

SEZIONE PRIMA

Deliberazioni della Giunta regionale

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 28 marzo 2024, n. 377

COMUNE DI LECCE. Esecuzione sentenza TAR Lecce n. 00129/2022. 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 dalla 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 01.02.1990 con pubblicazione sul BURP n. 23/90.

Con nota prot. n. 0105828-2023 il Comune ha trasmesso alla Sezione Urbanistica della Regione Puglia istanza di approvazione della variante in oggetto allegando la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 185 del 2022 di adozione della stessa.

Con nota prot. 8599 del 22.06.2023 la Regione Puglia ha richiesto documentazione integrativa.

Con note prot. nn. 12900 e 12902 del 12.10.2023 il Comune ha trasmesso le seguenti integrazioni:

- Parere di compatibilità sismica ex art. 89 D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii. rilasciata dalla competente Sezione regionale prot. AOO_064/PROT/22/09/2023/0016158 acquisito al prot. gen. in data 25.09.2023 con n. 162537;
- 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. n. 172381 del 10.10.2023;
- nota prot. AOO_089/25/09/2023/0016104 acquisita al protocollo generale in pari data con il n. 162546 della Regione Puglia - Sezione Autorizzazioni Ambientali di comunicazione della 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.

Con nota prot. n.9517 del 16.11.2023, acquisita al protocollo della Sezione Urbanistica n. 14497 del 16.11.2023, la Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio trasmetteva il parere tecnico favorevole 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;
- 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), ai sensi dell'art. 7, comma 7, della L.R. n. 20/2001, sussistano i presupposti di fatto e di diritto:

1. **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 la DCC n. 185 del 2022;
2. **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 prot. n. 9517 del 16.11.2023 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 prescrizioni 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 DCC n. 185 del 2022;

Vista la D.G.R. 15 settembre 2021, n. 1466 recante l'approvazione della Strategia regionale per la parità di genere, denominata "Agenda di Genere";

Vista la D.G.R. del 03/07/2023 n. 938 del Registro delle Deliberazioni recante D.G.R. n. 302/2022 "Valutazione di impatto di genere. Sistema di gestione e di monitoraggio". Revisione degli allegati

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 n. 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. 20/01, propone alla Giunta:

1. **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 la DCC n. 185 del 2022.
2. **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 prot. n. 9517 del 16.11.2023 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 prescrizioni 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 DCC n. 185 del 2022.
3. **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.

4. **DI DEMANDARE** alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Lecce per gli ulteriori adempimenti di competenza.
5. **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

EQ Strumentazione Urbanistica 2
arch. Valentina BATTAGLINI

Il Funzionario EQ 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 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 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 la DCC n. 185 del 2022.

2. **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 prot. n. 9517 del 16.11.2023 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 prescrizioni 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 DCC n. 185 del 2022.
3. **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.
4. **DI DEMANDARE** alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Lecce per gli ulteriori adempimenti di competenza.
5. **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
15.03.2024
08:34:26
GMT+00:00

Parere tecnico - Allegato A

OGGETTO: Riqualificazione urbanistica aree di proprietà privata a seguito di decadenza vincoli di P.R.G. ex art. 2 Legge n. 1187/68.

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 nota prot. n. 0105828-2023 il Comune ha trasmesso alla Sezione Urbanistica della Regione Puglia istanza di approvazione della variante in oggetto, allegando la seguente documentazione:

- D.C.C. n. 185 del 20.12.2022, corredata da
 - TAV. 1 – Stralcio planimetria variante P.R.G. – Zonizzazione (Tav. C11) rapp. 1:2000
 - • TAV. 2 – Stralcio planimetria variante P.R.G. - Calcolo delle Aree (Tav. D11) 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
- Istanza di ritipizzazione aree a firma dell'Avvocato di parte in nome e per conto della proprietà (oggi registrata con altro nome) prot. 147455 del 14.10.2019;
- Ricorso al TAR n. 548 del 2020 acquisito al prot. 59960 del 23.05.2020;
- Nota comunale di riscontro prot. n. 70510 del 18.06.2020;
- Motivi aggiuntivi ex art. 117 co. 5 del c.p.a. prot. 106724 del 18.09.2020.

Con nota prot. n. 8599 del 22.06.2023 la Regione Puglia ha richiesto la seguente documentazione integrativa:

- il parere ai sensi dell'art. 96, comma 1, lett. c delle NTA del vigente PPTR;
- l'attestazione da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale secondo cui, con riferimento al Piano comunale di Protezione Civile, le aree oggetto di variante non sono state individuate e quindi assoggettate a specifiche disposizioni;
- il parere ex art. 89 DPR 380/2001 e ss.mm.ii. da parte della competente struttura regionale;
- il provvedimento conclusivo di verifica delle condizioni di eventuale esclusione/selezione delle varianti in oggetto in materia di VAS.

