

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 8 agosto 2023, n. 1172

**COMUNE DI LECCE - Esecuzione Sentenza TAR Puglia - Sez. Lecce n. 1024/2019. Riqualificazione urbanistica area di proprietà privata a seguito di decadenza vincoli di P.R.G. ex art. 2 legge n. 1187/68. 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 che:**

Il Comune di Lecce è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato dalla Regione Puglia con Deliberazioni di Giunta Regionale n. 3919 e n. 6646 del 1989 ed entrato in vigore in data 1.02.1990 con la pubblicazione sul BURP Puglia n. 23.

Con nota comunale prot. n. 152436 del 04.10.2021 sono stati trasmessi gli atti afferenti alla "Riqualificazione urbanistica di un'area privata adottata con Delibera del Sub Commissario prefettizio n. 378 del 24.07.2019", comprensivi della Deliberazione del Sub Commissario prefettizio n. 378 del 24.07.2019 di adozione della variante.

Con nota protocollo n. prot. 12564 del 20.10.2021 la Scrivente Sezione chiedeva integrazioni e chiarimenti.

Con nota prot. n. 0088162/2023 del 17.05.2023, acquisita al prot. regionale n. 6992 del 18.05.2023, il Comune di Lecce riscontrava la suddetta nota regionale.

Con la citata nota comunale l'AC trasmetteva l'attestazione rilasciata dal Comandante della Polizia locale e Protezione civile, Mobilità e Viabilità con riferimento al Piano Comunale di Protezione Civile in ordine alla non assoggettabilità dell'area oggetto di variante alle disposizioni dello stesso piano.

Con nota r\_puglia/AOO\_064/PROT/10/05/2023/0007593 la Sezione Lavori Pubblici regionale rilasciava il parere di compatibilità geomorfologica con prescrizioni di cui all'art. 89 del DPR n. 380/2001.

Con nota protocollo n. 0159035/2022 del 28/09/2022 il Comune di Lecce ha attestato la sussistenza delle specifiche condizioni di esclusione dalle procedure di VAS dell'intervento "Esecuzione Sentenza TAR Puglia – sez. Lecce n. 1024/2019. Riqualificazione urbanistica area di proprietà a seguito di decadenza vincoli di P.R.G. ex art.2 legge 1187/68", ai sensi dell'art. 7 comma 7.2 lett. c) del Regolamento Regionale n. 18/2013, come modificato ed integrato dal R.R. n. 16/2015, di attuazione della L.R. n. 44/2012 e ss.mm.ii., recante "Disciplina regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica".

Con nota prot. n. 4885 del 06.06.2023, acquisita al protocollo della Sezione Urbanistica n. 7917 del 08.06.2023, 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 n. 56/1980 della variante in oggetto.

**VISTI:**

- il parere tecnico della Sezione Urbanistica posto in allegato A al presente provvedimento per farne parte integrante;
- il parere tecnico della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio posto in allegato B al presente provvedimento per farne parte integrante;

**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 n. 1187/68 per la riqualificazione urbanistica di un'area privata adottata con Delibera del Sub Commissario prefettizio n. 378 del 24.07.2019;
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. 4885 del 06.06.2023 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 al PRG a seguito di decadenza vincoli di PRG ex art. 2 legge n. 1187/68 per la riqualificazione urbanistica di un'area privata adottata con deliberazione del Sub Commissario prefettizio n. 378 del 24.07.2019.

#### GARANZIE DI RISERVATEZZA

La pubblicazione sul BURP, nonché la pubblicazione all'Albo o sul sito istituzionale, salve le garanzie previste dalla legge n. 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. n. 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.

Il Presidente relatore, sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate, ai sensi dell'art. 4 comma 4° - lettera "d)" della LR n. 7/97 e della L.R. n. 56/80 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 n. 1187/68 per la riqualificazione urbanistica di un'area privata adottata con Delibera del Sub Commissario prefettizio n. 378 del 24.07.2019;
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. 4885 del 06.06.2023 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 al PRG a seguito di decadenza vincoli di PRG ex art. 2 legge n. 1187/68 per la riqualificazione urbanistica di un'area privata adottata con Delibera del Sub Commissario prefettizio n. 378 del 24.07.2019;

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. n. 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.

La funzionaria istruttrice  
**arch. Martina OTTAVIANO**

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 ad interim della Sezione Urbanistica  
**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 Francesco GAROFOLI**

Il Proponente  
Presidente della Giunta Regionale  
**dott. Michele EMILIANO**

#### **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 n. 1187/68 per la riqualificazione urbanistica di un'area privata adottata con Delibera del Sub Commissario prefettizio n. 378 del 24.07.2019;
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. 4885 del 06.06.2023 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 al PRG a seguito di decadenza vincoli di PRG ex art. 2 legge n. 1187/68 per la riqualificazione urbanistica di un'area privata adottata con Delibera del Sub Commissario prefettizio n. 378 del 24.07.2019;
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. n. 69/2009 in versione integrale.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA  
ANNA LOBOSCO

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA  
MICHELE EMILIANO

**REGIONE  
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA

SEZIONE URBANISTICA

SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA



Luigia Brizzi

25.07.2023

14:14:08

GMT+01:00

**Parere tecnico - Allegato A**

**OGGETTO: Esecuzione Sentenza TAR Puglia – Sez. Lecce n. 1024/2019. Riqualficazione urbanistica area di proprietà privata a seguito di decadenza vincoli di P.R.G. ex art.2 legge 1187/68. Adozione variante PRG - DCP n. 378 del 24.07.2019 e DCC n. n. 78 del 28.4.2021.**

