

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 9 agosto 2022, n. 1198

**COMUNE DI LECCE – Variante al PRG in esecuzione della Sentenza TAR Lecce n. 567/2022 di annullamento della DGR n. 1738/2020. Approvazione - Compatibilità paesaggistica ex art. 96 NTA del PPTR.**

L'Assessora all'Urbanistica, sulla base dell'istruttoria espletata dal Servizio Strumentazione Urbanistica e dal Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica, confermata dal Dirigente della Sezione Urbanistica e dal Dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, riferisce quanto segue:

PREMESSO

Con pec del 07.04.2022 acquisita al protocollo di questa Sezione n. 4137 del 08.04.2022 l'Avvocatura regionale ha trasmesso la sentenza TAR Lecce n. 567/2022 con la quale è stata annullata integralmente la DGR n. 1738/2020 di approvazione con prescrizioni della variante urbanistica in oggetto. In particolare, il TAR Lecce ha accolto il ricorso n. 54/2021 ritenendolo fondato, con il quale la proprietà ha censurato le suddette prescrizioni, contestate poiché mediante esse *l'Amministrazione regionale si è sostituita al Comune di Lecce* negli accertamenti del caso *in aperta violazione delle competenze comunali in materia*. L'accoglimento del ricorso ha implicato l'integrale annullamento della deliberazione di approvazione della variante, sulla quale la Regione è stata chiamata *compiutamente a rideterminarsi ai sensi del complessivo riesame della vicenda*.

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.

Già con nota comunale prot. n. 173852 del 29.11.2019 acquisita al protocollo col n. 11263 dell'11.12.2019 il Comune di Lecce trasmetteva gli atti afferenti all'esecuzione della Sentenza TAR Puglia - Sez. Lecce n. 548/2018, relativa alla riqualificazione urbanistica dell'area di proprietà della società proponente, a seguito di decadenza vincoli preordinati all'esproprio, come tipizzati dal PRG, ex art.2 Legge 1187/68.

Con nota protocollo n. 2029 del 27.02.2020 si chiedevano integrazioni e i chiarimenti.

Con nota protocollo n. 79642 del 09.07.2020 acquisita al protocollo regionale col n. 6068 del 10.07.2020, il Comune di Lecce riscontrava la suddetta nota regionale.

Con nota prot. n. 2779 del 19.02.2020 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. 403 del 10.01.2020 della Sezione Autorizzazioni Ambientali della Regione).

Con nota prot. n. 5616 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;

RITENUTO, alla luce delle risultanze istruttorie di cui al Parere Tecnico allegato (Allegato A), che per la Variante

al PRG del Comune di Lecce in ottemperanza alla Sentenza del TAR Lecce – Sezione Prima n. 567/2022, sussistano i presupposti di fatto e di diritto per:

1. APPROVARE, in ottemperanza alla Sentenza del TAR Lecce – Sezione Prima n. 567/2022, 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 alla stessa nota e riportate in narrativa, la variante al PRG del Comune di Lecce relativa all'area identificata al catasto Foglio n. 211 particella n. 1839 (ex p.lle nn. 1595, 1785 e 1786);
2. FARE SALVI:
  - parere di compatibilità geomorfologica di cui all'art. 89 del DPR n. 380/2001 (nota prot. n. 2779 del 19.02.2020 della Sezione Lavori Pubblici regionale);
  - parere tecnico favorevole con prescrizioni di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR (nota prot. n. 5616 del 24.07.2020 della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio);
  - con riferimento alla procedura di cui al D.Lgs n. 152/2006 in materia di VAS, il Comune aveva provveduto 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. 403 del 10.01.2020 della Sezione Autorizzazioni Ambientali della Regione).

#### 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'Assessora 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'Assessora con delega all'Urbanistica, nelle premesse riportata.
2. **DI APPROVARE** in ottemperanza alla Sentenza del TAR Lecce – Sezione Prima n. 567/2022, per le motivazioni e nei termini e con le puntualizzazioni e prescrizioni di cui al parere tecnico della Sezione Urbanistica, Allegato A, la variante al PRG relativa all'area identificata identificata al catasto Foglio n. 211 particella n. 1839 (ex p.lle nn. 1595, 1785 e 1786) del Comune di Lecce;
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, allegato B, della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio.

