

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 19 giugno 2023, n. 868

COMUNE DI LECCE - Variante al PRG a seguito di decadenza vincoli di PRG ex art. 2 legge 1187/68 per la riqualificazione urbanistica aree di proprietà di omissis. Parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96 NTA del PPTR. Approvazione.

Il Presidente della Giunta Regionale, sulla base dell'istruttoria espletata dal Servizio Strumentazione Urbanistica e dal Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica, confermata dal Dirigente della Sezione Urbanistica ad interim e dal Dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, riferisce quanto segue.

Vista la Legge regionale n. 56 del 1980 "Tutela ed uso del territorio" che all'art.16 – "Piano regolatore generale comunale: formazione ed approvazione" stabilisce che *"Le varianti al P.R.G. sono adottate senza la preventiva autorizzazione della Regione e seguono il procedimento di adozione ed approvazione del P.R.G."*.

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. 152458 del 04.10.2021 acquisita alla scrivente Sezione con prot. n. 11947 del 07.10.2021 sono stati trasmessi gli atti afferenti la "Variante al PRG a seguito di decadenza vincoli di PRG ex art. 2 legge 1187/68 per la riqualificazione urbanistica aree di proprietà del sig. omissis. Adozione variante PRG", comprensivi della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 09.02.2021 di adozione della variante.

Con nota protocollo n. 12562 del 20.10.2021 si chiedevano integrazioni e chiarimenti.

Con nota prot. n. 11929 del 20.01.2023 acquisita al prot. regionale n. 1113 del 24.01.2023, il Comune di Lecce riscontrava la suddetta nota regionale.

Con la citata nota comunale l'AC trasmetteva l'attestazione rilasciata dal Dirigente Settore Polizia Locale e Protezione civile, mobilità e viabilità in ordine alla non assoggettabilità delle aree oggetto di variante alle disposizioni del Pano di protezione Civile comunale, recante prot. 212187 del 21.12.2022.

Con nota prot. n. 175930 del 25.10.2022 la Sezione Lavori Pubblici regionale rilasciava il parere di compatibilità geomorfologica di cui all'art. 89 del DPR n. 380/2001.

Con nota prot. AOO_089/26/10/2022/0013349 la Sezione Autorizzazioni Ambientali regionale comunicava la conclusione della procedura di registrazione della variante, in quanto non selezionata ai fini della verifica della sussistenza delle condizioni di esclusione prevista al comma 7.3 del regolamento del Regolamento Regionale n. 18/2013 di cui alla L.R. n. 44/2012.

Con nota prot. n. 1022 del 02.02.2023 acquisita al protocollo della Sezione Urbanistica n. 1913 del 03.02.2023, 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.

RITENUTO, alla luce delle risultanze istruttorie di cui ai Pareri Tecnici allegati (Allegati A e B), sussistano i presupposti di fatto e di diritto per:

1. **APPROVARE**, 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 allo stesso parere, la variante al PRG a seguito di decadenza vincoli di PRG ex art. 2 legge 1187/68 per la riqualificazione urbanistica aree di proprietà del sig. *omissis* identificate al catasto Foglio n. 210 particelle nn. 657, 659, 819, 821;
2. **RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96 delle NTA del PPTR, per le motivazioni e nei termini di cui alla nota n. 1022 del 02.02.2023 del Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica della Sezione Tutela e Valorizzazione del paesaggio, allegata al presente provvedimento, parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato B) e con le conclusioni di cui allo stesso parere, per la variante normativa adottata dal Comune di Lecce con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16/2021

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, dirette e/o indirette, di natura economico-finanziaria e/o patrimoniale e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

(DISPOSITIVO DELLA PROPOSTA)

Il Presidente relatore, 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 ivi compresi gli allegati di cui alle lettere A e B, nelle premesse richiamati che qui per economia espositiva si intendono integralmente trascritti e condivisi.
2. **DI APPROVARE** 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 allo stesso parere, la variante al PRG a seguito di decadenza vincoli di PRG ex art. 2 legge 1187/68 per la riqualificazione urbanistica aree di proprietà del sig. *omissis* identificate al catasto Foglio n. 210 particelle nn. 657, 659, 819, 821;
3. **DI RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96 delle NTA del PPTR, per le motivazioni e nei termini di cui alla nota n. 1022 del 02.02.2023 del Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica della Sezione Tutela e Valorizzazione del paesaggio, allegata al presente provvedimento, parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato B) e con le conclusioni di cui allo stesso parere, per la variante normativa adottata dal Comune di Lecce con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16/2021.
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 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 Funzionario P.O. della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio
(arch. Luigi GUASTAMACCHIA)

