

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 22 ottobre 2020, n. 1737

COMUNE DI LECCE – Esecuzione sentenza TAR Puglia – Sez. Lecce n.181/2019, relativa alla riqualif. urbanistica dell’area di proprietà dei sigg.ri Guarascio Antonio e Mele Chiara Marcella, a seguito di decadenza dei vincoli preordinati all’ esproprio, come tipizzati dal PRG - Approvazione variante ai sensi dell’art. 16 della L.R. n. 56/1980 - Compatibilità paesaggistica ex art. 96 NTA del PPTR.

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

PREMESSO

Il Comune di Lecce è dotato di Piano Regolatore Generale, adottato con DCC n. 93 del 28-29.04.1983, approvato dalla Regione Puglia con DGR n. 3919 e n. 6646 del 1989 ed entrato in vigore in data 01.02.1990 con la pubblicazione sul BURP Puglia n. 23.

Con nota comunale prot. 180742 del 24.12.2019 acquisita al prot. n. 0011779 del 30.12.2019 il Comune di Lecce trasmetteva gli atti afferenti l’esecuzione della sentenza TAR Puglia – Sez. Lecce n.181/2019, relativa alla riqualificazione urbanistica dell’area di proprietà dei sigg.ri Guarascio Antonio e Mele Chiara Marcella, a seguito di decadenza dei vincoli preordinati all’esproprio, come tipizzati dal PRG, ex art.2 Legge 1187/68.

Con nota protocollo n. 1404 del 10.02.2020 si chiedevano integrazioni e chiarimenti.

Con nota protocollo n. 79613 del 09.07.2020 acquisita al protocollo regionale n. 6069 del 10.07.2020, il Comune di Lecce riscontrava la suddetta nota regionale.

Con nota prot. n. 8835 del 25.06.2020 la Sezione Lavori Pubblici regionale rilasciava il parere di compatibilità geomorfologica di cui all’art. 89 del DPR n. 380/2001.

Con riferimento alla procedura di cui al D.Lgs n. 152/2006 in materia di VAS, il Comune provvedeva a registrare la variante ai sensi del punto 7.2 del Regolamento Regionale n. 18/2013 di cui alla L.R. n. 44/2012, con esito: “non selezionato” (nota prot. 2386 del 18.02.2020 della Sezione Autorizzazioni Ambientali della Regione).

Con nota prot. n. 5617 del 24.07.2020 acquisita al protocollo della Sezione Urbanistica n. 6620 del 24.07.2020 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 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.

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 di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

(DISPOSITIVO DELLA PROPOSTA)

L'Assessore sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate, ai sensi dell'art. 4 comma 4° - lettera "d)" della LR 7/97, propone alla Giunta:

1. **DI FARE PROPRIA** la relazione dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale, nelle premesse riportata.
2. **DI APPROVARE** ai sensi dell'art. 16 della LR 56/1980, per le motivazioni e nei termini e con le puntualizzazioni di cui al parere tecnico della Sezione Urbanistica, Allegato A, la Variante in **esecuzione sentenza TAR Puglia – Sez. Lecce n.181/2019, relativa alla riqualificazione urbanistica dell'area di proprietà dei sigg.ri Guarascio Antonio e Mele Chiara Marcella, a seguito di decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio, come tipizzati dal PRG, ex art.2 Legge 1187/68,**
3. **DI RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, per le motivazioni e nei termini e con le puntualizzazioni di cui al parere tecnico della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, sulla Variante al PRG del Comune di Lecce in argomento.
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 Lecce, per gli ulteriori adempimenti di competenza;
6. **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia in forma integrale e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

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.

Il funzionario istruttore
(arch. Monica Camisa)

La P.O. Pianificazione Urbanistica 2
(arch. Valentina Battaglini)

Il Dirigente del Servizio Strumentazione Urbanistica
(arch. Vincenzo Lasorella)

Il Dirigente della Sezione Urbanistica
(dott. Giuseppe Maestri)

Il Direttore, ai sensi dell'art. 18, comma 1, del DPGR 443/2015 e s.m.i., NON RAVVISA la necessità di esprimere osservazioni sulla proposta di deliberazione.