4. **DI ALLEGARE** al presente provvedimento, per farne parte integrante e sostanziale:
  - 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 PUBBLICARE** il presente provvedimento sul BURP e sul sito istituzionale della Regione Puglia ai sensi dell'art. 32 comma 1 della L.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.*

*P.O. Pianificazione Urbanistica 2*  
**(arch. Valentina BATTAGLINI)**

*Il dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio*  
**(arch. Vincenzo LASORELLA)**

*La Dirigente della Sezione Urbanistica*  
**(ing. Francesca Pace)**

*“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 GAROFOLI)**

*L'Assessora proponente*  
**(Avv. Anna Grazia Maraschio)**

## **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA**

### **LA GIUNTA**

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessora all'Urbanistica;  
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'Assessora con delega all'Urbanistica, nelle premesse riportata.
2. **DI APPROVARE** in ottemperanza alla Sentenza del TAR Lecce – Sezione Prima n. 567/2022, per le motivazioni e nei termini e con le puntualizzazioni e prescrizioni di cui al parere tecnico della Sezione Urbanistica, Allegato A, la variante al PRG relativa all'area identificata identificata al catasto Foglio n. 211 particella n. 1839 (ex p.lle nn. 1595, 1785 e 1786) del Comune di Lecce;
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, allegato B, della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio.
4. **DI ALLEGARE** al presente provvedimento, per farne parte integrante e sostanziale:
  - C. parere tecnico della Sezione Urbanistica Allegato A;
  - D. 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 PUBBLICARE** il presente provvedimento sul BURP 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  
RAFFAELE PIEMONTESE

**REGIONE  
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E  
QUALITÀ URBANA****SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA  
PO Pianificazione Urbanistica 2****PARERE TECNICO  
ALLEGATO A**

**OGGETTO: COMUNE DI LECCE** – Sentenza TAR Lecce n. 567/2022 di annullamento della DGR n. 1738/2020. Variante al PRG in esecuzione sentenza Tar Puglia – Sez. Lecce n. 548/2018, riqualificazione urbanistica area foglio 211, particella 1839. Approvazione - Compatibilità paesaggistica ex art. 96 NTA del PPTR.

Con pec del 07.04.2022 acquisita al protocollo di questa Sezione n. 4137 del 08.04.2022 l'Avvocatura regionale ha trasmesso la sentenza TAR Lecce n. 567/2022 con la quale è stata annullata integralmente la DGR n. 1738/2020 di approvazione con prescrizioni della variante urbanistica in oggetto.

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. n. 173852 del 29.11.2019 acquisita al protocollo col n. 11263 dell'11.12.2019 il Comune di Lecce trasmetteva gli atti afferenti all'esecuzione della Sentenza TAR Puglia - Sez. Lecce n. 548/2018, relativa alla riqualificazione urbanistica dell'area di proprietà della società Immobilsud, a seguito di decadenza vincoli preordinati all'esproprio, come tipizzati dal PRG, ex art.2 Legge 1187/68, costituiti dalla seguente documentazione:

1. TAV 1 Variante P.R.G. "Zonizzazione" (Tav. C6) (due copie);
2. TAV 2 Variante P.R.G. "Calcolo delle Aree" (Tav. D6) (due copie);
3. All. 1 Estratto di mappa – anno 2017;
4. All. 2 Estratto di mappa – aggiornamento anno 2018;
5. All. 3 Visura Catastale;
6. All. 4 Stralcio Aerofotogrammetrico;
7. All. 5 Ortofoto;
8. All. 6 Stralcio tavola PRG aggiornata;
9. Rilievo celeri metrico dello stato di fatto;
10. Istanza IMMOBILSUD per la riqualificazione urbanistica dell'area alla via Silvio Pellico del 12/12/2016 prot. n. 174541;
11. Nota comunale di riscontro all'istanza di riqualificazione prot. n. 87522 del 07/06/2017;
12. Ricorso TAR n. 377 del 2017;
13. Sentenza TAR Puglia – sez. Lecce n. 548/2018;
14. Osservazione della Società Immobilsud;
15. Attestazione del Segretario generale;



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E  
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA  
PO Pianificazione Urbanistica 2**

16.Deliberazione C.C. n. 35 del 4.11.2019 "Esame delle Osservazioni ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80 relativo alla Delibera del Sub Commissario Prefettizio n. 4 del 21/01/2019".

Con nota protocollo n. 2029 del 27.02.2020 la Sezione Urbanistica regionale chiedeva 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:*

- *Ricognizione circa la legittimità dei titoli edilizi rilasciati sui manufatti già realizzati;*
- *Riferimento al fabbisogno residenziale; verifica del 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 protocollo n. 79642 del 09.07.2020 acquisita al protocollo regionale col n. 6068 del 10.07.2020, il Comune di Lecce riscontrava come segue:

*"Punto 1) L'area di proprietà della Società IMMOBILSUD da Lecce, (...), risulta catastalmente individuata al foglio 211, particella n. 1839 (scaturita dall'accorpamento delle originarie p.lle nn. 1595, 1785 e 1786) per una superficie catastale complessiva pari a circa mq. 2827. La classificazione della stessa in "zona F11 – attrezzature per l'istruzione" (art. 89 NTA) e in piccola parte "viabilità di previsione" – art. 115 NTA (asse stradale di collegamento tra via Silvio Pellico e Cavalieri di Vittorio Veneto), operata dal PRG (...) integra la sussistenza di un vincolo a carattere espropriativo, in quanto solo previa acquisizione delle aree da parte del Comune.*