Il Comune di Lecce (in seguito Comune) è dotato di Piano Regolatore Generale - 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 Delibera del sub Commissario prefettizio vicario n. 378 del 24/07/2019 il Comune di Lecce, nell'ottemperare alla sentenza del TAR n. 1024/2019, ha adottato (nel rispetto dei criteri e indirizzi già fissati dall'Amministrazione Comunale con DCC n. 80/97 per la riqualficazione urbanistica delle aree interessate dalla decadenza dei vincoli di Piano) la variante urbanistica dell'area di proprietà della ricorrente, identificata in catasto al foglio 177, particelle nn. 555, 630, 545, 546, 547, 558, 556, 626 e parte della 554.

Con nota protocollo n. 152436 del 04.10.2021 il Comune ha trasmesso alla Sezione Urbanistica della Regione Puglia istanza di approvazione della variante in oggetto.

Con nota prot. 12564 del 20.10.2021 la Regione Puglia ha richiesto la seguente documentazione integrativa:

- parere di compatibilità idrologica ed idraulica ai sensi dell'art. 4 delle N.T.A. del P.A.I. rilasciato dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino;
- parere di compatibilità sismica ex art. 89 D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. rilasciata dalla competente Sezione regionale;
- 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;
- adempimenti relativi alla registrazione della variante, in quanto non selezionata ai fini della verifica della sussistenza delle condizioni di esclusione dalla procedura di VAS prevista al comma 7.3 del regolamento.

Con la stessa nota, inoltre, la Sezione Urbanistica invitava il Comune:

- ad inviare la documentazione tecnico amministrativa anche alla Sezione regionale Tutela e Valorizzazione del paesaggio, al fine dell'espressione del parere di competenza;
- a predisporre una verifica *"del fabbisogno residenziale nonché sul nuovo carico insediativo e sul dimensionamento degli standard esistenti e aggiuntivi a seguito della ritipizzazione prospettata, valutandone di conseguenza l'incidenza compatibilmente con le previsioni del PRG vigente"*.

**REGIONE  
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA  
SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

Con nota acquisita alla Scrivente Sezione n. 6992 del 18.05.2023, l'AC ha trasmesso le integrazioni di seguito riportate:

- parere di compatibilità idrologica ed idraulica ai sensi dell'art. 4 delle N.T.A. del P.A.I. rilasciato dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale prot. 11076/2023 del 13.04.2023 acquisito al prot. gen. in data 14.04.2023 con n. 67140;
- parere di compatibilità sismica ex art. 89 D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. rilasciata dalla competente Sezione regionale prot. AOO\_064/PROT/10/05/2023/0007593 acquisito al prot. gen. in data 12.05.2023 con n. 84462;
- 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. 212023 del 21.12.2022;
- nota prot. AOO\_089/26/10/2022/0013349 acquisita al protocollo generale in pari data con il n. 176792 della Regione Puglia - Sezione Autorizzazioni Ambientali di comunicazione a 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.

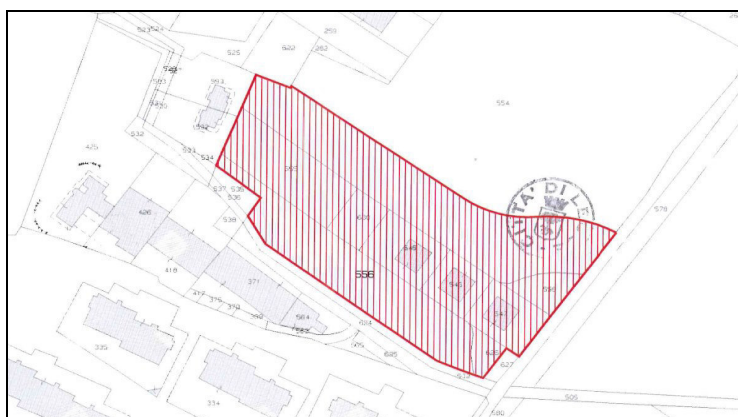
Inoltre, il Comune dichiarava di aver inviato, come richiesto, la documentazione alla Sezione regionale Tutela e Valorizzazione del paesaggio.

Nella stessa nota riportava la verifica del calcolo del carico insediativo e del fabbisogno degli standard.

#### ***Contenuti della proposta di Variante***

**La proposta di variante al PRG riguarda un'area di proprietà privata sita in via Vecchia Frigole, distinta in Catasto al foglio 177, particelle nn. 555, 630, 545, 546, 547, 558, 556, 626 e parte della 554, originariamente destinata dal vigente PRG come "zona per la viabilità" (art. 115 NTA del PRG) e "fasce e aree di rispetto alla rete viaria" (art. 117 delle NTA del PRG), per una superficie di circa 12.100 mq, escludendo la viabilità esistente, mediante la seguente riclassificazione:**

- zona B13\* - residenziali a prevalente edificazione a villini, secondo gli indici e i parametri dell'art. 55 delle NTA del PRG, come integrati e modificati di seguito:
  - o indice fondiario 0,80 mc/mq;
  - o obbligo di cessione dell'area a standard all'interno del lotto, in applicazione dell'art. 8, lett. a) delle NTA di PRG;
  - o obbligo di cessione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
  - o modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato esteso all'intera zona omogenea B13\*
- zona E1 agricole - disciplinata dall'art. 83 delle NTA del PRG.