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

La Dirigente della Sezione Urbanistica ad interim
(ing. Luigia Brizzi)

“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)

Il Proponente
Presidente della Giunta Regionale
(dott. Michele EMILIANO)

(DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA)

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta del Presidente;
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 ivi compresi gli allegati di cui alle lettere A e B, nelle premesse richiamati che qui per economia espositiva si intendono integralmente trascritti e condivisi.

2. **DI APPROVARE** 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 allo stesso parere, la variante al PRG a seguito di decadenza vincoli di PRG ex art. 2 legge 1187/68 per la riqualificazione urbanistica aree di proprietà del sig. *omissis* identificate al catasto Foglio n. 210 particelle nn. 657, 659, 819, 821;
3. **DI RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96 delle NTA del PPTR, per le motivazioni e nei termini di cui alla nota n. 1022 del 02.02.2023 del Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica della Sezione Tutela e Valorizzazione del paesaggio, allegata al presente provvedimento, parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato B) e con le conclusioni di cui allo stesso parere, per la variante normativa adottata dal Comune di Lecce con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16/2021.
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 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
MICHELE EMILIANO



**REGIONE
PUGLIA**

**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) – Variante al PRG a seguito di decadenza vincoli di PRG ex art. 2 legge 1187/68 per la riqualificazione urbanistica aree di proprietà del sig. *omissis*. 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. 152458 del 04.10.2021 acquisita alla scrivente Sezione con prot. n. 11947 del 07.10.2021 sono stati trasmessi gli atti afferenti la "Variante al PRG a seguito di decadenza vincoli di PRG ex art. 2 legge 1187/68 per la riqualificazione urbanistica aree di proprietà del sig. *omissis*. Adozione variante PRG".

Con la suddetta nota comunale è stata inoltrata anche la seguente documentazione:

1. Tav. 1 - Stralcio planimetria variante PRG - zonizzazione (Tav. C5)
2. Tav. 2 - Stralcio planimetria variante PRG - calcolo delle aree
3. All. 1 Estratto di mappa
4. All. 2 Visure catastali
5. All. 3 Stralcio aerofotogrammetrico
6. All. 4 ortofoto
7. richiesta di riqualificazione urbanistica del sig. *omissis* prot. gen. n. 8166/2020;
8. ricorso al TAR Puglia - Sezione Lecce prot. n. 57166 del 18.05.2020;
9. nota raccomandata del Dirigente del Settore Pianificazione, Gestione e Sviluppo del territorio del Comune di Lecce prot. n. 60310 del 25.05.2020;
10. DCC n. 16 del 09.02.2021 di adozione della variante.

Con nota protocollo n. 12562 del 20.10.2021 si chiedevano le integrazioni e i chiarimenti come di seguito riportato:

"(...), esaminati gli atti pervenuti, per più compiute valutazioni e determinazioni urbanistiche di competenza della scrivente, ai sensi dell'art. 16 della LR 56/1980, si richiedono le seguenti integrazioni documentali:

- *la predisposizione da parte del Responsabile dell'UTC di una specifica relazione sulla verifica del fabbisogno residenziale nonché sul nuovo carico insediativo e sul dimensionamento degli standard esistenti e aggiuntivi a seguito della ritipizzazione prospettata (in particolare per l'area 1), valutandone di conseguenza l'incidenza compatibilmente con le previsioni del PRG vigente;*
- *l'attestazione, con riferimento al Piano comunale di Protezione Civile, dalla quale si evinca che le aree oggetto di variante non siano state individuate e quindi assoggettate a specifiche disposizioni rivenienti da detto Piano;*
- *il parere di compatibilità sismica, ex art. 89 DPR 380/2001 e s.m.i. del Referente Rischio Sismico LL.PP. della struttura tecnica regionale;*
- *il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96 delle NTA del Piano*



**REGIONE
PUGLIA**

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

Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR), approvato con DGR. n. 176 del 16.02.2015."