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 e alla Sezione OOPP e Infrastrutture, al fine dell'espressione del parere di competenza.

Con nota prot. n. 10756 del 22.08.2023 acquisita alla Scrivente Sezione l'AC ha trasmesso la documentazione inerente alla variante *de quo* alla Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio.



**REGIONE
PUGLIA**

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

Con note prot. nn. 12900 e 12902 del 12.10.2023 il Comune ha trasmesso le seguenti integrazioni:

- 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/22/09/2023/0016158 acquisito al prot. gen. in data 25.09.2023 con n. 162537;
- 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. 172381 del 10.10.2023;
- nota prot. AOO_089/25/09/2023/0016104 acquisita al protocollo generale in pari data con il n. 162546 della Regione Puglia - Sezione Autorizzazioni Ambientali di comunicazione della 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.

Con nota prot. n. 9517 del 16.11.2023, acquisita al protocollo della Sezione Urbanistica n. 14497 del 16.11.2023, la Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, trasmetteva il parere tecnico favorevole 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.

Contenuti della proposta di Variante

La proposta di variante al PRG riguarda un'area di proprietà di società privata ubicata in Lecce alla Via F. De Mura, che risulta individuata catastalmente al Fgl. 215, p.lle nn. 249, 363, 364, 365, 366, 367,368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 1078, 1080 e 1545.



Fig. 1 Inquadramento su ortofoto area di variante



**REGIONE
PUGLIA**

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

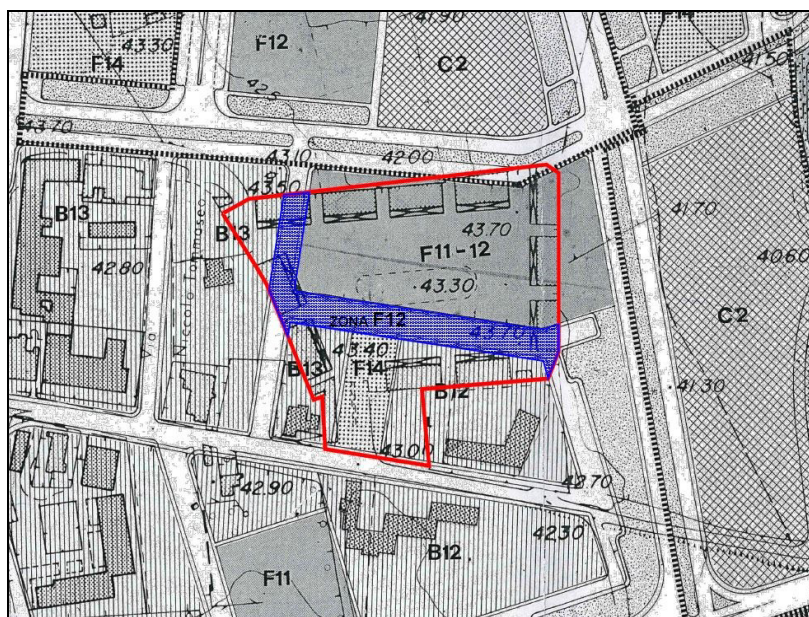


Fig. 2 Inquadramento area di variante su estratto PRG



Fig. 3 Inquadramento area di variante catastale



**REGIONE
PUGLIA**

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

Il PRG, approvato con delibere G.R. n. 3919 e n. 6649 del 1989, classifica tale area nel seguente modo (si veda Fig. 2):

- **Zona F11 – 12 “attrezzature per l’istruzione” e “attrezzature civili di interesse comune”** (per la maggiore consistenza), normata dagli artt. 89 e 90 delle NTA;
- **Zona F14 “verde attrezzato”** (minore consistenza), normata dall’art. 92 NTA;
- **Zona destinata a viabilità** (minore consistenza), normata dall’art. 115 NTA;
- **Zona di tipo B “di completamento edilizio** – residenziale “distinte tra zona B12 “residenziali urbane con edificazione a schiera e in linea” (art. 54 NTA) e zona B13 “residenziali a prevalente edificazione a villini” (art. 55 NTA).