*Detto vincolo a seguito dell'inutile decorso del quinquennio di validità di cui all'art. 2, legge 1187/68, risulta decaduto, con la conseguenza che le relative aree sono divenute "zone bianche", ossia prive di tipizzazione urbanistica, fin dall'anno 1995.*

*L'attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica resta regolamentata dal Testo Unico dell'Edilizia – D.P.R. 380 /01 che, all'art. 9, consente – comma 1, lett. b) "l'attuazione di interventi a "destinazione produttiva" fissando i relativi parametri da rispettare.*

*In conseguenza a ciò, in applicazione del richiamato art. 9, DPR 380/01 e s.m.i., è stato rilasciato alla Società in parola permesso di costruire n. 102 del 2007 e successivo permesso di variante n. 557 del 2012, con i quali è stata autorizzata la realizzazione di una struttura ricettivo-alberghiera, con obbligo di contestuale realizzazione e cessione al*



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E  
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA  
PO Pianificazione Urbanistica 2**

*Comune – all'interno del medesimo lotto di proprietà IMMOBILSUD – a cura e spese del proprietario ed a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione, di una strada di collegamento tra la via Silvio Pellico e la via Cavalieri di Vittorio Veneto, con obbligo di cessione del tronco stradale dopo l'ultimazione dei lavori da attuare contestualmente al fabbricato produttivo.*

*I lavori di costruzione del fabbricato destinato a struttura ricettiva e della viabilità di servizio risultano realizzati solo parzialmente, cosicché – allo stato attuale – sul lotto di proprietà IMMOBILSUD, oggetto del ricorso, insiste un corpo di fabbrica allo stato rustico non ancora completato ed un tratto di strada, anch'essa non ultimata, la cui parziale realizzazione è avvenuta sulla base dei titoli autorizzativi soprarichiamati.*

*Peraltro, lo stesso TAR Lecce, nell'ambito del giudizio instaurato da ImmobiliSud, con sentenza n. 548/2018, nel prendere atto dei titoli edilizi rilasciati alla Società ricorrente in conseguenza della decadenza dei vincoli di Piano, sul presupposto della differenziazione tra procedimenti edilizi e provvedimenti urbanistici:*

*- ha, per un verso, sancito la permanenza in capo all'Amministrazione Comunale, dell'obbligo di procedere, sotto il profilo urbanistico, alla riqualificazione dell'area di che trattasi, in considerazione dell'“... interesse legittimo pretensivo a che la Pubblica Amministrazione eserciti la funzione di governo del territorio ed adotti prontamente i provvedimenti urbanistici di ritipizzazione dell'area”;*

*- ha affermato, per altro verso, che l'obbligo di riqualificazione da parte del Comune delle aree “non può dirsi assolto per il fatto che la ricorrente è titolare di p.d.c. n. 102/07, per realizzazione di struttura turistico-ricettiva, atteso che ciò è avvenuto a mente dell'art. 9, co. 2, D.P.R. n. 380/01, norma che consente, a seguito della mancata approvazione degli strumenti urbanistici attuativi previsti come presupposto per l'edificazione, la realizzazione di una ben limitata tipologia di interventi, e che non esclude affatto la permanenza dell'obbligo del Comune di provvedere alla riqualificazione dell'area”;*

**Punto 2)** *Stante l'esigua dimensione del lotto di proprietà IMMOBILSUD oggetto di riqualificazione, che sviluppa una superficie pari a mq. 2.070 al netto della viabilità di previsione, la riclassificazione dello stesso in zona omogenea di tipo residenziale B13\*, determina un incremento del carico insediativo di n. 38,81 abitanti, a cui deve obbligatoriamente corrispondere il reperimento di aree a standard, che garantisca la tenuta dello strumento urbanistico generale;*

*Considerato che, al fine del rispetto dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, l'art. 3 del DM 1444/68, stabilisce che:*

*comma 1 - in riferimento agli insediamenti residenziali, per ogni abitante insediato o da insediare, deve essere garantita la dotazione minima, inderogabile di aree a standard pari a 18 mq da destinare a “spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie”;*



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E  
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA  
PO Pianificazione Urbanistica 2**

*comma 3 - ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati si assume che, ad ogni abitante insediato o da insediare, corrispondano mediamente 25 mq. di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno).*

*Nel caso specifico, la quantità di aree a standard di piano necessari, da reperire all'interno del lotto, secondo le previsioni di cui alle delibere C.C. n. 4/2019 e successiva n. 35/2019, relativa alle Osservazioni, in relazione agli abitanti insediabili è pari a mq. 698,58.*