**REGIONE  
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA  
SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

*Estratto All. 1 – Estratto di mappa*

Il terreno interessato dalla decadenza dei vincoli di cui all'ex art. 2 della legge 1187/68, costituisce solo una porzione dell'intero lotto di proprietà, nella parte relativa alla previsione di realizzazione di un'arteria stradale. L'originaria destinazione di PRG oggetto di decadenza dei suddetti vincoli prevedeva la realizzazione di un'arteria stradale di collegamento dei nuclei periferici della città. Tale previsione, nel corso del tempo, non è mai stata realizzata e né per l'effetto le aree corrispondenti all'originario asse viario sono state riqualificate.

**A seguito della decadenza delle previsioni vincolistiche di piano, in applicazione dell'art. 9, DPR 380/2001, su una porzione del terreno in questione (in particolare quella relativa alla viabilità, Fg 177, p.la ex 415, attuali 547, 546, 545, ex 544 – oggi 630 e 545) della superficie di mq 4892 è stato rilasciato alla proprietà il Permesso di Costruire n. 328/03 del 04.12.2003, per la realizzazione di n. tre corpi di fabbrica con destinazione artigianale, in Lecce alla via Vecchia Frigole. Allo stato attuale esse risultano allo stato rustico e incomplete.**

Con gli ulteriori permessi di costruire n. 610/05 del 14.11.05 e n. 69/2008 del 26.02.2008 sono state autorizzate opere in variante ai lavori assentiti con l'originario titolo edilizio n. 328/03, titolo edilizi mediante i quali il proponente ha proceduto alla costruzione dei tre edifici proposti.

Successivamente, in data 17.01.2017, il proponente presentava istanza di recupero abitativo delle tre palazzine, allora in costruzione, destinate ad attività produttive, a seguito della quale veniva disposto il rilascio del PdC per la trasformazione ad uso residenziale di tutte e tre le palazzine in virtù della DCC n. 37 del 17.05.2016 avente ad oggetto "Individuazione di aree nel vigente P.R.G. quali zone territoriali omogenee a destinazione mista (come definita dall'art. 51, comma 1, lett. c), punto 5) della L.R. 31/05/80 n. 56) ove applicare l'art. 8 della L.R. 15/11/07 n. 33 come introdotto dall'art. 2 della L.R. 7/04/14 n. 16" con la quale "negli edifici esistenti, realizzati in forza di un titolo abilitativo ai sensi dell'art. 9 del DPR 380/01 è



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA  
SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

*consentito il mutamento nella destinazione d'uso, oltre all'artigianale-commerciale, anche di destinazione residenziale".*

Ai fini del rispetto degli standard urbanistici art. 3 del DM 1444/1968, il richiedente cedeva al Comune di Lecce un'area da destinarsi a standard urbanistici della superficie pari a mq. 107,00, censita in Catasto Terreni del Comune di Lecce al foglio 177 particella 627 derivante dall'originaria particella 557.

Il Permesso di Costruire n. 440 del 20.10.2017 rilasciato al proponente su disposizione del Dirigente del 17.01.2017 era riferito a uno dei tre edifici realizzati in forza dell'originario permesso di costruire n. 69/2008 e nello specifico quello ricadente sul lotto n. 3, censito in catasto al Foglio 177 p.lle 545.

**La proprietà preventivamente richiedeva al Comune (protocollo comunale n. 12395 del 19.01.2018) la riqualificazione urbanistica dei propri terreni siti in via Vecchia Frigole distinti in Catasto al fg.177, p.lle 555, 545, 544, 556, 626 e 634 mediante "classificazione urbanistica B/C o equivalente per realizzare edilizia convenzionata economica e popolare con attuazione diretta";**

Visto il silenzio serbato dal Comune di Lecce sulla richiesta di riqualificazione urbanistica su richiamata, il proponente ha proposto ricorso innanzi al TAR Puglia di Lecce n. 1424 del 2018 avverso l'Amministrazione intimata di procedere alla nuova pianificazione dell'area rimasta priva di disciplina urbanistica in forza della decadenza del vincolo.

**Successivamente, con nota acquisita al protocollo del Comune. N. 194265 del 14.12.2018 la proprietà ha presentato ulteriore richiesta di riqualificazione urbanistica per un'area di sua proprietà sempre alla via Vecchia Frigole distinta in Catasto al Fig. 177 p.lle 546, 547, 630, 502.**

A seguito delle suddette richieste di riqualificazione gli Uffici del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio hanno chiesto documentazione integrativa in merito ad alcune discordanze rilevate nelle richieste di riqualificazione ed al ricorso, richiesta ottemperata con nota del Proponente acquisita al protocollo comunale n. 31543 del 28.02.2019. Con detta nota in particolare il Comune rilevava che *"da un primo esame le due richieste [...] non possono essere esaminate separatamente in quanto sull'area oggetto di riqualificazione della prima richiesta e sulla quale pende ricorso al TAR Lecce, insiste un fabbricato realizzato in forza di permesso di costruire relativo a n. 3 fabbricati due dei quali ubicati sul lotto adiacente, catastalmente identificato sulla seconda richiesta di riqualificazione e avendo rilevato nelle domande e nel ricorso proposto elementi contraddittori (sia relativamente ai riferimenti catastali, sia in riferimento alle planimetrie allegare) che non permettono agli uffici un corretto prosieguo istruttorio..."*

Con propria nota acquisita al protocollo comunale n. 31543 del 28.02.2019, il proponente forniva chiarimenti.