Lo stato attuale dell’area risulta difforme rispetto alle originarie previsioni di piano in quanto una serie di edifici privati di tipo residenziale sono sorti in adiacenza alla zona destinata a strada da PRG, sul lato ovest della proprietà del ricorrente, di fatto rendendo impossibile la realizzazione della suddetta viabilità. Di conseguenza sull’area destinata dallo strumento urbanistico generale a “viabilità di previsione” (art. 115 NTA di PRG), risulta aver perso efficacia la previsione vincolistica dello strumento urbanistico generale ex art. 2, legge n. 1187/68, in ragione del mancato avvio - nel periodo quinquennale di validità delle previsioni vincolistiche di Piano - della procedura di esproprio finalizzata all’attuazione dell’asse viario da parte del Comune. Detta porzione di territorio si configura a oggi come una cosiddetta “zona bianca”.

La ricorrente, con istanza pervenuta a mezzo pec al prot. gen. del Comune in data 11 ottobre 2019 e acquisita con il n. 0147455/2019 del 14.10.2019, ha chiesto all’A.C. la riclassificazione dell’area di proprietà.

La richiesta di riclassificazione urbanistica avanzata dalla società ricorrente riguarda sia la riclassificazione della parte di area classificata dal PRG vigente in “viabilità di previsione” per avvenuta decadenza del vincolo espropriativo sulla previsione di viabilità “zona bianca”, sia la “zona F12 - attrezzature civili di interesse comune” nella nuova classificazione di “**zona F24 – attrezzature civili di carattere urbano**” in quanto la proprietà ritiene non attuale la classificazione F12 in riferimento alla situazione di fatto esistente (commerciale) sia all’epoca dell’entrata in vigore del PRG, sia allo stato attuale.

A seguito del silenzio serbato dal Comune in ordine a detta istanza, il giorno 23.05.2020 è stato notificato all’Amministrazione il ricorso proposto al TAR Puglia dal richiedente “*per l’accertamento e la declaratoria dell’illegittimità*” dell’inerzia dell’Amministrazione comunale.

Il Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio con nota protocollo n. 0070510 del 18.06.2020 ha rappresentato che “*le previsioni pianificatorie dello strumento urbanistico generale, approvato definitivamente nell’anno 1989, hanno attribuito al comprensorio all’interno del quale ricadono le aree in esame, una zonizzazione di zone omogenee a prevalente destinazione residenziale (zone di tipo B), opportunamente integrate da aree a servizi di quartiere (zone di tipo F) [...]. valutato predominante la vocazione “residenziale” del contesto urbano di riferimento, ritenendo opportuno prevedere il trasferimento/delocalizzazione dell’impianto e attrezzature de qua all’epoca esistenti all’interno di un **comprensorio di aree F31**, indicato cartograficamente nella tavola B24 di PRG - AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE, specificatamente destinato ad attrezzature annonarie, tecnologiche e distributive per grossisti, connesse allo scalo merci ed ai comparti di zone F32 destinate ai Mercati generali (art. 108 nta)*”. Nella medesima nota,



**REGIONE
PUGLIA**

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

inoltre, l'Ente comunale ha chiesto di produrre documentazione integrativa in quanto l'istanza presentata risultava carente sotto il profilo documentale.

A seguito di quest'ultima nota trasmessa con prot. n. 106999 del 18.09.2020 il Settore Affari Generali-Avvocatura comunale in riferimento del giudizio di cui ai punti precedenti, ha trasmesso motivi ulteriori e aggiunti ex art. 117, comma 5 del c.p.a..

In riscontro alla nota prot. n. 147455/2019 di richiesta di integrazione documentale, il tecnico incaricato dalla ricorrente con nota prot. n. 148722 del 12.12.2020 ha trasmesso le integrazioni richieste e con successiva nota prot. n. 0077131 del 21.05.2021 il Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio-ERP ha comunicato al proprietario: *"Al termine degli approfondimenti istruttori svolti, con particolare attenzione al mutato stato dei luoghi rispetto alle originarie previsioni pianificatorie del PRG, in riferimento alla richiesta di ritipizzazione e successivo ricorso TAR Lecce proposto, gli uffici predisporranno una proposta di riclassificazione urbanistica da sottoporre alle determinazioni di competenza dell'Amministrazione Comunale, ritenendo di riqualificare la porzione di area, situata all'interno dell'intero comprensorio, destinata dallo strumento urbanistico generale a "viabilità di previsione" (art. 115 NTA di PRG), dal momento che soltanto questa porzione di terreno risulta interessata dalla decadenza dei vincoli urbanistici ex art. 2 della legge 1187/68"*.

