ridurre la temperatura superficiale ed ombreggiate da opportune schermature arbustive/arboree (selezionate per forma e dimensione della chioma) in modo da garantire e favorire la mobilità ciclabile e pedonale nelle ore calde.
- nel caso di utilizzo di "Fonti Energetiche Rinnovabili" per gli edifici di nuova costruzione si potrà inoltre fare riferimento alla Circolare Regionale n.2/2011 (DGR n. 416 del 10/03/2011).
  - In fase di cantiere al fine di evitare impatti diretti e/o indiretti sul contesto paesaggistico esistente e sulle sue componenti dovrà essere garantito:
    - il corretto scorrimento e smaltimento delle acque meteoriche superficiali per non compromettere la consistenza del suolo;
    - la limitazione dei movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) per non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme e conservare nel contempo l'assetto idrogeologico complessivo delle aree oggetto d'intervento;
    - l'allontanamento e il deposito dei materiali di risulta rivenienti dalle operazioni di scavo nelle pubbliche discariche;
    - l'uso di mezzi di cantiere e la realizzazione di opere complementari (piste di accesso, deposito di materiali, recinzioni, ecc.) che non compromettano le aree attigue a quelle d'intervento;
    - al termine dei lavori lo smantellamento delle opere provvisorie (piste carrabili, accessi ecc...) e il ripristino dello stato dei luoghi al fine di agevolare la ricomposizione dei valori paesistici del sito."

#### **ASPETTI URBANISTICI**

Evidenziato in via preliminare che:

- Il Comune di Lecce, con Delibera di C.C. n. 80 del 15-06-2001, facendo seguito alla Sentenza n.3267/05 del TAR Puglia Sez. Lecce, intervenuta sul ricorso promosso per la decadenza del vincolo espropriativo dai sig. Ferrante Nono, allora proprietario dell'area, ha adottato una proposta di variante urbanistica con la quale reiterava l'originaria destinazione urbanistica di "Zona F-11".  
Detta variante risulta approvata in via definitiva dalla Regione Puglia giusta Deliberazione di G.R. n. 983 del 09-07-2002;
- in riferimento ai provvedimenti comunali e regionali innanzi riportati la ditta Ferrante, giusto ricorso TAR n. 3173/2001, ha richiesto l'annullamento della Delibera Comunale n.80/2001 e della delibera di G.R. n. 983/2002;
- con sentenza n.3267/05, il TAR Puglia - Sez. Lecce accoglieva parzialmente il ricorso annullando la Delibera di adozione comunale e la Delibera Regionale di approvazione *"limitatamente alla mancata previsione di parametri certi di calcolo dell'indennizzo dovuto per la reiterazione dei vincoli espropriativi"*;
- a seguito della ulteriore decadenza del vincolo espropriativo e dell'obbligo da parte del Comune di riqualificazione ex art. 9 del D.P.R. n. 327/2001, con atto di diffida prot. n. 69149 del 04-06-2012, la Sig.ra Maria Carmela Ferrante, erede di Ferrante Nono, chiedeva all'Amministrazione Com.le di procedere alla riqualificazione urbanistica dell'area di sua proprietà proponendo la qualificazione di "Zona B di completamento";
- a fronte del silenzio del Comune di Lecce, la ditta Ferrante proponeva nuovo ricorso al TAR n. 1387 del 2012 con il quale veniva impugnato il silenzio al Comune per l'istanza di riqualificazione;
- Il Comune di Lecce, con nota prot. n.117214 del 23-10-2012, riscontrava tale istanzadiffida, a firma del Dirigente del Settore Urbanistico, evidenziando che *"la destinazione di "zona F11 - attrezzature per l'istruzione": configurava un vincolo di PRG di natura "conformativo" e non "espropriativa": atteso che la realizzazione di una "scuola" può avvenire, oltre che ad iniziativa pubblica, anche ad iniziativa privata, richiamando in proposito le determinazioni assunte dall'Amministrazione Com.le con delibera di C.C. n.56 del 21-03-2002, relativamente alla possibilità riservata ai privati di attuazione delle destinazioni di PRG in alcune aree (tra*