Con **sentenza n. 1024/2019, il TAR Puglia – Sezione Lecce**, ha accolto il ricorso invitando il Comune di Lecce a concludere il procedimento con un provvedimento espresso (sia esso di accoglimento o rigetto dell'istanza).





**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA  
SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

Si evidenzia peraltro che con delibera C.C. n. 80 del 3.03.1997 l'Amministrazione comunale ha fissato indirizzi e criteri per la riqualificazione urbanistica delle aree di tutto il territorio comunale interessate dalla decadenza dei vincoli di piano. Con tale delibera si è ritenuto di garantire, riconfermandole, le destinazioni a servizi pubblici delle aree libere che risultino ancora utilizzabili a tale scopo, prevedendo altresì la possibilità di riclassificazione delle aree interessate da edificazione legittimamente realizzata, come conferma di uno stato di fatto consolidato.

Una parte del lotto in esame, rientra nella fattispecie prevista nella delibera C.C. 80/97 di cui sopra, in quanto edificata in forza di regolare permesso di costruire (n. 328/03 e successive varianti), per la quale può essere prevista una riclassificazione.

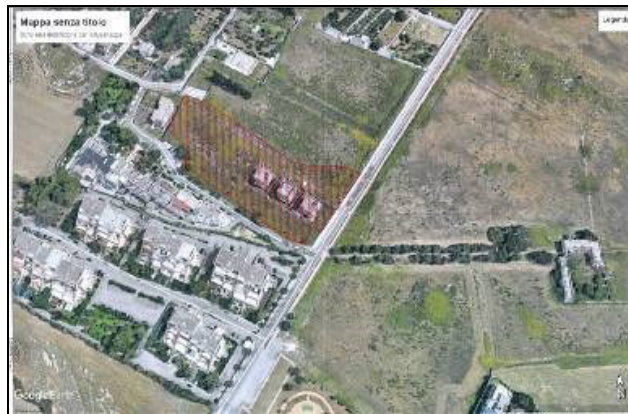


*Figura 1 - Ortofoto di contesto e area oggetto di variante*



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA  
SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**



*Figura 2 - Veduta a volo d'uccello dell'area e del suo contesto*

L'area di che trattasi risulta collocata, da una parte al margine dell'edificato esistente e dall'altra al confine con la zona agricola, prevalentemente rurale ed inediticata.

L'edificazione al margine dell'area oggetto di riqualificazione è rappresentata da un edificato a prevalente destinazione residenziale intervallato da aree pubbliche destinate a servizi di quartiere, un contesto, in cui va consolidandosi una vocazione residenziale, pur rappresentando una enclave circondata da ambiti rurali ai margini della città di Lecce.

**L'A.C., nell'adottare la proposta di destinazione d'uso delle aree interessate ha ritenuto che la situazione più consona fosse parzialmente quella residenziale e maggiormente quella agricola limitrofa.**

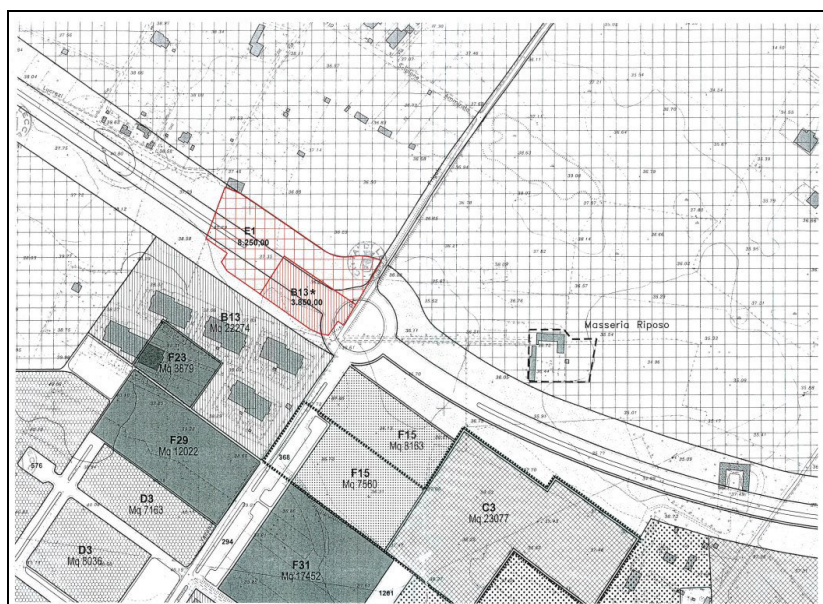
**Pertanto, una quota parte del terreno pari a circa mq. 3.850,00 riferita alle particelle nn. 545, 546, 547, parte 556 e 626 viene classificata come "zona B13\* – Residenziali a prevalente edificazione a villini" (art. 55 NTA) con prescrizioni analoghe alla adiacente zona residenziale già destinata B13 con un iff pari a 0,80 mc/mq, obbligo di cessione dell'area a standard all'interno del lotto, in applicazione dell'art. 8, lett. a) delle NTA di PRG, obbligo di cessione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e il ricorso al permesso di costruire convenzionato esteso all'intera zona omogenea B13\* (art. 28bis DPR 380/2001 ss.mm.ii.).**

**Per la restante superficie pari a circa mq. 8.250,00 riferita alle particelle nn. 555, 630, 558, parte 554, e parte 556, nelle more dell'adozione del PUG, l'A.C ne propone la riqualificazione in zona "E1 – Zone Agricole Produttive Normali" (art. 83 NTA).**



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA  
SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**



*Figura 3 - Stralcio di variante di PRG adottato con DCC n. 378 del 2019: zona B13 - Residenziale a prevalente edificazione a villini 3850 mq, E1 - Zona agricole produttive normali 8250 mq*

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".