Relativamente alle previsioni vincolistiche di PRG soggette a decadenza, a seguito dell'inutile decorrenza del termine quinquennale di validità dei vincoli urbanistici imposti dal Piano ex art. 2, legge n. 1187/68, l'Amministrazione comunale ha assunto le seguenti determinazioni:

- D.C.C. n. 80 del 1997, con la quale sono stati fissati i criteri e gli indirizzi per gli uffici, da rispettare nell'istruttoria dei procedimenti di riqualificazione urbanistica ad istanza di parte, relativamente alle aree prive di destinazione urbanistica (c.d. "zone bianche"), a seguito della perdita di efficacia delle previsioni di PRG. In particolare è stato stabilito di procedere a:
 - a) Reiterazione motivata delle originarie previsioni, sulle aree totalmente libere e ancora disponibili per l'attuazione delle attrezzature di quartiere;
 - b) Riqualificazione mediante riclassificazione sulle aree compromesse da fabbricati legittimamente realizzati e/o condonati;
- D.C.C. n. 56 del 2002 : "Piano dei Servizi", con la quale l'Amministrazione Comunale, a seguito della ricognizione di tutte le aree del territorio comunale destinate a servizi, le c.d. "ZONE F", ha disposto che le aree a servizi di quartiere eccedenti lo standard minimo inderogabile di cui all'art. 3 del DM n. 1444/68 possono essere attuate anche dai privati proprietari delle aree, nel rispetto degli indici, parametri edilizi e destinazioni d'uso fissati dalle relative norme tecniche di attuazione del PRG.

Il lotto in esame, individuato catastalmente al fg. 215 p.lle in parte nn. 365, 364, 1545 e 371, è perimetrato, lungo il lato sud, in direzione di via De Mura e lungo il lato ovest, dalla previsione di due strade che si intersecano all'interno della proprietà e che confluiscono sulla viabilità adiacente di collegamento con gli altri nuclei adiacenti. Come già rappresentato, lo stato dei luoghi dell'area della ricorrente ha subito mutamenti conseguenti alle differenti scelte operate dall'A.C. anche in merito ai tracciati viari realizzati e al fine di conferire al lotto una classificazione omogenea.

Il Comune ha ritenuto che la riqualificazione dell'area originariamente interessata da viabilità di PRG, essendo venuto meno l'interesse pubblico alla reiterazione dei vincoli espropriativi,

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

possa essere operata prevedendo una riclassificazione in «**zona F12 “attrezzature civili di interesse comune”**» (disciplinate dall’art. 90 delle N.T.A. di P.R.G.), conformemente alla destinazione di PRG imposta sulle aree contermini.

Per quanto attiene l’istanza di ritipizzazione delle aree F11 ed F12 in F24, considerato che su dette parti non insiste alcun vincolo preordinato all’esproprio decaduto e che l’attività non ha subito impedimenti nel suo svolgimento per come originariamente insediata ante PRG, l’Amministrazione non ritiene obbligatorio né necessario procedere ad una riclassificazione.

Nella nota protocollo n. 0070510 del 18.06.2020, inoltre, il Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio ha rappresentato che la vigente pianificazione comunale, nelle more della previsione di delocalizzazione – all’interno dei comparti integrati F31-F32 – degli impianti esistenti qualora insediati su aree con destinazione non conforme (come nel caso in esame), consente il mantenimento degli stessi mediante interventi di tipo manutentorio.

Il Comune infine sostiene che nel redigendo PUG si affronteranno scelte strategiche che interesseranno anche la riqualificazione dell’area in esame rimandando la valutazione al momento di pianificazione generale.

Con Sentenza TAR N. 00129/2022 REG.PROV.COLL. del 25.01.2022 il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia -Lecce - Sezione Prima ha espresso l’obbligo nei confronti dell’Amministrazione comunale di riclassificare le aree interessate da caducazione del vincolo preordinato all’esproprio, mentre sul ricorso integrato dai motivi aggiunti in corso di causa si è definitivamente pronunciato come segue:

- *“dichiara improcedibile per sopravvenuta carenza di interesse il ricorso introduttivo;*
- *dichiara in parte irricevibili per tardività e in parte respinge i motivi aggiunti, nei sensi di cui in motivazione.”*

Pertanto, con DCC n. 185 del 20.12.2022 il Comune di Lecce ha adottato la variante allo strumento urbanistico generale vigente esclusivamente sull’area classificata dall’attuale PRG “**viabilità di previsione”** mediante la riclassificazione in «**zona F12 - attrezzature civili di interesse comune”**» (disciplinate dall’art. 90 delle N.T.A. di P.R.G.).