Il Direttore del Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana, Opere Pubbliche, Ecologia e Paesaggio

(Ing. Barbara VALENZANO)

L'Assessore proponente

(Prof. Alfonso PISICCHIO)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA

LA GIUNTA

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

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 dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale, nelle premesse riportata.
2. **DI APPROVARE** ai sensi dell'art. 16 della LR 56/1980, per le motivazioni e nei termini e con le puntualizzazioni di cui al parere tecnico della Sezione Urbanistica, Allegato A, la Variante in **esecuzione sentenza TAR Puglia – Sez. Lecce n.181/2019, relativa alla riqualificazione urbanistica dell'area di proprietà dei sigg.ri Guarascio Antonio e Mele Chiara Marcella, a seguito di decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio, come tipizzati dal PRG, ex art.2 Legge 1187/68.**
3. **DI RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, per le motivazioni e nei termini e con le puntualizzazioni di cui al parere tecnico della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, sulla Variante al PRG del Comune di Lecce in argomento.
4. **DI ALLEGARE** al presente provvedimento, per farne parte integrante e sostanziale del presente atto:
 - A. parere tecnico della Sezione Urbanistica;
 - B. parere tecnico della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio.
5. **DI DEMANDARE** alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Lecce, per gli ulteriori adempimenti di competenza;
6. **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia in forma integrale e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA
GIOVANNI CAMPOBASSO

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA
MICHELE EMILIANO

**REGIONE
PUGLIA**

Firmato digitalmente da: Giuseppe Maestri
Organizzazione: REGIONE PUGLIA/80017210727
Luogo: bari
Data: 22/10/2020 10:07:00

DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE E PAESAGGIO
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA
PO Pianificazione Urbanistica 2

**PARERE TECNICO
ALLEGATO A**

OGGETTO: Comune di LECCE (LE) – Esecuzione sentenza TAR Puglia – Sez. Lecce n.181/2019. Riqualificazione urbanistica area di proprietà dei sigg.ri Guarascio Antonio e Mele Chiara Marcella, a seguito di decadenza vincoli PRG ex art. 2 Legge 1187/68. Approvazione - Compatibilità paesaggistica ex art. 96 NTA del PPTR.

Il Comune di Lecce è dotato di Piano Regolatore Generale, adottato con DCC n. 93 del 28-29.04.1983, approvato dalla Regione Puglia con DGR n. 3919 e n. 6646 del 1989 ed entrato in vigore in data 01.02.1990 con la pubblicazione sul BURP Puglia n. 23.

Con nota comunale prot. 180742 del 24.12.2019 acquisita al prot. n. 0011779 del 30.12.2019 il Comune di Lecce trasmetteva gli atti afferenti l'esecuzione della sentenza TAR Puglia – Sez. Lecce n.181/2019, relativa alla riqualificazione urbanistica dell'area di proprietà dei sigg.ri Guarascio Antonio e Mele Chiara Marcella, a seguito di decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio, come tipizzati dal PRG, ex art.2 Legge 1187/68, costituiti dalla seguente documentazione:

- Tav 1 - Stralcio planimetria variante PRG – Zonizzazione (Tav.C6) (due copie) scala 1.2000
- Tav 2 - Stralcio planimetria variante PRG – Calcolo delle Aree (Tav.C6) (due copie) scala 1.2000
- All.1 – Estratto di Mappa scala 1.2000
- All.2 – Visura catastale
- All.3 - Stralcio Aerofotogrammetrico scala 1.2000
- All.4 - Ortofoto
- Atto di Diffida del 25.09.2018
- Nota Comunale Prt. G.n. 182683 del 22.11.2018
- Ricorso promosso innanzi al TAR Puglia Lecce n.1373/2018 REG.RIC.
- Nota comunale Prt.G.n. 190236 del 7.12.2018
- Sentenza n.181/2019 TAR Puglia – Sez. Lecce – Sezione Prima

Con nota protocollo n. 1404 del 10.02.2020 si chiedevano le integrazioni e i chiarimenti come di seguito riportato:

(...), pur rimanendo in attesa del parere ex art. 89 DPR 380/2001 e s.m.i., del parere ai sensi dell'art. 96, comma 1, lett. c delle NTA del vigente PPTR e della documentazione riguardante gli adempimenti in materia di VAS ad oggi non pervenuti, per più compiute valutazioni e determinazioni urbanistiche, ai sensi dell'art. 16 della LR 56/1980 si richiedono i seguenti approfondimenti della proposta di ritipizzazione in esame:



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE E PAESAGGIO
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA
PO Pianificazione Urbanistica 2**

- *riferimento al fabbisogno residenziale; per quanto si tratti di un'area di dimensioni ridotte, occorre che l'UTC produca una specifica tecnica congiuntamente ad un elaborato grafico che metta chiaramente in luce: il planovolumetrico di progetto, le distanze minime tra strade e confini, la verifica e il dimensionamento delle superfici da cedere a standard, nonché gli indici e i parametri unitamente al fabbisogno residenziale e degli abitanti insediabili, compatibilmente con le previsioni del vigente PRG, valutandone l'incidenza.*
- *Piano comunale di Protezione Civile; si richiede specifica attestazione che le aree oggetto di variante non siano state individuate e quindi assoggettate a specifiche disposizioni rivenienti dal Piano comunale di Protezione Civile.*

Con nota prot. n. 79613 del 09.07.2020 acquisita al prot. regionale n. 6069 del 10.07.2020, il Comune di Lecce riscontrava come segue:

"Punto 1) (...) Dal momento che la riclassificazione del lotto di proprietà dei sigg.ri Guarascio e Mele, della superficie pari a mq 760 in zona omogenea di tipo residenziale B13, determina un incremento del carico dell'insediamento abitativo di ulteriori n. 14,25 abitanti, a cui deve obbligatoriamente corrispondere il reperimento di aree a standard, che garantisca la tenuta dello strumento urbanistico generale;*

Considerato che lo strumento urbanistico generale del Comune di Lecce – ai sensi del richiamato DM 1444 del '68 – all'art. 8 "Standard urbanistici", lett. A) delle NTA, fissa in 22,5 mq/ab la quantità minima, inderogabile, di spazi per servizi e attrezzature a livello di quartiere da garantire in riferimento ai nuovi insediamenti di tipo residenziale;

nel caso specifico, la quantità di aree a standard di piano necessari, da reperire all'interno del lotto, secondo le previsioni di cui alla deliberazione del sub Commissario prefettizio vicario n. 273 del 14.05.2019 in relazione agli abitanti insediabili è pari a mq 320,625;

la verifica del dimensionamento delle aree a standard, da garantire obbligatoriamente in ragione della previsione di insediamento residenziale, resta definita nella tabella sotto riportata:

ZONA B13 * di PRG con prescrizioni		
DATI URBANISTICI – ART . 55 NTA di PRG		
Superficie lotto B13	mq.	760,00
Indice Fabbricabilità (If)	mc./mq.	1,5
Volume Max Insediabile (residenziale)	mc.	1 140,00
Abitanti (vol. realizzabile /100mc/ab)	Abitanti insediabili.	14,25
Area da cedere per standards urbanistici art. 8 lett. a) "Standard urbanistici" delle NTA di P.R.G. (ab 14,25 x mq/ab 22,50)	mq.	320,625

Punto 2) Con riferimento alla nota protocollo n. 27126 del 26.02.2020, con la quale questo ufficio ha richiesto apposita attestazione dalla quale si evince che le aree oggetto di



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE E PAESAGGIO
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA
PO Pianificazione Urbanistica 2**

variante non siano state individuate e quindi assoggettate a specifiche disposizioni rivenienti dal Piano Comunale di Protezione Civile, il Comandante della Polizia Locale e Protezione Civile del Comune di Lecce ha trasmesso l'attestazione richiesta giusta nota prot. n. 78426 del 07.07.2020. (...)"

Con nota prot. n. 8835 del 25.06.2020 la Sezione Lavori Pubblici regionale rilasciava il parere di compatibilità geomorfologica di cui all'art. 89 del DPR n. 380/2001.

Con riferimento alla procedura di cui al D.Lgs n. 152/2006 in materia di VAS, il Comune provvedeva a registrare la variante ai sensi del punto 7.2 del Regolamento Regionale n. 18/2013 di cui alla L.R. n. 44/2012, con esito: "non selezionato" (nota prot. 2386 del 18.02.2020 della Sezione Autorizzazioni Ambientali della Regione).