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.

Alla luce di quanto sopra, l'A.C. in fase di adozione della variante in questione dispone che la riqualificazione di parte del lotto di proprietà in zona omogenea di tipo residenziale B13\*, dovrà comportare il contestuale obbligo – in capo al soggetto proponente l'intervento edilizio – di individuazione e cessione all'interno del lotto – del relativo standard di Piano secondo le quantità di cui all'art. 8, lett. a) delle NTA di PRG.

In adempimento a quanto disposto dalla L.R. n. 56/80 la deliberazione di adozione con i relativi elaborati progettuali è stata depositata presso l'ufficio di Segreteria Comunale per



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA  
SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

giorni 30 consecutivi, precisamente dal 18.09.2019 al 17.10.2019, per eventuali osservazioni/opposizioni.

Nei successivi 30 giorni dal deposito, avverso al suddetto provvedimento, sono pervenute al protocollo generale (tramite PEC) le osservazioni di cui al Prot. Gen.le n. 166621 del 18.11.2019 da parte del proponente, giusto attestazione del segretario generale del 03.12.2019 acquisito al Prt. G. n. 175916 del 03.12.2019 rispetto alle quali con DCC n. 78 del 28/04/2021 **ne è stata parzialmente accolta una e, per effetto, la proposta di variante al PRG vigente, adottata con deliberazione del Sub Commissario Prefettizio, viene modificata come segue:**

l'area riferita alle particelle nn. 547, 546, 545, 630, 555, 556 e 626, pari a circa mq. 7.548,00, tipizzata dal PRG vigente parte "viabilità" e parte "fasce ed aree di rispetto alla rete viaria" sarà riclassificata come "**zona B13.a – Residenziali a prevalente edificazione a villini**", art. 55 delle N.T.A. di P.R.G. con le seguenti prescrizioni particolari:

- indice fondiario pari a mc/mq. 0,50 ;
- modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato (art. 28 bis del DPR 380/01 e ss.mm. e ii.) esteso all'intera zona omogenea B13\*. Il relativo progetto dovrà comprendere uno studio di sistemazione urbanistica d'insieme della maglia di PRG interessata dalla variante, allo scopo di assicurare una sostanziale e razionale funzionalità complessiva della stessa;
- obbligo di cessione di area a standard (verde pubblico e parcheggi pubblici) all'interno del lotto, in applicazione dell'art.8 lett. a) delle NTA;
- obbligo di cessione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- obbligo di cessione di area a standard all'interno del lotto, (art. 8 lett. a) delle NTA per gli edifici esistenti con destinazione artigianale per consentire il cambio di destinazione d'uso in residenziale, (ricadenti sul lotto n. 1 e 2), censiti in catasto al Foglio 177 rispettivamente p.lla 547 e 546.

Inoltre l'area riferita alla particella n. 558, pari a circa mq. 400,00, tipizzata dal PRG vigente parte "viabilità" e parte "fasce ed aree di rispetto alla rete viaria", sarà riqualificata come **E1" – Zone Agricole Produttive Normali** (art. 83 NTA), in continuità con la destinazione della zona circostante Infine per la parte di particella nn. 554, pari a circa mq. 4.152,00, identificata dal PRG vigente come parte "viabilità" e parte "fasce ed aree di rispetto alla rete viaria", si conferma la destinazione come zona E1" – **Zone Agricole Produttive Normali** (art. 83 NTA), in quanto aree rientranti nella fattispecie di cui all'art. 3 comma 3 del Regolamento Edilizio Comunale.



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA  
SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**



*Figura 5 - Stralcio di variante di PRG adottato con DC n.78 del 2021: zona B13 - Residenziale a prevalente edificazione a villini 7.548,00mq, E1 Zone agricole produttive normali 4.552,00 mq*

Successivamente, la Sezione Urbanistica regionale con nota prot n. 12564 del 20.10.2021, ha chiesto integrazioni con riferimento al fabbisogno residenziale, al nuovo carico insediativo e al dimensionamento degli standard esistenti e aggiuntivi a seguito della ritipizzazione prospettata. Il Comune ha quindi riscontrato con i dati che seguono:

- il lotto di terreno identificato al fg. 177 p.lle 555, 630, 545, 546, 547, 556 e 626, sviluppa una superficie pari a mq. 7.548,00; la riclassificazione in zona omogenea di tipo residenziale "B13.a", determina un incremento del carico insediativo di n. 38 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;
- 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 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 DCC n. 16 del 09/02/2021 in relazione agli abitanti insediabili è pari a mq. 855,00;
- come sopra richiamato con i PdC 328/03 e 69/2008 il proponente fu autorizzato alla realizzazione di 3 corpi di fabbrica ad uso artigianale sui predetti lotti di terreno e con successivo PdC n. 440 del 20.10.2017 alla trasformazione ad uso residenziale di uno dei



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA  
SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

tre corpi di fabbrica (lotto n. 3 identificato al Fig. 177 p.la 454); per quest'ultimo è stata calcolata un'area a standard pari a mq. 212,48, per la quale la proprietà, ha ceduto al Comune di Lecce un'area pari a mq. 107 (censita in catasto al fig. 177 p.la 627) giusto atto di cessione del 5.10.2017 e ha monetizzato la restante area non ceduta, pari a mq. 105,48.

