



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 10 del 29/01/2003**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 23 dicembre 2002, n. 2270

Comune di Lecce - Decadenza Vincoli di P.R.G. ex art. 2 legge 1187 /68 - Variante PRG per conferma tipizzazioni di P.R.G. vigente - Delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 15/06/01 - Area di proprietà del Sig. Manca Benito - foglio 196 p.lla 1698.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dal Dirigente del Settore Urbanistico riferisce quanto segue.

""Il Comune di Lecce è dotato di P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 3919/89 e n. 6646/89 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R. Puglia n. 23 del 01.02.1990.

Il sig. Manca Benito, proprietario di un terreno ricadente nel perimetro urbano del Comune di Lecce, riportato in catasto al foglio 196 p.lla 1698, classificato dal P.R.G. vigente parte come zona F/16 "parcheggi pubblici", parte come "fasce di rispetto della rete viaria" e parte come "viabilità", con diffida del 08.02.2000 prot.n.6959 del 09.02.2000, ha chiesto all'Amm.ne com.le la ritipizzazione urbanistica dell'area in parola, per avvenuta decadenza dei vincoli urbanistici per decorrenza del termine quinquennale di validità stabilito dall'art.2 della legge 1187/68. Con nota comunale del 22.02.2000 prot.n.6959/00, sono state comunicate agli interessati le determinazioni assunte dell'Amm.ne com.le in merito alla decadenza dei vincoli di P.R.G. Con ulteriore diffida del 05.03.2001, prot. n. 17029, lo stesso proprietario ha invitato l'Amm.ne com.le a provvedere alla riqualificazione in senso edificatorio dell'area di che trattasi.

Il Comune di Lecce, visti gli innumerevoli ricorsi prodotti anche da altri proprietari di aree interessate da vincoli di P.R.G. preordinati all'espropriazione, con delibera n. 80 del 03.03.1997 ha fissato i criteri per la riqualificazione urbanistica di tali aree.

Nella relazione di accompagnamento alla delibera di C.C. n. 80/97, redatta dall'Ufficio di P.R.G. comunale, partendo da analisi e verifiche delle previsioni del Piano vigente riguardo al fabbisogno di standard in rapporto all'andamento demografico e alla consistenza delle aree già utilizzate e/o ancora utilizzabili, si giunge alla conclusione che la conferma di tali aree soddisferebbe la dotazione minima di aree per servizi fissata dal P.R.G. (22,5 mq/ab).

Inoltre, nella stessa relazione si riscontra che il dimensionamento generale del settore residenziale è largamente sufficiente, in quanto la proiezione demografica calcolata dal Piano all'anno 1997 (nel periodo quindicinale di dimensionamento del P.R.G.) pari a 107.407 di abitanti non è stata ancora raggiunta; ancora si addivene alla considerazione che "non esiste alcuna necessità di aumento di aree edificabili da destinare alla residenza né attuale né di previsione all'interno del territorio comunale". Per quanto poi riguarda le aree necessarie alla realizzazione della viabilità "nelle stesse non possono che essere reiterati i vincoli scaduti" poichè la rete infrastrutturale viaria costituisce un indifferibile contenuto del Piano Regolatore, che si configura come ineludibile necessità per l'intera comunità, in quanto a servizio degli insediamenti residenziali già realizzati o da realizzare. Anche laddove le aree destinate dal Piano a viabilità risultino compromesse ed è necessaria una variante alle medesime previsioni, detta eventualità "potrà essere affrontata solo nel quadro di un provvedimento generale esteso a tutto il territorio comunale sulla base di cartografia aggiornata dello stato dei luoghi elaborata a seguito di rilievo

aereofotogrammetrico ad oggi solo parzialmente acquisito".

Nella fattispecie il Consiglio Comunale, per quanto riguarda l'area in questione, con la deliberazione già citata n. 81 del 15.06.2001 ha adottato la Variante al P.R.G. confermando le tipizzazioni del Piano vigente parte come zona F/16 "parcheggi pubblici", parte come "fasce di rispetto della rete viaria" e parte come "viabilità", regolamentate rispettivamente dall'art. 94 e dall'art.115 delle N.T.A. di P.R.G., riconoscendo inoltre, secondo quanto stabilito dalla Sentenza della Corte Costituzionale n. 179/99 e dalla decisione del Consiglio di Stato Ad. Plen. n. 24/99, un equo indennizzo in funzione del procastinarsi dei medesimi vincoli.