Con nota prot. n. 5617 del 24.07.2020 acquisita al protocollo della Sezione Urbanistica n. 6620 del 24.07.2020, 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 56/1980 della variante in oggetto.

La variante proposta dal Comune di Lecce riguarda un'area di proprietà dei sigg.ri Guarascio e Mele sita in Lecce alle vie G. Strafella e N. Ferrando, identificata in Catasto al foglio 196 - particella 577 per la quale sussisteva un vincolo a carattere espropriativo, decaduto a seguito dell'inutile decorso del quinquennio di validità di cui all'art. 2, legge n. 1187/68. Con Delibera del sub Commissario prefettizio vicario n. 273 del 14.05.2019 è stata ottemperata l'esecuzione della sentenza TAR Puglia - Sez. Lecce n. 181/2019 riqualificando urbanisticamente l'area originariamente destinata dal PRG vigente in zona F13 - "Attrezzature religiose e di interesse comune" (art. 91 NTA) e piccola parte a "viabilità di previsione" (art. 115 NTA) mediante la riclassificazione in zona B13 "Residenziali a prevalente edificazione a villini" secondo gli indici e i parametri dell'art. 55 delle NTA di PRG e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini e dalle strade: ml 5,00 ;
- obbligo di cessione di aree a standard (verde pubblico e parcheggi pubblici) all'interno del lotto (in corrispondenza dell'originaria previsione di viabilità), in applicazione dell'art. 8 lett. a) delle NTA di PRG.

L'area oggetto del ricorso, prospiciente due strade urbane (di cui via Strafella realizzata dall'A.C. solo in parte in attuazione delle previsioni di PRG e per la restante in variante alle originarie previsioni di PRG) si trova inserita in un contesto quasi del tutto edificato con destinazione B12 e rappresenta una parte residua di circa mq. 760 dell'intera area classificata F13 "attrezzature religiose di interesse comune" (nelle previsioni del PRG dimensionata in mq 2175). La realizzazione in epoca successiva al PRG di via Strafella, il cui



**REGIONE
PUGLIA**

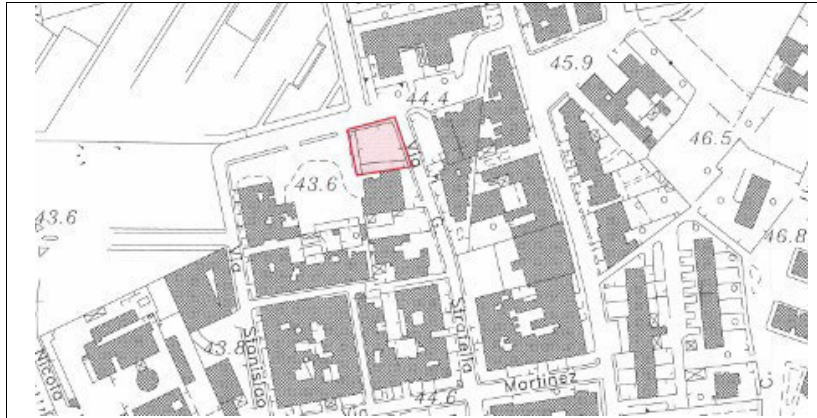
**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE E PAESAGGIO
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA
PO Pianificazione Urbanistica 2**