Con nota prot. n. 11929 del 20.01.2023 acquisita al prot. regionale n. 1113 del 24.01.2023, il Comune di Lecce riscontrava come segue:

"(...) Tutto ciò premesso, con riferimento ai chiarimenti/integrazioni richieste, si riporta quanto di seguito

Punto 1) - *Predisposizione da parte del Responsabile dell'UTC di specifica relazione sulla verifica del fabbisogno residenziale nonché sul nuovo carico insediativo e sul dimensionamento degli standard esistenti e aggiuntivi a seguito della ritipizzazione prospettata (in particolare per l'area 1), valutandone di conseguenza l'incidenza compatibilmente con le previsioni del PRG vigente.*

Stante l'esigua dimensione dell'Area n. 1 di proprietà del Sig. omissis, oggetto di riqualificazione, che sviluppa una superficie pari a mq. 974,00, la riclassificazione della stessa in zona omogenea di tipo residenziale "B12", determina un incremento del carico insediativo di n. 27 abitanti, a cui deve obbligatoriamente corrispondere il reperimento di aree a standard secondo le quantità di cui all'art. 8, lett. a) delle NTA di PRG 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, in riferimento agli insediamenti residenziali, per ogni abitante insediato o da insediare, debba 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".

Considerato, altresì, 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 ed 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 di Consiglio Comunale n. 16 del 09/02/2021 in relazione agli abitanti insediabili è pari a mq. 607,50.

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

Verifica dimensionamento area a standard con la presente proposta - ZONA B12 di PRG		
DATI URBANISTICI – ART. 54 NTA di PRG		
Superficie lotto B12	mq.	974,00
Indice Fabbricabilità (If)	mc./mq.	2,8



**REGIONE
PUGLIA**

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

Volume Max Insediabile (residenziale)	mc.	2727,2
Aree da cedere per standard urbanistici art. 8, lett. a) delle N.T.A. di P.R.G. - Verde e parcheggi pubblici (ab 27 x 22,50 mq/ab)	mq.	607,50

Pertanto, alla luce di quanto sopra, la riqualificazione dell'Area n. 1 in zona "B12", 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 pari a mq. 607,50, con la possibilità di cedere tali aree a standard anche all'interno dell'altra area di proprietà del sig. omissis identificata come Area n. 2, della superficie complessiva pari a mq. 623,00 anche questa oggetto di variante del presente provvedimento essendo la stessa riclassificata a seguito della su richiamata deliberazione di adozione di variante n. 16/2021 in zona F23" attrezzature di interesse collettivo private "(art. 98 NTA), nel rispetto degli indici, prescrizioni e destinazioni d'uso stabilite per le zone "F14 – verde attrezzato", (art. 92 delle N.T.A. di P.R.G.)."

Con la citata nota comunale l'AC trasmetteva l'attestazione rilasciata dal Dirigente Settore Polizia Locale e Protezione civile, mobilità e viabilità in ordine alla non assoggettabilità delle aree oggetto di variante alle disposizioni del Piano di protezione Civile comunale, recante prot. 212187 del 21.12.2022.

Con nota prot. n. 175930 del 25.10.2022 la Sezione Lavori Pubblici regionale rilasciava il parere di compatibilità geomorfologica di cui all'art. 89 del DPR n. 380/2001.

Con nota prot. AOO_089/26/10/2022/0013349 la Sezione Autorizzazioni Ambientali regionale ha comunicato la conclusione della procedura di registrazione della variante, in quanto non selezionata ai fini della verifica della sussistenza delle condizioni di esclusione prevista al comma 7.3 del regolamento del Regolamento Regionale n. 18/2013 di cui alla L.R. n. 44/2012.

Con nota prot. n. 1022 del 02.02.2023 acquisita al protocollo della Sezione Urbanistica n. 1913 del 03.02.2023, 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 (adottata con DCC n. 16 del 09/02/2021) riguarda due aree di proprietà del proponente.

La prima, **Area 1**, è un lotto di terre sito in via Medaglie D'oro, identificato catastalmente al foglio 210, p.lle nn. 657 e 659, classificato dallo strumento urbanistico generale vigente parte come zona F11 «attrezzature per l'istruzione» (scuola dell'infanzia e dell'obbligo), normata dall'art. 89 delle NTA di PRG e parte come "viabilità di previsione" normata dall'art. 115 delle NTA di PRG.