La Variante in parola è costituita dagli elaborati di seguito elencati:

- Tav. n. 1 - Individuazione dell'area su planimetria di P.R.G. 1:2000 Tav. C7 - zonizzazione;
- Tav. n. 2 - Individuazione dell'area su planimetria di P.R.G. 1:2000 Tav. D7 - calcolo delle aree;
- Tav. n. 3 - Stralcio planimetria catastale con ubicazione dell'area;
- Tav. n. 4 - Individuazione dell'area su rilievo aereofotogrammetrico;
- Tav. n. 5 - Documentazione fotografica.

La Variante in questione è stata pubblicata regolarmente ed avverso la stessa non risulta presentata alcuna osservazione come da attestazione a firma del Segretario generale comunale in atti.

La Variante è stata sottoposta, ai sensi della L.R. n. 56/80, all'istruttoria del S.U.R. e all'esame del C.U.R. che rispettivamente, con relazione n. 8 del 07.05.2002 e con parere n. 20 del 27.06.2002, hanno ritenuta la stessa meritevole di approvazione.

Tutto ciò premesso, sulla scorta della relazione del S.U.R. n. 8 del 07.05.2002 e del parere del C.U.R. n. 20 del 27.06.2002, parti integranti del presente provvedimento, si propone alla Giunta Regionale l'approvazione definitiva della Variante al P.R.G. per conferma della tipizzazione del P.R.G. vigente sull'arca di proprietà del sig. Manca Benito - foglio 196 p.la 1698, in conseguenza di atti stragiudiziali per decadenza dei vincoli urbanistici."

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4° - lett. d) della L.R. n. 7/97.

"ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. n. 28/01

"Il presente provvedimento non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrata o di spesa né a carico del Bilancio Regionale né a carico degli Enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione".

L'Assessore sulla base delle risultanze istruttorie propone alla Giunta Regionale l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la Relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;

VISTA la sottoscrizione posta in calce al presente provvedimento dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- Di APPROVARE la Variante al P.R.G. del Comune di Lecce per conferma della tipizzazione del P.R.G. vigente sull'area di proprietà del sig. Manca Benito - foglio 196 p.IIa 1698, adottata con delibera di C.C. n. 81 del 15.06.2001; il tutto per le motivazioni contenute nella relazione del S.U.R. n. 8 del 07.05.2002 e nel parere del C.U.R. n. 20 del 27.06.2002, parti integranti del presente provvedimento.

- Di PRENDERE ATTO che non risulta prodotta alcuna osservazione avverso la stessa delibera di adozione, come da attestazione a firma del Segretario generale comunale in atti.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta  
Dr. Romano Donno Dott. Raffaele Fitto

REGIONE PUGLIA  
Comitato Urbanistico Regionale  
BARI

ADUNANZA DEL 27/06/2002

COMPONENTI N. 20 PRESENTI N. 12

PARERE N. 20/2002

Oggetto: LECCE - Var. PRG per decadenza vincoli, ditta MANCA B. (fg.196, p.IIa 1698).

IL COMITATO

VISTI gli atti tecnici ed amministrativi afferenti alla Variante in epigrafe, inviati per il parere di cui all'art. 16 - ottavo comma- della L.r. 31/05/80 n. 56;

VISTA la relazione istruttoria del SUR n. 8 del 07/05/2002;  
UDITO il relatore (Arch. Vincenzo RUSSO);

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE  
ALL'ARGOMENTO

ai sensi dell'art. 16 - ottavo comma - della L.r. 31/05/80 n. 56, facendo propria l'allegata relazione istruttoria del SUR n. 8 del 07/05/2002.

Il Relatore Il Presidente della Seduta  
Arch. Vincenzo Russo Ing. Vito Antonio Giangreco

Il Segretario

REGIONE PUGLIA

Assessorato all'Urbanistica  
ed Assetto del Territorio  
Settore Urbanistico Regionale

Prot. 00008 7 maggio 2002

RELAZIONE S.U.R.