tracciato viario confluisce su via Ferrando, ha di fatto frazionato l'area classificata F13 di cui attualmente risulta parte residua il lotto di proprietà dei sigg.ri Guarascio e Mele. Il contesto, dunque, risulta consolidato con prevalente destinazione residenziale. Con DCC n. 80 del 03.03.1997 il Comune di Lecce fissava gli indirizzi e i criteri cui fare riferimento per la riqualificazione urbanistica delle aree del territorio comunale interessate da decadenza dei vincoli di PRG. Con riferimento a questo atto il Sub Commissario Prefettizio nella citata propria deliberazione di adozione della variante (n. 273 del 14.05.2019), precisava che il caso specifico rientra nella *“riclassificazione di aree definitivamente compromesse interessate da edificato legittimamente realizzato e/o oggetto di sanatoria edilizia, come conferma di uno stato di fatto ormai consolidato.”* Infatti, il lotto in esame è parzialmente interessato da edificato legittimamente realizzato (edificio religioso) mentre per il resto dell'area, venuto meno l'interesse pubblico alla reiterazione del vincolo espropriativo originariamente imposto dal PRG, può essere prevista una riqualificazione urbanistica di tipo B – residenziali di completamento edilizio, con specifica destinazione B13* residenziali a prevalente edificazione a villini (art. 55 delle NTA del PRG). Ciò poiché tale ritipizzazione appare maggiormente rispondente alle esigenze di garantire il reperimento – all'interno del lotto – delle quantità minime di aree a standard urbanistici nel rispetto della normativa vigente. Tanto anche in considerazione del fatto che sebbene il tessuto urbano immediatamente adiacente al lotto di che trattasi è caratterizzato dalla presenza di una maglia urbana a destinazione omogenea residenziale classificata dal PRG vigente come “zona B12 – residenziali urbane con edificazione a schiera e in linea” (art. 54 delle NTA), gli edifici esistenti hanno per la gran parte un piano fuori terra e in minima parte n. 2 piani fuori terra, ossia contraddistinto da una ridotta utilizzazione degli indici e parametri consentiti dall'art. 54 delle NTA riferite alle zone B12. (...)” Conseguentemente la riqualificazione del lotto in questione in zona omogenea di tipo residenziale B13*, “comporterà il contestuale obbligo – in capo al soggetto proponente l'intervento edilizio – di individuazione e cessione all'interno del lotto – del relativo standard di Piano secondo le quantità di cui all'art. 8, lett. A) delle NTA del PRG.”

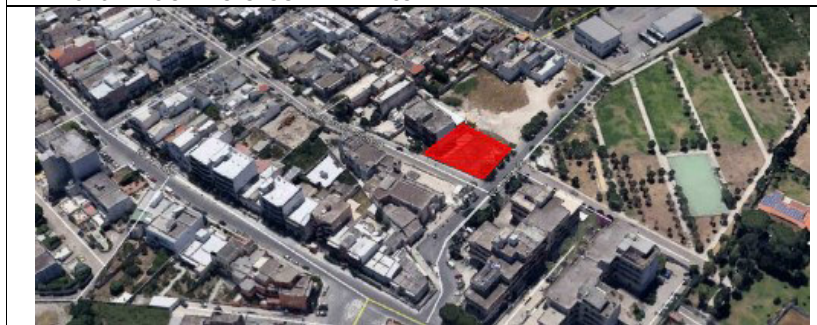


**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE E PAESAGGIO
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA
PO Pianificazione Urbanistica 2**



ALL. 3 - STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO



ALL. 4 - FOTO AEREA



TAV. 1 - STRALCIO PLANIMETRIA VARIANTE PRG

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE E PAESAGGIO
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA
PO Pianificazione Urbanistica 2**

Sulla scorta delle finalità, specificazioni e motivazioni comunali, si rileva preliminarmente, sotto l'aspetto amministrativo-procedurale, che la proposta di Variante al PRG risulta ammissibile ai sensi dell'art. 16 della LR n. 56/1980. Anche sotto l'aspetto tecnico-urbanistico la proposta di Variante, atteso il graduale assestamento e consolidamento del contesto residenziale circostante anche a modifica delle stesse previsioni di PRG (come esposto nella delibera del Commissario), risulta coerente con le caratteristiche generali delle aree limitrofe. La ritipizzazione proposta in zona B13*, nel consentire la chiusura di una maglia urbanistica residenziale allo stato non completata, regola l'edificazione di un lotto residuale garantendo il reperimento delle aree a standard da cedere al Comune ai sensi dell'art. 8 delle NTA del vigente PRG che assegna 22,50 mq/abitante di dotazione. Tali quantità consentono altresì in detto contesto l'incremento, in particolare, di parcheggi pubblici, utili anche in considerazione della esistenza della limitrofa chiesa (realizzata in zona F13) e del parco pubblico, attrattori significativi da un punto di vista del carico veicolare e il completamento della viabilità di PRG, prolungamento di Via G. Strafella, dal punto di vista della regolarizzazione della cessione patrimoniale in favore del Comune.