La seconda, **Area 2**, è un lotto di terreno sito alla Via Gidiuli ang. Via Extrafallaces, identificato catastalmente al foglio 210 p.lle 819 e 821 e classificato dal PRG vigente come zona F38 "verde di arredo stradale" (art. 116 NTA).



**REGIONE
PUGLIA**

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

Per effetto della decorrenza del termine quinquennale di validità di cui all'art. 2 della legge 19.11.1968 n. 1187, hanno perso efficacia i vincoli preordinati all'esproprio imposti dal vigente PRG.

Come emerge dalla deliberazione di adozione della variante le aree del proponente, oggetto di ricorso, sono inserite in una maglia quasi tutta già edificata, definita da strade esistenti e urbanizzate, in ambiti tipizzati sia come zona "B12 - *Residenziali urbane con edificazione a schiera ed in linea*" e sia in parti destinate a D5 "zona attività terziarie e direzionali" e D3 "Zone Artigianali.

Come rilevabile dalle ortofoto e dagli estratti della documentazione cartografica pervenuta, l'attuale stato dei luoghi risulta sostanzialmente modificato dai successivi interventi pubblici e privati, sia in relazione all'attuazione della rete infrastrutturale, sia in riferimento alla realizzazione di attrezzature e opere pubbliche, oltre che di attuazione di interventi privati.

Pertanto, l'intera zona è situata nel quartiere Rudiae – Rione S.Pio, ricadente nel perimetro del "Programma Integrato di riqualificazione delle Periferie" (PIRP), programma che attraverso interventi di riqualificazione urbana ha comportato alcune modifiche delle destinazioni specifiche di zona fissate dal PRG con il fine di migliorare la dotazione dei servizi nell'ambito dell'area d'intervento.

Alcune delle varianti urbanistiche proposte dal PIRP, hanno interessato cambi di destinazioni d'uso riferiti sia all'interno delle zone F – Attrezzature e servizi di Quartiere, sia in aree residue di zona D3 (artigianale) non più utilizzabili secondo le originarie destinazioni. Nello specifico, per l'Area n. 1 – lotto di terreno sito alla via Medaglie D'oro, la mutazione della destinazione della "zona F11" destinata ad attrezzature per l'istruzione operata dal suddetto programma (PIRP), ha interessato solo parte dell'intera area classificata "F11" - che nelle previsioni di PRG era interamente dimensionata in mq. 9.184,00 - cambiando la classificazione in zona F14 "verde attrezzato", lasciando così invariata la restante parte.

Di conseguenza l'area di proprietà del ricorrente risulta essere una parte residua dell'intera area classificata dal PRG come F11 "Attrezzature per l'istruzione", confinante con aree che lo stesso PIRP ha ritipizzato da F11 a F14, su cui insistono due spazi destinati a verde attrezzato, una denominata il "Parco dei colori" e l'altra "Skate Park". Anche la viabilità di previsione del PRG risulta allo stato attuale variata, come visibile nella TAV. C5 del PRG, la stessa Via Medaglie d'oro, che divide attualmente l'intera zona F11, è stata realizzata in variante al PRG. Il suddetto lotto, pertanto, rientra nella fattispecie di cui alla lettera b) prevista nella delibera C.C. 80/97 soprarichiamata, trattandosi di area interessata da edificato legittimamente realizzato per la quale, l'AC ipotizza una riclassificazione alla luce dell'attuale stato dei luoghi ormai consolidato e in considerazione del fatto che è venuto meno l'interesse pubblico alla reiterazione dei vincoli espropriativi originariamente imposti dal PRG sulle aree destinate a viabilità.