*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*

<i>DATI URBANISTICI – ART. 55 NTA di PRG</i>		
<i>Superficie lotto B13</i>	<i>mq.</i>	<i>2 070,00</i>
<i>Indice Fabbricabilità (If)</i>	<i>mc./mq.</i>	<i>1,5</i>
<i>Volume Max Insediabile (residenziale)</i>	<i>mc.</i>	<i>3 105,00</i>
<i>Abitanti (vol. realizzabile: 80 mc/ab)</i>	<i>Abitanti insediabili</i>	<i>38,81</i>
<i>Aree da cedere per standard urbanistici Art.3, DM 1444/68 – Verde e parcheggi pubblici (ab 38,81 x 18 mq/ab )</i>	<i>mq.</i>	<i>698,58</i>

**Punto 3)** *In riscontro alla nota protocollo n. 32034 del 06.03.2020, con la quale questo ufficio ha richiesto apposita attestazione dalla quale si evince che le aree oggetto di 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 giusto nota prot. n. 78426 del 7.07.2020 che qui si allega."*

Con nota prot. n. 2779 del 19.02.2020 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. 403 del 10.01.2020 della Sezione Autorizzazioni Ambientali della Regione).

Con nota prot. n. 5616 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.



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E  
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA  
PO Pianificazione Urbanistica 2**

La variante proposta dal Comune di Lecce riguarda un'area della Società Immobilsud S.r.l., identificata in Catasto al Foglio 211, particella n. 1839 (ex p.lle nn. 1595, 1785 e 1786), per la quale sussisteva un vincolo a carattere espropriativo, ormai 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. 4 del 21/01/2019 si dà esecuzione alla sentenza TAR Puglia - Sez. Lecce n. 548/2018 che riqualifica urbanisticamente l'area di proprietà della società Immobilsud srl, identificata in Catasto al foglio 211 - particella 1839, originariamente destinata dal PRG vigente in **zona F11** - "Attrezzature per l'istruzione" (art. 89 NTA) e piccola parte a "**viabilità di previsione**" (art. 115 NTA) mediante la riclassificazione in:

- a) **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 min 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 applicazione dell'art. 8, lett. a) delle NTA di PRG;
- b) "**zona per viabilità**", disciplinata dall'art. 115 delle NTA del PRG.

Come evidenziato nella DCC n. 35 del 04.11.2019 (esame osservazioni) *“La scelta pianificatoria di imprimere all'area una nuova destinazione di tipo "residenziale" in luogo di quella turistico-ricettiva assentita con l'originario titolo edilizio, (in accoglimento della richiesta della Società Immobilsud) è scaturita in primo luogo, dall'analisi del contesto urbano all'interno del quale trova collocazione il lotto IMMOBILSUD, inglobato all'interno di un tessuto consolidato di edilizia residenziale caratterizzato da un'elevata densità territoriale, frutto di interventi costruttivi che si sono succeduti negli anni, andando di fatto a saturare tutte le aree libere dell'ambito urbanistico di riferimento; in secondo luogo dalla necessità di perseguire la finalità di privilegiare ed incrementare – nell'ambito degli interventi costruttivi - la funzione abitativa. Tanto, anche in coerenza con gli indirizzi e misure straordinarie adottati dal legislatore a livello nazionale e regionale in materia di "recupero del patrimonio edilizio esistente", finalizzate a evitare ulteriore consumo di suolo. All'interno delle possibilità offerte dalla normativa di PRG per le "zone B di completamento edilizio", le valutazioni poste a base della scelta della specifica tipologia di zona B hanno tenuto conto delle condizioni oggettive del lotto (ubicazione, forma), della presenza del fabbricato allo stato rustico realizzato in forza dei titoli edilizi rilasciati, nonché della situazione al contorno che rileva la presenza di viabilità su tre lati del lotto e fabbricati a più piani sul restante lato. La scelta della qualificazione di "zona B13", oltre che essere coerente con le destinazioni di PRG presenti nell'ambito urbano (zone B12 e zone B11), risulta essere la più idonea a garantire il rispetto, in ragione dell'indice volumetrico massimo consentito ( $I_f=1,5mc/mq$ ), sia degli standard urbanistici (cessione aree ex art.3, DM 1444/68) sia degli altri parametri edilizi (altezze, distanze dalle strade, ecc), senza con ciò comportare un eccessivo carico urbanistico.”*