*cui quella in esame} eccedenti lo standard di Piano”;*

- Il TAR Puglia - Sez. Lecce, con Sentenza del 2000/2012, prendendo atto della nota comunale sopra riportata, dichiarava l'improcedibilità del ricorso avverso il silenzio rifiuto dell'Amministrazione Comunale;
- a seguito di ricorso al Consiglio di Stato, avverso la sentenza del TAR Puglia n.2000/2012, è intervenuta la sentenza n.2489/2014 del 14-05-2014, con la quale il C.S. accoglieva l'appello e, dichiarando nulla la nota dirigenziale 23 ottobre 2012, obbligava il Comune di Lecce a provvedere alla riqualificazione urbanistica del suolo appartenente a Maria Carmela Ferrante e Claudia Ferrante.

Premesso altresì che:

- il Comune di Lecce, in ottemperanza alla sentenza del Consiglio di Stato n. 2489/2014 che obbliga l'Amministrazione Comunale a riqualificare l'area in oggetto, con il provvedimento in esame propone la riqualificazione dell'area di proprietà Ferrante quale "Zona F23 (F12)", ossia non ha inteso confermare l'attuale destinazione urbanistica (Zona F11) e non ha ritenuto di concordare con la proposta del privato di riqualificare l'area in oggetto come "Zona B di completamento" per le seguenti motivazioni:
  - l'area è inserita in una "maglia urbana caratterizzata da una intensa edificazione (Zone 812 di completamento edilizio) e dalla esiguità [...] di aree destinate dal PRG a servizi";
  - la stessa area, di superficie complessiva pari a circa 4.900 mq, si presenta libera da costruzioni e "pertanto utilizzabile con destinazione a servizi";
  - il dimensionamento generale del settore residenziale è largamente sufficiente, atteso che la proiezione demografica del PRG non risulta raggiunta;

Nel merito,

- tenuto conto che in relazione al parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, per la variante proposta, non si rilevano motivi ostativi al rilascio del predetto parere;
- considerato che si concorda con le motivazioni addotte dal Comune in ordine alla scelta di non qualificare l'area come residenziale in quanto tale proposta andrebbe ad aumentare il carico insediativo e a modificare il disegno urbanistico prefigurato dal piano vigente;

**si ritiene di esprimere parere favorevole a quanto proposto dal Comune di Lecce**, fermo restando gli adempimenti comunali in ottemperanza della sentenza del TAR Puglia - Sez. Lecce n. 3267/05 e della sentenza del Consiglio di Stato n. 2489/2014, in ordine al calcolo dell'indennizzo.

Tutto ciò premesso, per le motivazioni e nei limiti e termini richiamati nella relazione innanzi esposta, si propone alla Giunta di approvare, ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 56/80, la variante urbanistica adottata dal Comune di Lecce con D.C.C. n. 11 del 25-03-2015."

***Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della giunta regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4° della l.r. 7/97, punto d).***

**Copertura finanziaria di cui alla l.r. n.28/2001:**

***La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.***

L'Assessore, sulla scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone pertanto alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

**LA GIUNTA**

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento, dal funzionario istruttore, dal Dirigente di Servizio e dal Dirigente di Sezione; A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

**DELIBERA**

- **DI APPROVARE** la relazione dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale, nelle premesse riportata;
- **DI APPROVARE IN VIA DEFINITIVA**, ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 56/1980, la variante al P.R.G. relativa alla riqualificazione urbanistica dell'area di proprietà della Maria Carmela e Claudia Ferrante, adottata con D.C.C. n. 11 del 25-03-2015;
- **DI DEMANDARE** al competente SUR la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Lecce (LE), per gli ulteriori adempimenti di competenza;
- **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia e sulla Gazzetta Ufficiale (a cura del SUR).

Il segretario della Giunta  
dott.a Carmela Moretti

Il Presidente della Giunta  
dott. Michele Emiliano