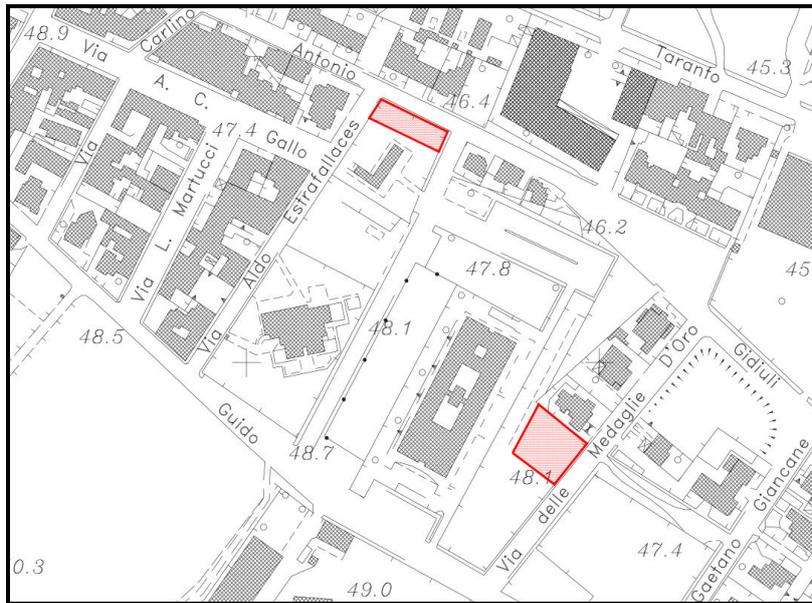
Anche questa area, classificata come zona F38 "Arredo stradale", si trova inserita in un contesto totalmente modificato, rispetto alle previsioni originarie del PRG, dai successivi interventi pubblici e privati, interessata da viabilità esistente (Via Aldo Estrafallaces realizzata in variante alle previsioni di PRG) e confinante con un edificio destinato a civile abitazione, realizzato in epoca antecedente all'adozione del PRG come risulta dalle planimetrie di piano (Tav. C5). L'area, che si presenta libera da costruzioni ed è inserita in una maglia urbana caratterizzata da un'intensa edificazione (zone "B12" di completamento edilizio), rientra tra le "zone F" destinate a servizi di quartiere eccedenti lo standard minimo



**REGIONE
PUGLIA**

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

inderogabile di cui al DM 1444/68 e, pertanto, l'attuazione della stessa può essere effettuata direttamente dai privati, conformemente alle destinazioni di PRG.



Estratto All. 3 - Stralcio aerofotogrammetrico



**REGIONE
PUGLIA**

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



Estratto All. 4 - Ortofoto

Il proprietario dei due lotti di terreno con richiesta di riqualificazione pervenuta al Comune in data 21.01.2020 ed acquisita con il n. 8166 e successivo ricorso proposto innanzi al Tar Puglia – Sezione di Lecce, acquisito al prot. gen del Comune in data 18.05.2020 con il n. 57166/2020, ha chiesto all'AC, la riqualificazione urbanistica delle aree di proprietà in Zona B12.

Il Comune di Lecce, come esplicitato nella DCC n. 16/2021 di adozione della variante in oggetto, muovendosi nel solco degli indirizzi e criteri definiti dalla stessa AC sia con DCC n. 80 del 03.03.1997 riguardante la riqualificazione urbanistica delle aree interessate da decadenza dei vincoli di PRG, sia la DCC n. 56 del 21.03.2002 inerente la ricognizione e la verifica delle aree a servizi (zone F), "preso atto dell'avvenuto rispetto degli standard minimi di cui al D.M. 1444/68 in diverse parti del territorio comunale, ma anche della necessità delle aree vincolate per il soddisfacimento dei maggiori standard fissati dal PRG, ne traeva la proposta di consentire in questi casi la realizzazione delle destinazioni a servizi direttamente da parte dei privati, così reinterpreta – pur senza variarle e senza precludersi la possibilità di una propria iniziativa pubblica – le previsioni dello strumento urbanistico generale. (sentenza TAR n. 3267/05)."

Conseguentemente l'AC, per effetto del mutato stato dei luoghi conseguente alle differenti scelte operate dall'A.C. anche in merito ai tracciati viari realizzati e al fine di conferire all'Area 1 una classificazione omogenea, **ha proposto in adozione una riclassificazione in "zona B12 – Residenziali urbane con edificazione a schiera ed in linea"** (art. 54 NTA) conformemente alla destinazione di PRG imposta sulle aree contermini. *Gli indici e parametri dell'art. 54 delle NTA di PRG di riferimento sono:*

ZONA B12 – Residenziali urbane con edificazione a schiera ed in linea – art. 54 delle NTA.