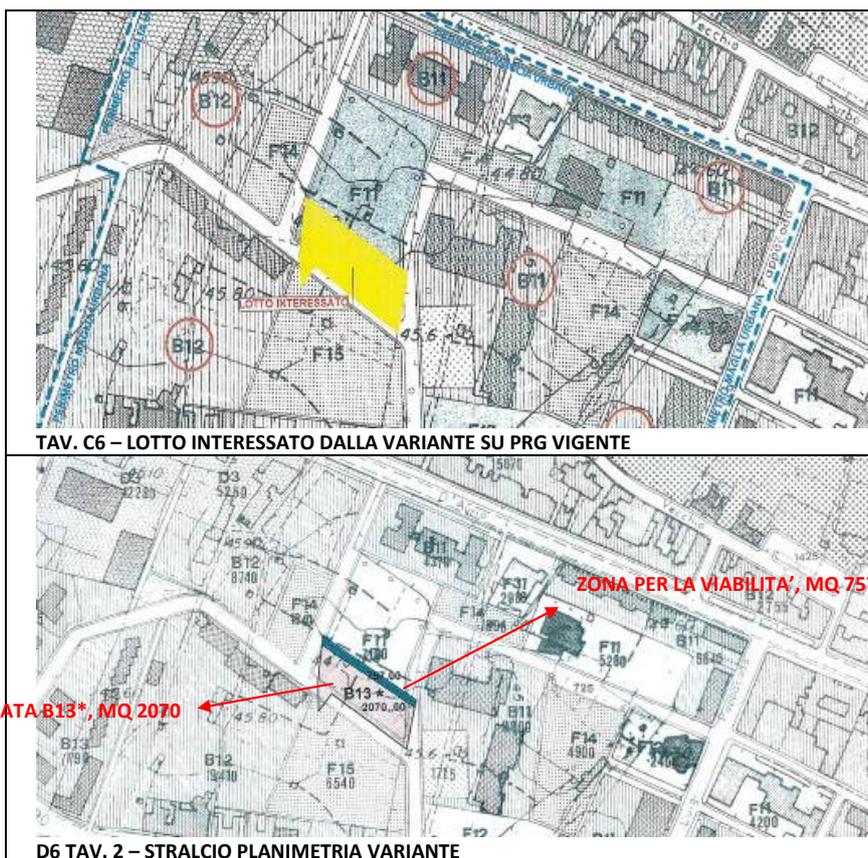




**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E  
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA  
PO Pianificazione Urbanistica 2**



Alla luce di quanto sopra con DGR n. 1738 del 22.10.2020 la Regione Puglia ha approvato la variante in oggetto con le seguenti prescrizioni:

1. *La ritipizzazione urbanistica delle aree non costituisce acquiescenza della costruzione allo stato rustico esistente e per l'effetto la stessa deve essere demolita prima del rilascio del titolo abilitativo a costruire secondo la nuova ritipizzazione attribuita;*
2. *La ritipizzazione urbanistica delle aree deve mantenere la previsione della viabilità di PRG al contorno e per l'effetto prevedere la cessione volontaria e a titolo gratuito delle aree destinate a viabilità.*

Tutto ciò premesso il TAR Lecce, con sentenza n. 567/2022, ha accolto il ricorso n. 54/2021 con il quale la proprietà ha censurato le suddette prescrizioni, come di seguito testualmente riportato:

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

- nel caso in esame si tratta "di area edificata in forza di regolare permesso di costruire, per la quale conseguentemente, può essere prevista una riclassificazione" nei termini indicati nella deliberazione di adozione della variante, sicché non si giustifica la prescrizione n. 1 della deliberazione di approvazione della variante, secondo la quale la costruzione "deve essere demolita prima del rilascio del titolo abilitativo a costruire secondo la nuova ritipizzazione attribuita";
- la sanzione della demolizione "rientra nelle competenze (gestionali) del Dirigente o del Responsabile del competente Ufficio comunale" e comunque "presuppone un'edificazione realizzata in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali", sicché non "può essere disposta nell'esercizio del potere di pianificazione generale e tanto meno in relazione (come appunto nel caso) a costruzioni realizzate sulla base di permessi di costruire regolarmente assentiti ed in conformità agli stessi";
- quanto alla prescrizione n. 2, "nel vigente ordinamento di settore, un obbligo di cessione "volontaria e a titolo gratuito" delle aree destinate a viabilità pubblica, con diretto accollo del corrispondente onere economico a carico del privato (singolarmente) inciso, sussiste (ed è legittimo) soltanto nell'ambito delle previsioni di pianificazione attuativa di iniziativa privata", ma non anche "a livello di pianificazione generale al di fuori di strumenti e/o istituti perequativi";
- è altresì illegittima la prescrizione, pure contenuta nella deliberazione di adozione della variante, che stabilisce l'"obbligo di cessione di aree a standard (verde pubblico e parcheggi pubblici) all'interno del lotto, in applicazione dell'art. 8, lett. a) delle NTA di PRG", non essendo tale obbligo "riconducibile alle previsioni della speciale disciplina di settore, in parte qua, eccentricamente evocata".