Alla luce delle risultanze istruttorie, ai sensi dell'art. 16 della LR n. 56/1980, si condividono le motivazioni addotte dal Comune di Lecce, con Delibera del Sub Commissario Prefettizio, n. 273/2019 e per l'effetto si esprime parere favorevole all'approvazione della Variante in esecuzione sentenza TAR Puglia – Sez. Lecce n. 181/2019, relativa alla riqualificazione urbanistica dell'area di proprietà dei sigg.ri Guarascio Antonio e Mele Chiara Marcella, a seguito di decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio, come tipizzati dal PRG, ex art.2 Legge 1187/68.

Funzionario istruttore
(arch. Monica Camisa)



P.O. Pianificazione Urbanistica 2
(arch. Valentina Battaglini)



Il Dirigente del Servizio Strumentazione Urbanistica
(arch. Vincenzo Lasorella)



Il Dirigente della Sezione Urbanistica
(dott. Giuseppe Maestri)

ALLEGATO B

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO****SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO****SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA****PARERE TECNICO*****(DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI)***

Con nota prot. n. 67077 dell' 11.06.2020, acquisita al prot. con n. 145/4584 del 12.06.2020, il Comune di Lecce ha trasmesso istanza di parere di compatibilità paesaggistica (art. 96.1.c delle NTA del PPTR) per la variante allo strumento urbanistico vigente sull'area di proprietà dei sigg.ri Guarascio Antonio e Mele Chiara Marcella, a seguito di decadenza vincoli PRG ex art. 2 Legge 1187/68. La documentazione trasmessa in formato pdf. risulta essere così composta:

- Relazione Paesaggistica;
- Tav. 1 – Stralcio planimetria variante PRG – Zonizzazione (Tav C6) – rapp. 1:2000;
- Tav. 2 – Stralcio planimetria variante PRG – Calcolo delle Aree (Tav C6) – rapp. 1:2000;
- All. 1- Estratto di mappa – rapp. 1:2000;
- All. 2- Visura catastale;
- All. 3- Stralcio Aerofotogrammetrico – rapp. 1:2000;
- All. 4 - Ortofoto ;
- Atto di diffida del 25.09.2018;
- Nota Comunale Prt G. n. 182683 del 22.11.2018;
- Ricorso promosso innanzi al TAR Puglia Lecce n. 1373/2018 REG.RIC;
- Sentenza n. 181/2019 del TAR Puglia Lecce – Sezione Prima;
- Deliberazione Commissariale n. 273 del 14.05.2019;
- Attestazione del Segretario Generale prot. 175935 del 03.12.2019;
- Nota Regione Puglia di avvio procedura di registrazione VAS prot. AOO_089/24/01/2020/1101;
- Nota Regione Puglia di conclusione della procedura di registrazione VAS prot. AOO_089/18/02/2020/2386;

Con successiva nota prot. n. 79613 del 09.07.2020, inviata per conoscenza a questa Sezione ed acquisita al prot. con n. 145/5244 del 09.07.2020, il Comune di Lecce ha riscontrato la nota n. 079/1404 del 10.02.2020 della Sezione Urbanistica.

(DESCRIZIONE DELLA VARIANTE PROPOSTA)

EVIDENZIATO CHE il Comune di Lecce è dotato di Piano Regolatore Generale (di seguito PRG) approvato con DGR n. 3919 e n. 6646 del 1989 ed entrato in vigore in data 01.02.1990 con la pubblicazione sul BURP n. 23.

Dalla documentazione trasmessa si rilava che, a seguito della decadenza dei vincoli di PRG per effetto della decorrenza del termine quinquennale di validità del vincolo preordinato all'esproprio di cui all'art. 2 della L 1187/68, i proprietari del terreno distinto in catasto al fg. 196 p.lla n. 577, con diffida del 25.09.2018, hanno chiesto al Comune la riqualificazione



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

urbanistica della suddetta area, proponendo ricorso innanzi al TAR di Puglia *“per l'accertamento e la declaratoria dell'obbligo dell'A.C. di Lecce di concludere con l'adozione di un provvedimento espresso il procedimento afferente la richiesta di riqualificazione urbanistica di proprietà dei ricorrenti.”*