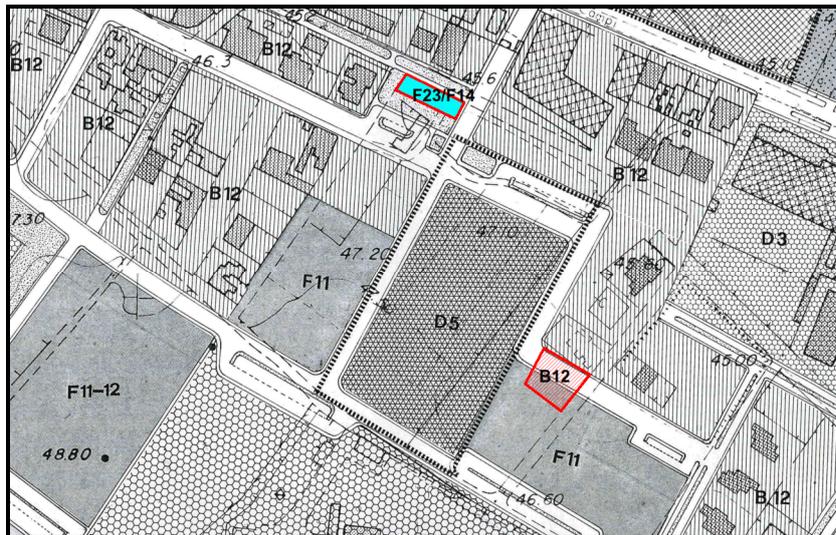


**REGIONE
PUGLIA**

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

$I_f = 2,8 \text{ mc/mq}$
 $R_c = 0,40 \text{ mq/mq}$
 $U_f = 0,90 \text{ mq/mq}$
 $H_{max} = 14,00 \text{ ml}$
 $NP = 3 + pt$

Atteso, peraltro che il PRG – 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, e considerato che la riqualificazione dell'Area n. 1 in zona omogenea di tipo residenziale "B", determina un incremento del carico urbanistico di PRG, consentendo l'insediamento di ulteriori 27 abitanti, cui deve obbligatoriamente corrispondere il reperimento di aree a standard la suddetta riqualificazione comporta il contestuale obbligo di individuazione e cessione all'interno del lotto del relativo standard di Piano pari a mq. 607,50, con la possibilità di cedere tali aree a standard anche all'interno dell'altra area di proprietà identificata come **Area n. 2**, della superficie complessiva pari a **mq. 623,00**. A tal fine l'AC ritiene la sua attuale destinazione a zona "F38 – Arredo stradale" incompatibile con l'utilizzo privato e, pertanto, se ne prevede la **modifica in «zona F23» attrezzature di interesse collettivo private» (art. 98 NTA), nel rispetto degli indici, prescrizioni e destinazioni d'uso stabilite per le zone "F14 – Verde Attrezzato" (art. 92 delle N.T.A. di PRG)**, atteso che la previsione di un'attrezzatura privata per la realizzazione di aree attrezzate per attività ricreative e sportive dei bambini e dei ragazzi, secondo la disciplina contenuta nella normativa di cui all'art. 92 NTA, appare per l'AC la più idonea a soddisfare le esigenze dell'ambito territoriale di riferimento, inserendosi nel contesto urbanistico caratterizzato da nuclei edificati compatibilmente con le destinazioni residenziali-artigianali nell'area.





**REGIONE
PUGLIA**

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

Estratto Tav. 1 - C5 - Stralcio planimetria variante PRG - Zonizzazione

	Area n. 1	ZONA B12 - "Riqualificazione Urbanistica" "Residenziali urbane con edificazione a schiera ed in linea (art. 54 N.T.A.)"
	Area n. 2	ZONA F23 - "Riqualificazione Urbanistica" "Attrezzature di interesse collettivo private (art. 98 N.T.A.) con attribuzione degli indici delle Zone F14 "Verde attrezzato" (art. 92 N.T.A.)"

CONCLUSIONI

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 variante proposta, attese le caratteristiche del contesto urbanistico consolidatosi nel corso del tempo, considerato l'attuale assetto e le funzioni esistenti nei pressi e in adiacenza delle stesse due aree, funzioni che da tempo convergono verso il graduale assestamento e consolidamento della dimensione residenziale circostante anche a modifica delle stesse previsioni di PRG (come esposto nella delibera del Consiglio Comunale), risulta coerente con le caratteristiche generali delle aree limitrofe.

E' condivisibile la ritipizzazione in zona B12* dell'Area 1, che, nel consentire la chiusura di una maglia urbanistica residenziale allo stato non completata, riordina l'edificazione di un lotto residuale a condizione che sia garantito (nella stessa Area 1) 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 delle strutture ricreativo-sportive ivi presenti e attrattrici di carichi veicolari, nonché del verde pubblico la cui dotazione deve agevolare la fruibilità dei luoghi e il miglioramento del microclima locale.