Il TAR ha accolto il ricorso ritenendolo fondato per le seguenti motivazioni:

8.1. La vicenda in esame è caratterizzata dal fatto che il lotto oggetto dalla variante di riqualificazione urbanistica, con destinazione a zona B di completamento, era stato già interessato dalla edificazione di una struttura al rustico, con destinazione a struttura alberghiera, in forza di un p.d.c. del 2007.

La Regione Puglia ha ritenuto che per consentire l'edificazione dell'area in conformità alla destinazione di zona impressa dalla variante fosse necessario imporre alla ricorrente la demolizione del rustico già realizzato, onde fare tabula rasa dell'intervento preesistente (e delle relative implicazioni urbanistiche) e quindi addivenire alla edificazione ex novo del lotto.

8.2. Tale scelta pianificatoria è inficiata sotto i seguenti profili:

a) - la Regione Puglia ha affermato che l'edificazione del rustico "non poteva aver luogo" atteso che "l'avvenuto decorso del termine quinquennale previsto per l'acquisizione delle aree a titolo espropriativo, di per sé non determina una nuova tipizzazione dell'area a discrezione del proprietario della stessa", sicché ha disposto l'obbligo di provvedere alla demolizione della predetta struttura, assumendo



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E  
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA  
PO Pianificazione Urbanistica 2**

*l'illegittimità del p.d.c. del 2007, siccome adottato in mancanza della necessaria tipizzazione urbanistica dell'area.*

*In tal modo, l'Amministrazione regionale si è sostituita al Comune di Lecce nell'accertare il presunto abuso edilizio realizzato dalla ricorrente in aperta violazione delle competenze comunali in materia.*

*Invero, ogni valutazione in merito alla legittimità del titolo del 2007 - tenuto conto della disciplina urbanistica vigente ratione temporis - e al rispetto delle relative prescrizioni (quanto alle modalità di attuazione del programma costruttivo ed al rispetto degli obblighi ricadenti sulla società) è di esclusiva competenza del Comune di Lecce ed esula dal momento propriamente pianificatorio, rispetto al quale l'esistenza della struttura costituisce un antifatto, le cui implicazioni devono essere specificamente apprezzate ai fini della definizione della variante.*

*Di qui l'illegittimità della deliberazione regionale di approvazione della variante per difetto di competenza quanto all'accertamento e alla repressione del presunto abuso edilizio realizzato dalla ricorrente.*

*b) - Ne è pertinente il riferimento, pure contenuto nel parere tecnico recepito nella variante, al dictum di cui alla sentenza n. 548/2018 nella parte in cui si "evidenzia la necessità/obbligatorietà di ritipizzare l'area a seguito del ricorso della proprietà immobiliare", dal momento che:*

*- una cosa è la scadenza del vincolo espropriativo e il conseguente obbligo di addvenire alla definizione di una nuova disciplina urbanistica del lotto;*

*- altra e diversa cosa è l'accertamento dell'abusività dell'intervento già realizzato, che sfugge (e non potrebbe essere altrimenti) al perimetro della pronuncia giurisdizionale e resta di esclusiva competenza dell'autorità comunale.*

*c) - Peraltro, a fronte di una struttura già realizzata, sia pure al rustico, in forza di apposito titolo edilizio ed in mancanza di provvedimenti sanzionatori adottati dal competente dirigente comunale, la prescrizione che impone la demolizione dei volumi preesistenti quale soluzione necessitata ai fini della definizione e della attuazione della nuova destinazione di zona appare soluzione irragionevolmente afflittiva per gli interessi della ricorrente ed eccentrica rispetto alle finalità perseguite dal pianificatore regionale, che avrebbe potuto limitarsi a definire la soluzione di piano in termini astratti quanto agli indici e agli standards, affidando poi al momento del rilascio del titolo edilizio la verifica della fattibilità della edificazione nei termini stabiliti senza ridurre in pristino l'immobile già edificato, oppure poteva dettare prescrizioni che tenessero conto dell'edificato, scomputando la relativa volumetria da quella assentibile in forza della variante, se del caso consentendo il recupero della struttura già realizzata mediante apposita modificazione della relativa destinazione d'uso.*

*Di contro, non appare coerente con le finalità ultime della variante di riqualificazione l'opzione che prevede la necessaria rimozione di volumi già assentiti, salvo consentirne la ricostruzione in vista di una diversa destinazione d'uso.*



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E  
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA  
PO Pianificazione Urbanistica 2**

In base a quanto sopra, sotto l'aspetto amministrativo-procedurale, la proposta di Variante al PRG risulta ammissibile ai sensi dell'art. 16 della LR n. 56/1980. Anche sotto l'aspetto tecnico-urbanistico, atteso il consolidato contesto residenziale, risulta coerente con le caratteristiche generali delle aree limitrofe. La ritipizzazione proposta in zona B13\*, 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 agli abitanti 22,50 mq 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 F11) attrattore significativo da un punto di vista del carico veicolare.