OGGETTO: LECCE - Decadenza Vincoli di P.R.G. ex art. 2 legge 1187/68

Variante al P.R.G. per conferma di tipizzazione di P.R.G. vigente - Delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 15.06.2001- Area di proprietà del sig. Manca Benito - foglio 196 p.lla 1698

Con delibera n. 81 del 15.06.2001 il Consiglio Comunale ha adottato la Variante al PRG, relativa all'area di proprietà del sig. Manca Benito - foglio 196 p.lla 1698 -, costituita dagli elaborati di seguito elencati:

- Tav. n. 1 - Individuazione dell'area su planimetria di P.R.G. 1:2000 Tav. C/6 - zonizzazione;
- Tav. n. 2 - Individuazione dell'area su planimetria di P.R.G. 1:2000 Tav. D/6 - calcolo delle aree;
- Tav. n. 3 - Stralcio catastale;
- Tav. n. 4 - Individuazione dell'area su rilievo aereofotogrammetrico.

La Variante in questione è stata pubblicata regolarmente ed avverso la stessa non risulta presentata alcuna osservazione come da attestazione a firma del Segretario generale comunale in atti.

Il Comune di Lecce è dotato di P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 39/9/89 e n. 6646/89 ed entrato in vigore con, la pubblicazione sul B.U.R. Puglia n. 23 del 01.02.1990.

Il sig. Manca Benito, proprietario di un terreno ricadente nel perimetro urbano del Comune di Lecce, riportato in catasto al foglio 196 p.lla 1698, classificato dal P.R.G. vigente parte come zona F/16 "parcheggi pubblici", parte come "fasce di rispetto della rete viaria" e parte come "viabilità", con diffida del 08.02.2000 prot. n. 6959 del 09.02.2000, ha chiesto all'Amm.ne com.le la ritipizzazione urbanistica dell'area in parola, per avvenuta decadenza dei vincoli urbanistici per decorrenza del termine quinquennale di validità stabilito dall'art.2 della legge 1187/68.

Con nota comunale del 22.02.2000 prot. n. 6959/00, sono state comunicate agli interessati le determinazioni assunte dell'Amm.ne com.le in merito alla decadenza dei vincoli di P.R.G.

Con ulteriore diffida del 05.03.2001, prot. n. 17029, lo stesso proprietario ha invitato l'Amm.ne com.le a provvedere alla riqualificazione in senso edificatorio dell'area di che, trattasi.

Il Comune di Lecce, visti gli innumerevoli ricorsi prodotti anche da altri proprietari di aree interessate da vincoli di P.R.G. preordinati all'espropriazione, con delibera n. 80 del 03.03.1997 ha fissato i criteri per la riqualificazione urbanistica di tali aree.

Nella relazione di accompagnamento alla delibera di C.C. n. 80/97, redatta dall'Ufficio di P.R.G. comunale, partendo da analisi e verifiche delle previsioni del Piano vigente riguardo al fabbisogno di standard in rapporto all'andamento demografico e alla consistenza delle aree già utilizzate e/o ancora

utilizzabili, si giunge alla conclusione che la conferma di tali aree soddisferebbe la dotazione minima di aree per servizi fissata dal P.R.G. (22,5 mq/ab).

Inoltre, nella stessa relazione si riscontra che il dimensionamento generale del settore residenziale è largamente sufficiente, in quanto la proiezione demografica calcolata dal Piano all'anno 1997 (nel periodo quindicinale di dimensionamento del P.R.G.) pari a 107.407 di abitanti non è stata ancora raggiunta; ancora si addivene alla considerazione che "non esiste alcuna necessità di aumento di aree edificabili da destinare alla residenza né attuale né di previsione all'interno del territorio comunale". Per quanto poi riguarda le aree necessarie alla realizzazione della viabilità "nelle stesse non possono che essere reiterate i vincoli scaduti" poiché la rete infrastrutturale viaria costituisce un indeffettibile, contenuto del Piano Regolatore, che si configura come ineludibile necessità per l'intera comunità, - in quanto a servizio degli insediamenti residenziali già realizzati o da realizzare. Anche laddove le aree destinate dal Piano a viabilità risultino compromesse ed è necessaria una variante alle medesime previsioni, detta eventualità "potrà essere affrontata solo nel quadro di un provvedimento generale esteso a tutto il territorio comunale sulla base di cartografia aggiornata dello stato dei luoghi elaborata a seguito di rilievo aereofotogrammetrico ad oggi solo parzialmente acquisito".

Per quanto sopra le direttive di cui alla citata delibera di C.C. n. 80/97 possono sinteticamente riassumersi in "reiterazione motivata dei vincoli sulle aree che non risultino definitivamente compromesse e riclassificazione di quelle compromesse, fatti salvi gli adempimenti specifici sulle singole aree oggetto di contenzioso giurisprudenziale".