Con sentenza n. 181/2019 il TAR Puglia Lecce – Sezione Prima ha accolto il ricorso avverso il silenzio dell'Amministrazione dichiarando l'obbligo per il Comune di Lecce di concludere il procedimento con provvedimento espresso (sia esso di accoglimento o rigetti dell'istanza). In esecuzione alla sentenza, con Deliberazione Commissariale n. 273 del 14.05.2019 è stata accolta la richiesta di riclassificazione urbanistica per i suddetti terreni alla luce delle decadenze del vincolo preordinato all'esproprio per decorrenza del quinquennio di validità di cui all'art. 2 della L 1187/68 ed adottata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 della LR 56/1980, la variante allo strumento urbanistico generale vigente sull'area di proprietà dei ricorrenti.

Con la suddetta Deliberazione Commissariale n. 273 del 14.05.2019, l'area in questione tipizzata dal vigente PRG come **“zona F13 attrezzature religiose di interesse comune” (art 91 NTA del PRG)** e in piccola parte come **“Viabilità di previsione” (art 115 NTA del PRG)** è stata riclassificata in **“zona B13* - Residenziali e prevalente edificazione a villini”** secondo gli indici e i parimenti dell'art. 55 delle NTA del PRG e nel rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni:

- *distanza min dai confini e dalle strade: ml 5,00;*
- *obbligo di cessione di area a standard (verde pubblico e parcheggi pubblici) all'interno del lotto (in corrispondenza dell'originaria previsione di viabilità), in applicazione dell'art.8, lett. a) delle N.T.A di P.R.G.*

L'area oggetto della variante di riqualificazione urbanistica è ubicata tra le vie G. Strafella e N. Ferrando. Nel merito, così come riportato nella Relazione Paesaggistica *“l'intero comprensorio di riferimento è caratterizzato da un'intensa edificazione costituita per la maggior parte da edifici unifamiliari e plurifamiliari del tipo a villino, ad uno o due piani fuori terra, con la presenza comunque anche di stabili condominiali e a verde di fruizione collettiva, recentemente realizzati.”*

(VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA)

Preliminarmente si rappresenta che il PRG del Comune di Lecce 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;
- b) la normativa d'uso e gli obiettivi di qualità di cui alla sezione C2 della scheda d'ambito di riferimento;



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

- 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.

Entrando nel merito della valutazione paesaggistica della Variante in oggetto, dalla consultazione degli elaborati del PPTR, si rappresenta che l'area interessata da detta Variante ricade nell'Ambito Territoriale "**Tavoliere Salentino**" ed in particolare nella Figura Territoriale denominata "**La campagna leccese del ristretto e il sistema di ville suburbane**".

Con riferimento all'**area interessata dalla Variante** in oggetto si rappresenta che essa è collocata a Nord del nucleo urbano di Lecce, ubicata ad angolo tra le vie G. Strafella e N. Ferrando. Detta area non risulta essere direttamente interessata 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 è ricompresa nella cosiddetta morfotipologia "**Tessuto urbano a maglie larghe**"; questa tipologia insediativa localizzata ai bordi del tessuto urbano consolidato 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.

Nel merito della **Variante** nella Relazione Paesaggistica viene rappresentato che:

"La variante proposta può essere contestualizzata all'interno dell'obiettivo generale 6 – Riquilificare i paesaggi degradati delle urbanizzazioni contemporanee, la cui finalità è quella di porre in essere azioni di conservazione e valorizzazione, volte alla riqualificazione o ricostruzione dei paesaggi degradati, in particolare delle periferie urbane e delle aree metropolitane.

Nel caso in esame, la variante comporta la riqualificazione di un'area, circondata da un assetto urbano ormai consolidato e caratterizzato da una maglia compatta di edificato, nell'ambito della quale la predetta area costituisce anzi un elemento degradante del paesaggio e dello skyline complessivo. L'edificabilità dell'area, da operarsi secondo caratteristiche morfologiche in linea con l'esistente, consentirà di regolarizzare il fronte prospettico dell'isolato, conferendo omogeneità all'assetto generale."