**Tutto ciò premesso, la Sezione Urbanistica regionale in ottemperanza a quanto pronunciato dal TAR Lecce – Sezione Prima con propria sentenza n. 567/2022, sulla scorta delle finalità, specificazioni e motivazioni ivi riportate, ai sensi dell'art. 16 della LR n. 56/1980, nel condividere altresì le motivazioni addotte dal Comune di Lecce, (Deliberazione del Sub Commissario Prefettizio n. 4/2019 e DCC n. 35/2019) esprime parere favorevole all'approvazione definitiva della variante al PRG nel Comune di Lecce, in esecuzione alla sentenza TAR Puglia – Sez. Lecce n. 548/2018 (area identificata in Catasto al Foglio 211, particella n. 1839 (ex p.lle nn. 1595, 1785 e 1786), a condizione che al momento del rilascio del titolo edilizio sia verificata la fattibilità della edificazione nei termini stabiliti valutando sia l'ipotesi della riduzione in pristino dell'immobile già edificato, ovvero scomputando la volumetria già realizzata da quella assentibile in forza della variante, e in tal caso consentendone il recupero mediante la modificazione della relativa destinazione d'uso oggetto della presente variante.**

Si fanno salvi i seguenti pareri non oggetto di annullamento della sentenza TAR n. 567/2022:

- parere di compatibilità geomorfologica di cui all'art. 89 del DPR n. 380/2001 (nota prot. n. 2779 del 19.02.2020 della Sezione Lavori Pubblici regionale);
- parere tecnico favorevole con prescrizioni di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR (nota prot. n. 5616 del 24.07.2020 della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio);
- con riferimento alla procedura di cui al D.Lgs n. 152/2006 in materia di VAS, il Comune aveva provveduto 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. 403 del 10.01.2020 della Sezione Autorizzazioni Ambientali della Regione).

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



**La Dirigente della Sezione Urbanistica**  
(ing. Francesca Pace)



Francesca Pace  
08.08.2022 09:52:19  
GMT+00:00



**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. 67491 del 12.06.2020, acquisita al prot. con n. 145/4588 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 della Società ImmobiliSud s.r.l, 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 – Variante PRG – Zonizzazione (Tav C6) – rapp. 1:2000;
- Tav. 2 – Variante PRG – Calcolo delle Aree (Tav C6) – rapp. 1:2000;
- All. 1- Estratto di mappa-anno 2017 – rapp. 1:2000;
- All. 2- Estratto di mappa-aggiornamento anno 2018 – rapp. 1:2000;
- All. 3- Visura catastale;
- All. 4- Stralcio Aerofotogrammetrico – rapp. 1:2000;
- All. 5 - Ortofoto ;
- All. 6 – Stralcio tavola PRG aggiornata – rapp. 1:2000;
- Rilievo celerimetrico dello stato di fatto;
- Istanza IMMOBILSUD per la riqualificazione urbanistica dell'area alla via Silvio Pellico del 12/12/2016 prot. n. 174541;
- Nota comunale di riscontro all'istanza di riqualificazione prot. n. 87522 del 07/06/2017
- Ricorso TAR n. 377 del 2017;
- Sentenza TAR Puglia Lecce – Sezione Prima n. 548/2018;
- Deliberazione Commissariale n. 4 del 21.01.2019;
- Osservazioni ImmobiliSud;
- Attestazione del Segretario Generale prot. 127894 del 10.09.2019;
- Deliberazione C.C n. 35 del 4.11.2019 “Esame Osservazioni ai sensi dell'art.16 della L.R. n. 56/80 relativo alla Delib. Del Sub Commissario Prefetizio, n. 4 del 21.01.2019”;
- Nota Regione Puglia di avvio procedura di registrazione VAS prot. AOO\_089/07/01/2020/120;
- Nota Regione Puglia di conclusione della procedura di registrazione VAS prot. AOO\_089/10/01/2020/403;
- Parere sismico ex art. 89 dpr 380/01 e ss.mm.ii;

Con successiva nota prot. n. 79641 del 09.07.2020, inviata per conoscenza a questa Sezione ed acquisita al prot. con n. 145/5242 del 09.07.2020, il Comune di Lecce ha riscontrato la nota n. 079/2029 del 27.02.2020 della Sezione Urbanistica.