Per quanto sopra, la verifica del dimensionamento delle aree a standard, da garantire obbligatoriamente in ragione della previsione di insediamento residenziale, al netto di quella già ceduta/monetizzata, resta definita nella tabella sotto riportata.

Verifica dimensionamento area a standard con la presente proposta - ZONA B13.a di PRG		
DATI URBANISTICI – ART. 54 NTA di PRG		
Superficie lotto B13.a	mq.	7.548,00
Indice Fabbricabilità (If)	mc./mq.	0,50
Volume Max Insediabile (residenziale)	mc.	3.774,00
Aree da cedere per standard urbanistici art. 8, lett. a) delle N.T.A. di P.R.G. - Verde e parcheggi pubblici (ab 38 x 22,50 mq/ab)	mq.	855,00
Aree a standard già cedute (P.d.C. n. 440/2017)	mq.	212,48
<b>Totale aree a standard residuo (mq. 855-212,48)</b>	<b>mq.</b>	<b>642,52</b>

*Figura 6 - Tabella di calcolo degli standards urbanistici*

In considerazione di tutto quanto sopra rilevato, la riqualificazione dell'area di cui sopra in zona "B13.a", comporta 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. 642,52**.

#### **Istruttoria regionale**

Dato atto che:

- Con nota protocollo N.0159035/2022 del 28/09/2022 il Comune di Lecce ha attestato la sussistenza delle specifiche condizioni di esclusione dalle procedure di VAS dell'intervento "Esecuzione Sentenza TAR Puglia – sez. Lecce n. 1024/2019. Riqualificazione urbanistica area di proprietà della ricorrente. a seguito di decadenza vincoli di P.R.G. ex art.2 legge 1187/68", ai sensi dell'art. 7 comma 7.2 lett. c) del Regolamento Regionale n. 18/2013 come modificato ed integrato dal R.R. 16/2015, di attuazione della L.R. 44/2012 e ss.mm.ii., recante "Disciplina regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica";
- Con nota protocollo n. r\_puglia/AOO\_064/PROT/10/05/2023/0007593 la Sezione Opere Pubbliche e Infrastrutture della Regione Puglia ha espresso parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii, esclusivamente in ordine alla compatibilità delle previsioni dell'intervento proposto con le condizioni geomorfologiche dell'area interessata;



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA  
SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

- il Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio con nota prot. 4885\_2023-06-06 ha espresso il parere di compatibilità paesaggistica con prescrizioni di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR;
- il Dirigente Settore Polizia Locale e Protezione civile, mobilità e viabilità del Comune di Lecce, con nota prot. 212023 del 21.12.2022 ha attestato la non assoggettabilità delle aree oggetto di variante alle disposizioni del Pano di protezione Civile comunale.

**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, considerato l'attuale assetto e le destinazioni esistenti nei pressi e in adiacenza alla zona oggetto di variante, risulta coerente con le caratteristiche generali delle aree limitrofe sia con riferimento alla destinazione, che da tempo converge verso il graduale assestamento e consolidamento della dimensione residenziale vicina, sia in relazione all'adiacente area rurale.**

Tuttavia, dal confronto sulle scelte relative al dimensionamento della zona B.13 proposta in sede di adozione (DCC n. 378/2019) con la successiva DCC n. 78/2021 di determinazione sulle osservazioni pervenute, emerge quanto segue:

- la superficie complessiva del lotto da destinare ad edilizia residenziale è di mq 3.850,00 nella DCC n. 378/2019 mentre è di mq 7.548,00 nella DCC n. 78/2021, ovvero aumentata di mq 3.698,00;
- il massimo volume residenziale insediabile è di mc 3080,00 nella DCC n. 378/2019 e di mc 3.774,00 nella DCC n. 78/2021, considerando il volume di mc 2.748,00 già realizzato in forza dei PdC legittimamente rilasciati;
- le aree da cedere per realizzare gli standards urbanistici, ai quali si dovranno sottrarre i 212,48 mq già ceduti in ragione della volumetria assentita dal PdC 440/2017, sono pari a 697 mq nel caso della deliberazione n. 378/2019 e mq 855 nel caso della deliberazione n. 78/2021.

Da quanto emerge l'areale destinato a zona B.13 nella DCC di adozione n. 378/2019 comporta, di fatto, un significativo contenimento del consumo di suolo già compromesso dalla trasformazioni avviate con conseguente limitazione del carico urbanistico, consentendo il completamento dei volumi esistenti attualmente a rustico consentendo altresì una ulteriore e misurata dotazione volumetrica pari a circa 330 mc insediabili rispetto a quanto già legittimamente realizzato. La suddetta proposta (rispetto a quella riveniente dalla DCC n. 78/2021) nel consentire la possibilità di portare a compimento le costruzioni incomplete che attualmente contribuiscono ad accrescere la sensazione di insicurezza, abbandono e degrado di quello spazio urbano, di ripristinare un assetto ordinato del tessuto edilizio presente andando a concludere una maglia urbana dai contorni definiti e conclusi, contribuisce, in quell'ambito territoriale, al contenimento del consumo del suolo e della sua impermeabilizzazione, riducendo al minimo gli interventi di artificializzazione e al contempo incrementando, in questo caso, il ripristino delle aree rurali.