La ritipizzazione dell'Area 2 è altresì condivisibile a condizione che nell'attuazione degli interventi sia data priorità alle aree pubbliche da cedere al Comune, come prospettato dalla stessa AC laddove indicava la possibilità di cedere tali aree a standard (oltre che nell'Area 1) anche all'interno di detta Area 2, in applicazione dell'art. 8, lett. a) delle N.T.A. di P.R.G.).

Alla luce delle risultanze istruttorie, ai sensi dell'art. 16 della LR n. 56/1980, si condividono le motivazioni adottate dal Comune di Lecce, con Delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 09.02.2021 e per l'effetto si esprime parere favorevole all'approvazione della Variante al PRG a seguito di decadenza vincoli di PRG ex art. 2 legge 1187/68 per la riqualificazione urbanistica aree di proprietà del sig. omissis.

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

 Valentina Battaglini
14.03.2023
13:34:01
GMT+00:00

La Dirigente della Sezione Urbanistica ad interim
(ing. Luigia Brizzi)

 Luigia Brizzi
18.04.2023
12:54:26
GMT+01:00



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

**PARERE TECNICO
"Allegato B"**

COMUNE DI LECCE

***Riqualificazione urbanistica a seguito di decadenza
vincoli di P.R.G. ex art.2 legge 1187/68
Adozione variante PRG***

DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Con nota prot. n. 159868 del 29.09.2022, acquisita al prot. col n. 145/8051 del 29.09.2022, il Comune 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 censita in catasto al fg. 210, p.lle nn. 657, 659, 819, 821, 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 P.R.G. "Zonizzazione" (Tav. C5) rapp. 1:2000
- TAV. 2 – Variante P.R.G. "Calcolo delle Aree" (Tav. D5) rapp. 1:2000
- All.1 – Estratto di mappa rapp. 1:2000
- All.2 – Visure catastali
- All.3 – Stralcio Aerofotogrammetrico rapp. 1:2000
- All.4 – Ortofoto Si trasmette, altresì, la seguente documentazione
- Delibera C.C. n. n. 16 del 09.02.2021 di adozione della variante

Con successiva nota prot n. 11929/2023 del 20.01.2023, inviata per conoscenza a questa Sezione ed acquisita al prot. col n. 145/619 del 20.01.2023, il Comune ha riscontrato la nota n. 079/12562 del 20.10.2021 della Sezione Urbanistica regionale.

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE PROPOSTA

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 Delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 09.02.2021 è stata adottata la variante urbanistica al PRG come segue:

- **Area n. 1** - lotto di terreno sito alla via Medaglie D'oro, identificato catastalmente al foglio 210, p.lle nn. 657 e 659, classificato dallo strumento urbanistico generale vigente parte come zona F11 «*attrezzature per l'istruzione*» (scuola dell'infanzia e



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

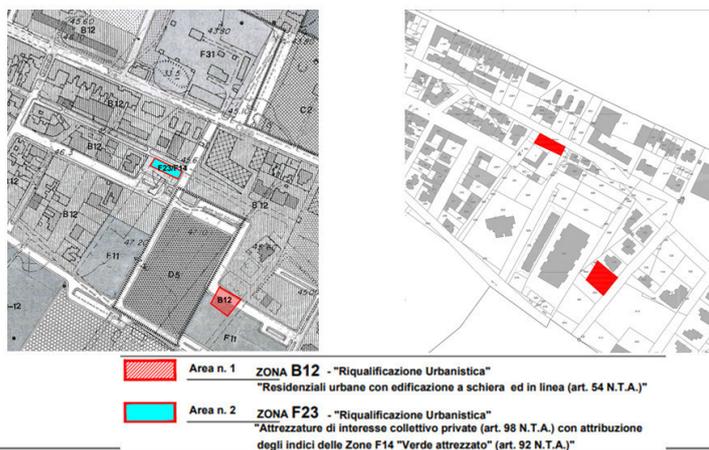
**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

dell'obbligo), normata dall'art. 89 delle NTA di PRG e parte come *“viabilità di previsione”* normata dall'art. 115 delle NTA di PRG, mediante la riclassificazione in *«zona B12 – Residenziali urbane con edificazione a schiera ed in linea»* secondo gli indici e parametri dell'art. 54 delle N.T.A. di P.R.G.. Ciò con l'obbligo di cessione di area a standard (verde pubblico e parcheggi pubblici) all'interno del lotto (con la possibilità di cedere tali aree a standard anche all'interno dell'altra area identificata come Area n. 2, oggetto di variante, in applicazione dell'art.8, lett. a) delle N.T.A. di P.R.G. Di seguito si riportano gli indici e parametri dell'art. 54 delle NTA di PRG di riferimento:

- Residenziali urbane con edificazione a schiera ed in linea
- art. 54 delle NTA.
- $I_f = 2,8 \text{ mc/mq}$
- $R_c = 0,40 \text{ mq/mq}$
- $U_f = 0,90 \text{ mq/mq}$ $H_{\text{max}} = 14,00 \text{ ml}$
- $NP = 3 + \text{pt}$

- **Area n. 2** - lotto di terreno sito alla Via Gidiuli ang. Via Extrafallaces, identificato catastalmente al foglio 210 p.lle nn. 819 e 821, classificato dal PRG vigente come zona F38 *“verde di arredo stradale”* (art. 116 NTA) mediante la riclassificazione in zona F23 *“attrezzature di interesse collettivo private”* (art. 98 NTA), nel rispetto degli indici, prescrizioni e destinazioni d'uso stabilite per le zone *“F14 – verde attrezzato”*, (art. 92 delle N.T.A. di P.R.G.).





**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

Dato atto che con nota prot. AOO_089/26/10/2022/0013349 la Sezione Autorizzazioni Ambientali ha comunicato la conclusione della procedura di registrazione della variante, in quanto non selezionata ai fini della verifica della sussistenza delle condizioni di esclusione prevista al comma 7.3 del regolamento.

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;
- d) i Progetti territoriali per il paesaggio regionale di cui al Titolo IV.

Con riferimento alla valutazione paesaggistica della Variante in oggetto, dalla consultazione degli elaborati del PPTR, si rappresenta che le aree interessate ricadono nell'Ambito Territoriale "**Tavoliere Salentino**" ed in particolare nella Figura Territoriale denominata "**La campagna leccese del ristretto e il sistema di ville suburbane**".



Dette aree, collocate a Nord-Ovest del nucleo urbano di Lecce nei pressi di via Taranto, non risultano direttamente interessate 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



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

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:

"Gli effetti della riqualificazione dell'area sono estremamente contenuti e non producono dissonanza con i caratteri tipologici dell'area in esame. Non generano nessun impatto paesaggistico con il contesto in cui si inserisce. Inoltre la riqualificazione non genera:

- *modificazioni della morfologia, quali sbancamenti e movimenti di terra significativi;*
- *modificazioni dello skyline naturale e/o antropico;*
- *modificazioni della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico;*
- *modificazioni dell'assetto percettivo, scenico o panoramico.;*
- *modificazioni dell'assetto fondiario, agricolo e culturale, perché l'area è stata urbanizzata sulla base di quanto previsto PRG relativo all'area in esame."*

(CONCLUSIONI)

Tutto ciò premesso, fatti salvi gli atti di governo del territorio vigenti ove più restrittivi, si ritiene di poter rilasciare 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 in calce alla norma tecnica di riferimento per la zona:

"B12* - Residenziali urbane con edificazione a schiera ed in linea":

"PRESCRIZIONI/PAESAGGIO

- *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*



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

parti metalliche grigliati tipo "orsogril". In affiancamento alla recinzione sul lato interno dovrà essere prevista una siepe;

- *Al fine di incrementare la superficie permeabile dell'insediamento, aumentare la capacità drenante delle stesse superfici nonché contrastare il consumo di suoli a fini infrastrutturali i **parcheggi** siano realizzati esclusivamente con masselli autobloccanti drenanti - grigliati erbosi, forati e pavimenti filtranti. 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 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."*

Il Funzionario PO
Autorizzazioni Paesaggistiche e Pareri
arch. Luigi Guastamacchia

Firmato digitalmente da:
LUIGI GUASTAMACCHIA
Regione Puglia
Firmato il: 02-02-2023 13:38:27
Seriale certificato: 903259
Valido dal 08-02-2021 al 08-02-2024

Il Dirigente della Sezione
Arch. Vincenzo Lasorella