**REGIONE  
PUGLIA**

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

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL  
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione  
Paesaggistica**

***(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 rileva che, a seguito della decadenza delle previsioni vincolistiche di Piano, in applicazione dell'art. 9 del DPR 380/2001, con Permesso di Costruire (PdC) n. 102/2007 del 23.02.2007 la Società IMMOBILSUD s.r.l veniva autorizzata alla realizzazione di una struttura turistico-ricettiva su un lotto di terreno compreso tra le vie Silvio Pellico e Cavalieri di Vittorio Veneto, individuato in catasto al fg. 211 p.lle nn. 1595, 1785 e 1786 con l'obbligo di cessione in favore del Comune di Lecce, previa realizzazione, del tratto di strada di collegamento tra le vie Cavalieri di Vittorio Veneto e Silvio Pellico con i relativi sottoservizi, con scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, in conformità alla DGM n. 83 del 12.02.2007.

Con successivo PdC n. 557 del 05.11.2012, la Società veniva autorizzata ad eseguire una variante ai lavori assentiti con l'originario titolo edilizio, consistente in una lieve modifica al tracciato stradale, ma stante le numerose proroghe, i lavori non venivano ultimati.

Il provvedimento con cui il Comune diffidava la Società, a cedere, previo completamento, la sede stradale di collegamento con un termine di sessanta giorni, veniva impugnato dalla Società e successivamente con sentenza del TAR n. 547/2018 veniva annullato in quanto l'obbligo di cessione, stante la non conclusione dei lavori, non poteva dirsi attuabile.

Successivamente alla sospensione dei lavori, la Società, con istanza del 12.12.2016 prot. n. 174541, chiedeva al Comune la riqualificazione urbanistica del lotto già interessato dalla costruzione della struttura ricettiva, proponendo, a seguito del rigetto dell'istanza stante la validità dei titoli rilasciati, ricorso al TAR recante n. 377/2017 per l'annullamento della nota comunale di rigetto e per la contestuale riqualificazione urbanistica del lotto.

Con sentenza n. 548/2018 il TAR Puglia – Sezione di Lecce, in accoglimento dei motivi aggiunti sul ricorso promosso dalla Società, annullava la predetta nota comunale e dichiarava contestualmente l'obbligo del Comune di procedere alla riqualificazione urbanistica del lotto, rilevando in particolare che l'obbligo di riqualificazione dell'area in conseguenza della decadenza dei vincoli del PRG *“non può dirsi assolto per il fatto che la ricorrente p titolare di p.d.c n. 102/07, per realizzazione di struttura turistico-ricettiva, atteso che ciò è avvenuto a amente dell'art. 9, co. 2 D.P.R. n. 380/01, norma che consente, a seguito della mancata approvazione degli strumenti urbanistici attuativi previsti come presupposto per l'edificazione, la realizzazione di una ben limitata tipologia di interventi, e*



**REGIONE  
PUGLIA**

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

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL  
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione  
Paesaggistica**

*che non esclude affatto la permanenza dell'obbligo del Comune di provvedere alla riqualificazione dell'area".*

A seguito di ulteriore ricorso n. 710/2018 RG proposto dalla Società per l'esecuzione della sentenza TAR n. 548/2018, nelle more della discussione del ricorso, con Delibera Commissariale n. 4 del 21.01.2019, in esecuzione della sentenza TAR – Sezione di Lecce n. 548/2018, si è proceduto alla riqualificazione urbanistica dell'area di proprietà della Società ed alla contestuale adozione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 della L.R. 56/1980 della variante allo strumento urbanistico generale vigente.

Con la suddetta Deliberazione Commissariale n. 4 del 21.01.2019, l'area in questione, distinta in Catasto al fg 211 p.lla 1839 (ex p.lle 1595, 1785 e 1786) già tipizzata dal vigente PRG come zona **F11 "attrezzature per l'istruzione" (art 89 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 parametri 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.*
- **"Zona per la viabilità disciplinata"** dall'art. 115 della NTA del PRG.

L'area oggetto della variante di riqualificazione urbanistica ha una superficie catastale pari a mq 2827 ed è ubicata tra le vie Cavalieri di Vittorio Veneto e Silvio Pellico. 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;
- c) gli indirizzi, le direttive, le prescrizioni, le misure di salvaguardia e utilizzazione e le linee guida di cui all'art. 6;



**REGIONE  
PUGLIA**

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

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL  
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione  
Paesaggistica**

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 Cavalieri di Vittorio Veneto e Silvio Pellico. 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 in oggetto 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 – Riqualificare 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."*

**(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**



**REGIONE  
PUGLIA**

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

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL  
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione  
Paesaggistica**

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;

*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*



**REGIONE  
PUGLIA**

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

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL  
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione  
Paesaggistica**

*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, 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.

Il Funzionario PO Osservatorio del  
Paesaggio e per i Beni Culturali  
**ing. Michele Cera**



CERA  
MICHELE  
24.07.2020  
07:28:52  
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 06:39:09

Il Dirigente della Sezione  
**ing. Barbara Loconsole**



LOCONSOLE  
BARBARA  
23.07.2020  
18:38:19  
UTC