Per quanto sopra si ritengono condivisibili le motivazioni adottate dal sub Commissario prefettizio vicario nella Deliberazione n. 378/2019 di adozione della variante in questione con ritipizzazione di **una quota parte del terreno pari a circa mq. 3.850,00 riferita alle particelle nn. 545, 546, 547, parte 556 e 626 come "zona B13\* – Residenziali a prevalente edificazione**



**REGIONE  
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA  
SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA

*a villini*” (art. 55 NTA) con prescrizioni analoghe alla adiacente zona residenziale già destinata B13 con un iff pari a 0,80 mc/mq, obbligo di cessione dell’area a standard all’interno del lotto, in applicazione dell’art. 8, lett. a) delle NTA di PRG, obbligo di cessione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e il ricorso al permesso di costruire convenzionato esteso all’intera zona omogenea B13\* (art. 28bis DPR 380/2001 ss.mm.ii.); e per la restante superficie pari a circa mq. 8.250,00 riferita alle particelle nn. 555, 630, 558, parte 554, e parte 556, nelle more dell’adozione del PUG, l’A.C la riqualificazione in zona “E1 – Zone Agricole Produttive Normali “(art. 83 NTA).

Alla luce delle risultanze istruttorie, ai sensi dell’art. 16 della LR n. 56/1980, si condividono le motivazioni addotte dal Comune di Lecce, Delibera del sub Commissario prefettizio vicario n. 378 del 24.07.2019 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 privata

Funzionario istruttore

**Arch. Martina Ottaviano**



Martina Ottaviano  
24.07.2023  
10:30:15  
GMT+01:00

Funzionario P.O. Strumentazione Urbanistica 2

**Arch. Valentina Battaglini**



Valentina Battaglini  
24.07.2023  
09:38:23  
GMT+00:00

Il Dirigente della Sezione Urbanistica

**Ing. Luigia Brizzi**



Luigia Brizzi  
24.07.2023  
16:05:13  
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**

***Esecuzione Sentenza TAR Puglia – Sez. Lecce n. 1024/2019. Riqualificazione urbanistica area di proprietà della Società Invest s.r.l. a seguito di decadenza vincoli di P.R.G. ex art.2 legge 1187/68***

**DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI**

Con nota prot. n. 159855 del 29.09.2022 acquisita al prot. col n. 145/8052 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 in oggetto. La documentazione trasmessa in formato pdf. risulta essere così composta:

- Relazione paesaggistica
- TAV. 1a – Variante P.R.G. "Zonizzazione" (Tav. C3) rapp. 1:2000
- TAV. 2a – Variante P.R.G. "Calcolo delle Aree" (Tav. D3) rapp. 1:2000
- All.1 – Estratto di mappa – aggiornamento anno 2019 rapp. 1:2000 - All.2 – Visure catastali
- All.3 – Stralcio Aerofotogrammetrico rapp. 1:2000
- All.4 – Ortofoto
- Ricorso promosso innanzi al TAR Puglia Lecce n. 1424/2019 REG.RIC.;
- Sentenza n. 1024/2019 del TAR Puglia Lecce - Sezione Prima;
- Delibera Commissariale n. 378/2019 di adozione della variante, e documenti correlati;
- Delibera CC n. 78/2021 di esame delle osservazioni e documenti correlati.

Con successiva nota prot n. 88162 del 17.5.2023, inviata per conoscenza ed acquisita al prot. col n. 145/4218 del 17.1.2023, il Comune ha riscontrato la nota n. 079/12564 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 1.2.1990 con la pubblicazione sul BURP n. 23.

Dalla documentazione trasmessa si rileva che, con Delibera CC n. 78 del 28.4.2021, avente ad oggetto: "Esame osservazioni ai sensi dell'art. 16 della l.r. n. 56/80 relative alla delibera del sub commissario prefettizio n. 378 del 24.07.2019 "sentenza tar puglia - sez. Lecce n. 1024/2019. Riqualificazione Urbanistica area di proprietà della Società Invest s.r.l. a seguito di decadenza vincoli di P.R.G. ex art. 2 legge 1187/68 - variante P.R.G.", in adeguamento alla proposta di variante adottata con delibera del Sub Commissario Prefettizio n. 378 del 24.7.2019, è stata adottata la variante urbanistica delle aree di proprietà della Società Invest



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E  
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL  
PAESAGGIO**

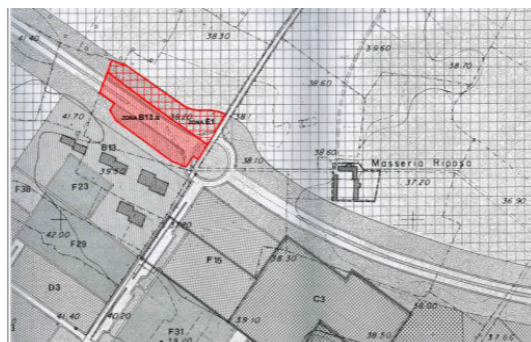
**Servizio Osservatorio e Pianificazione  
Paesaggistica**

s.r.l. site in Via Vecchia Frigole ed identificate in Catasto al Fg. n. 177 p.lle nn. 547, 546, 545, 630, 555, 556, 626, 558 e 554.