Nella fattispecie il Consiglio Comunale, per quanto riguarda l'area in questione, con la deliberazione già citata n. 81 del 15.06.2001 ha adottato la variante al P.R.G. con le seguenti determinazioni:

- la conferma della tipizzazione di Piano come zona F/16 "parcheggi pubblici", regolamentata dall'art. 94 delle N.T.A. di P.R.G., motivando che tale destinazione d'uso è indispensabile ed indilazionabile, in quanto concorre alla formazione dello standard di PRG anche con compensazioni tra quartieri contermini;
- la conferma della tipizzazione del Piano vigente come zona per "viabilità", regolamentata dall'art. 115 delle N.T.A. di P.R.G., considerato che trattasi di una singola porzione del territorio comunale e vista la carenza di cartografia aggiornata e di studio specifico, nelle more di un provvedimento sulla viabilità esteso all'intero territorio comunale;
- il riconoscimento, secondo quanto stabilito dalla Sentenza della Corte Costituzionale n. 179/99 e dalla decisione del Consiglio di Stato Ad. Plen. n. 24/99, di un equo indennizzo in funzione dei procastinarsi dei medesimi vincoli.

Ciò premesso, ed entrando nei merito specifico delle determinazioni contenute nella Variante al PRG di che trattasi, questo Ufficio rappresenta quanto segue.

Come è noto la problematica della caducazione dei vincoli di PRG, sia procedurali che preordinati alla espropriazione, conseguente alla legge 19 novembre 1968 n. 1187, risulta ampiamente e a più riprese discussa dal Consiglio di Stato.

Lo stesso C. di S. è addivenuto alla conclusione (vedasi decisione n. 7 della adunanza plenaria del 2 aprile 1984) che "poiché i Comuni sono obbligati a dotarsi di uno strumento urbanistico generale che copra l'intero territorio, la situazione di inedificabilità conseguente alla sopravvenuta inefficacia di talune destinazioni di Piano è per sua natura provvisoria, essendo destinata a durare fino alla obbligatoria integrazione del piano (o programma di fabbricazione), divenuta parzialmente inoperante".

In relazione alla questione di cui trattasi, originata proprio dalla caducazione dei vincoli preordinati alla espropriazione gravanti sull'area oggetto di Atto Stragiudiziale da parte dei proprietari, con la delibera in questione il Consiglio Comunale ha inteso integrare il P.R.G. di Lecce nelle parti con destinazione d'uso pubblico caducata.

A tal proposito v'è innanzitutto da rilevare che se da un lato non può negarsi al privato il diritto di edificare sulle aree di proprietà (a tempo indeterminato e senza indennizzo, come peraltro evidenziato

dalla recate sentenza della Corte Costituzionale n. 179/1999), d'altro canto vanno altresì valutate le singole situazioni che si prospettano, e ciò con riferimento ai profili di tutela dell'interesse pubblico insiti nel disegno urbano complessivo di uno strumento urbanistico generale vigente.

In particolare, nel caso di specie, le determinazioni adottate si basano sia sulla ritenuta indispensabilità ed indilazionabilità di tale destinazione per servizi pubblici, in quanto concorrente alla formazione dello standard di PRG, e sia sulla necessità, al momento non attuabile, di una analisi a livello urbano delle reti infrastrutturali di previsione, unitamente alla lettura specifica del contesto urbanistico nel quale l'area di cui trattasi è inserita, al fine di verificarne la valenza attuale e la realizzabilità. Detta operazione è stata rinviata, confermando per il momento l'attuale tipizzazione impressa all'area di cui trattasi. Nel contempo però è stata confermata l'inopportunità di qualsiasi nuovo carico residenziale.

Tutto ciò premesso, questo Ufficio ritiene che la "Variante al PRG" relativa all'area di proprietà del sig. Manca Benito - foglio 196 p.lla 1698, in conseguenza di atti stragiudiziali per decadenza dei vincoli urbanistici, dal punto di vista tecnico-urbanistico, sia meritevole di approvazione per le motivazioni prospettate dall'Amm.ne Com.le di Lecce e in questa sede condivise.

Si rimettono gli atti al C.U.R. per le determinazioni di competenza.

Il Funzionario Il Dirigente

Arch. Vito Laricchiuta Ing. Nicola Giordano

---