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

(CONCLUSIONI)

Tutto ciò premesso, fatti salvi gli atti di governo del territorio vigenti ove più restrittivi, si ritiene di poter rilasciare per la Variante in oggetto 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 a quanto indicato nella LR 13/2008, nella LR 14/2008 e alle raccomandazioni della "Linee guida per il patto città campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane" del PPTR, siano inseriti i seguenti due commi PRESCRIZIONI/PAESAGGIO e INDIRIZZI/PAESAGGIO in calce alla norma tecnica di riferimento per la zona "B13* - Residenziali e prevalente edificazione a villini":

"PRESCRIZIONI/PAESAGGIO

Al fine di assicurare il miglioramento della qualità architettonica degli edifici:

- **sia privilegiato nella realizzazione degli edifici l'uso di materiali** che consentano di recuperare le tradizioni produttive e costruttive locali; siano riciclabili, riciclati, di recupero, di provenienza locale e contengano materie prime rinnovabili e durevoli nel tempo o materie prime riciclabili; siano caratterizzati da ridotti valori di energia e di emissioni di gas serra inglobati; rispettino il benessere e la salute degli abitanti.
- per quanto riguarda le **colorazioni esterne degli edifici** sia previsto l'impiego di finiture e di colorazioni tradizionali di colori tenui.

Al fine di assicurare una qualità dell'insediamento in relazione al contesto paesaggistico di riferimento:

- le eventuali **recinzioni perimetrali dei lotti** potranno essere costituite da una parte opaca di altezza non superiore a 1,5 m, salvo che in corrispondenza di eventuali accessi dove potranno essere utilizzate altezze maggiori, e da una parte sovrastante in materiali metalli semplici con maglia idonea al passaggio di animali. E' fatto divieto di usare per i primi strutture in cls a vista e per le parti metalliche grigliati tipo "orsogril". In affiancamento alla recinzione sul lato interno dovrà essere prevista una siepe.

Al fine di ridurre la superficie impermeabile e incrementare la superficie permeabile dell'insediamento aumentare la capacità drenante delle stesse superfici nonché contrastare il consumo di suoli a fini infrastrutturali:

- la **eventuale viabilità privata interna all'area** nonché i relativi **parcheggi privati** siano realizzati esclusivamente con masselli autobloccanti drenanti - grigliati erbosi, forati e pavimenti filtranti. Sono escluse coperture asfaltate e/o sintetiche;
- i **parcheggi pubblici** siano pavimentati esclusivamente con materiali drenanti o semimpermeabili, autobloccanti cavi, da posare a secco senza l'impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti. Sono escluse coperture asfaltate e/o sintetiche;



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

Al fine di mitigare l'impatto visivo dell'insediamento nonché ridurre l'effetto isola di calore e migliorare il microclima locale siano opportunamente piantumate, nelle aree di pertinenza pubbliche e private, alberature avendo cura di scegliere essenze dalla chioma espansa e folta in grado di assicurare un opportuno ombreggiamento durante i mesi estivi, preferendo specie caducifoglie per consentire il soleggiamento nei mesi invernali. Tali alberature siano realizzate con specie arboree autoctone o comunque il cui uso sia storicizzato, evitando comunque l'uso di specie esotiche e di conifere in genere. La scelta delle essenze sarà comunque rispettosa della normativa in materia vigente in materia di contrasto alla diffusione della Xylella Fastidiosa."

INDIRIZZI/PAESAGGIO

Al fine di migliorare le condizioni di sostenibilità complessiva e anche in applicazione della LR n. 13/2008 si reputa opportuno:

- *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;*
- *prevedere 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 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, oggetti, 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.*

Il Funzionario PO Osservatorio del
Paesaggio e per i Beni Culturali

ing. Michele Cera



CERA
MICHELE
24.07.2020
07:27:44
UTC

Il Funzionario PO
Autorizzazioni Paesaggistiche e Pareri

arch. Luigi Guastamacchia

Firmato digitalmente da: Luigi Guastamacchia
Organizzazione: REGIONE PUGLIA/80017210727
Luogo: GIOVINAZZO
Data: 24/07/2020 06:38:15

Il Dirigente della Sezione

ing. Barbara Loconsole



LOCONSOLE
BARBARA
23.07.2020
18:39:00 UTC