Dette aree erano classificate del vigente PRG in parte come *“zona per la viabilità”* (art. 115 NTA) e in parte come *“Fasce ed aree di rispetto della rete viaria”* (art. 117 NTA).

Con Delibera CC n. 78 del 28.4.2021 si è riclassificato:

- quota parte del terreno pari a circa mq. 7.548,00 identificata al fg. 177 p.lle n. 555, 630, 545, 546, 547, 556 e 626 in zona **«B13.a - Residenziali a prevalente edificazione a villini»** (secondo gli indici e parametri dell'art. 55 delle NTA di PRG) con le seguenti prescrizioni particolari:
  - Indice fondiario pari a mc/mq. 0,50 (anziché 1,50 mc/mq);
  - modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato (art. 28 bis del DPR 380/01 e ss.mm. e ii.) esteso all'intera zona omogenea B13.a. Il relativo progetto dovrà comprendere uno studio di sistemazione urbanistica d'insieme della maglia di PRG interessata dalla variante, allo scopo di assicurare una sostanziale e razionale funzionalità complessiva della stessa;
  - obbligo di cessione di area a standard (verde pubblico e parcheggi pubblici) all'interno del lotto, in applicazione dell'art.8 lett. a) delle NTA;
  - obbligo di cessione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
  - obbligo di cessione di area a standard all'interno del lotto, (art.8 lett. a) delle NTA per gli edifici esistenti con destinazione artigianale per consentire il cambio di destinazione d'uso in residenziale, (ricadenti sul lotto n. 1 e 2), censiti in catasto al Foglio 177 rispettivamente p.lle 547 e 546; da aggiungere in coda all'art. 55 delle NTA del PRG, del quale di seguito si riportano gli ulteriori indici e parametri di riferimento: ZONA B13 – Residenziali a prevalente edificazione a villini – art. 55 delle NTA. Rc = 0,40 mq/mq Uf = 0,50 mq/mq Hmax = 11,50 ml NP = 3 fuori terra.
- quota parte del terreno pari a circa mq. 4.552,00 identificata al Fg. 177 p.lle n. 554 (parte) e n. 558, in zona **«E1 - agricole normali»** disciplinata dall'art. 83 delle NTA del PRG.



	<b>ZONA B13.a</b> "Riqualificazione Urbanistica" - "Residenziali a prevalente edificazione a villini" (art. 55 N.T.A.)
	<b>ZONA E1</b> "Riqualificazione Urbanistica" - "Zone agricole produttive normali" (art. 83 N.T.A.)

Via Gentile, 52 - 70126 Bari - 080 5407761  
pec: [sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it)



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E  
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL  
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione  
Paesaggistica**

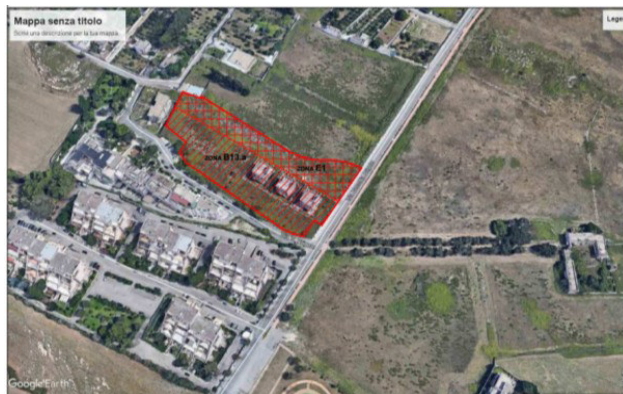
**Dato atto che** con nota prot. AOO\_089/26/10/2022/0013349 la Sezione Autorizzazioni Ambientali ha comunicato la conclusione della procedura di registrazione della variante, in quanto non selezionata ai fini della verifica della sussistenza delle condizioni di esclusione prevista al comma 7.3 del Regolamento 13/2018.

#### **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:

- il quadro degli obiettivi generali e specifici, di cui al Titolo IV;
- la normativa d'uso e gli obiettivi di qualità di cui alla sezione C2 della scheda d'ambito di riferimento;
- gli indirizzi, le direttive, le prescrizioni, le misure di salvaguardia e utilizzazione e le linee guida di cui all'art. 6;
- 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-Est del nucleo urbano di Lecce nei pressi di via vecchia Frigole, non risultano direttamente interessate né da "Beni Paesaggistici" né da "Ulteriori Contesti Paesaggistici" così come definiti all'art. 38 delle NTA del PPTR.



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E  
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL  
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione  
Paesaggistica**

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 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:

*“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 della 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 colturale, perché l’area è stata urbanizzata sulla base di quanto previsto PRG relativo all’area in esame.”*

#### **CONCLUSIONI**

Tutto ciò premesso 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 n. 13/2008, nella LR n. 14/2008 e alle raccomandazioni delle *“Linee guida per il patto città campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane”* del PPTR, siano inseriti in calce alla norma tecnica di riferimento per la zona le seguenti PRESCRIZIONI/PAESAGGIO:

**“B13.a - Residenziali a prevalente edificazione a villini”:**

[.....]

#### **“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*



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E  
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL  
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione  
Paesaggistica**

*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 "orsogrill". 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  
Partenza il 06.06.2023 12:58:03  
Codice certificato: 003229  
Valido dal 08-02-2021 al 06-02-2024

Il Dirigente della Sezione  
**Arch. Vincenzo Lasorella**



Vincenzo Lasorella  
06.06.2023 10:17:03  
GMT+00:00