Con nota prot. n. 99163 del 5.06.2023 il Segretario generale della Città di Lecce ha attestato che, nei 30 giorni di deposito della DCC n. 185 del 2022 presso l’Albo Pretorio, non sono pervenute al protocollo generale osservazioni in merito.

Istruttoria regionale

L’area oggetto di variante è collocata ad Ovest della città di Lecce, in un contesto prevalentemente residenziale perimetrato dalle vie: Lodi, De Mura, Tommaseo e Abba.

Il PRG, approvato con delibere G.R. n. 3919 e n. 6649 del 1989, classifica tale area nel seguente modo (si veda Fig.2):

- **Zona F11 – 12 “attrezzature per l’istruzione” ed “attrezzature civili di interesse comune”** (per la maggiore consistenza), normata dagli artt. 89 e 90 delle NTA;
- **Zona F14 “verde attrezzato”** (minore consistenza), normata dall’art. 92 NTA;
- **Zona destinata a viabilità** (minore consistenza), normata dall’art. 115 NTA;
- **Zone di tipo B “di completamento edilizio – residenziale”** “distinte tra **zona B12 “residenziali urbane con edificazione a schiera e in linea”** (art. 54 NTA) e **zona B13 “residenziali a prevalente edificazione a villini”** (art. 55 NTA).



**REGIONE
PUGLIA**

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

La viabilità da PRG, inizialmente pensata dal pianificatore per creare un collegamento tra i lotti residenziali, non è mai stata realizzata e di conseguenza non sono mai state avviate, nel periodo dei cinque anni di validità delle previsioni vincolistiche del Piano, le procedure relative all'esproprio, rendendo, di fatto, quella data porzione di area una "zona bianca".

Il compendio in parola, di proprietà di Società privata la cui attività insisteva su detta area anteriormente all'approvazione del vigente piano, è composto da vari locali, in parte destinati alla vendita (all'ingrosso e al dettaglio) di prodotti agroalimentari e non, in parte destinati ad attività culturali, formative e uffici.

Gli artt. 89 e 90 delle NTA del PRG del Comune di Lecce prevedono per le zone F11 attrezzature per l'istruzione e per le zone F12 – attrezzature civili di interesse comune, tra cui sono annoverate attività commerciali pubbliche, come i mercati e attività direzionali di quartiere.

Dalla documentazione in atti si evince che la ricorrente ha richiesto la ritipizzazione dell'area interessata a viabilità di PRG e delle parti attualmente classificate come zone F11 ed F12, proponendo la riqualificazione in **F24 – Attrezzature civili di carattere urbano** in quanto *"più coerente con lo stato di fatto perché essa travalica i confini del quartiere, prevedendo la realizzazione di sovrastrutture che soddisfano interessi generali, come ad esempio esercizi commerciali"*.

L'A.C., in ottemperanza della Sentenza TAR N. 00129/2022 REG.PROV.COLL. del 25.01.2022, ha proceduto con DCC n. 185 del 2022 ad adottare la variante in oggetto con le seguenti considerazioni:

- *"L'attuale stato dei luoghi, però, risulta ampiamente modificato da interventi privati, come la realizzazione di alcuni fabbricati di tipo residenziale in adiacenza alla zona destinata a viabilità, lungo il lato ovest della proprietà, che hanno di fatto impedito la fattibilità di una strada;*
- *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, conseguentemente, può essere prevista una riclassificazione alla luce dell'attuale stato dei luoghi ormai consolidato;*
- *La riqualificazione dell'area in questione, essendo venuto meno l'interesse pubblico alla reiterazione dei vincoli espropriativi originariamente imposti dal PRG sulle aree destinate a viabilità e 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 al lotto una classificazione omogenea, può essere operata prevedendo una riclassificazione in «zona F12-attrezzature civili di interesse comune» (disciplinate dall'art. 90 delle N.T.A. di P.R.G.), conformemente alla destinazione di PRG imposta sulle aree contermini;*
- *Per quanto attiene, invece, la richiesta di riclassificazione delle aree F11-F12 in F24, accertato che, in questo caso, non insiste un vincolo espropriativo soggetto a decadenza, e dal momento che comunque, l'attuale situazione non ha affatto limitato, né tantomeno impedito, lo svolgimento dell'attività della Società privata per come originariamente insediata ante PRG, non risulta né obbligatorio né tantomeno necessario procedere ad una riclassificazione;*
- *Inoltre, l'eventuale riqualificazione di tale area non può prescindere dalle scelte strategiche di pianificazione generale del territorio conseguenti ad uno studio*



**REGIONE
PUGLIA**

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

approfondito che comporti la riqualificazione dell'intero circondario, attraverso un intervento unitario ed organico di ricucitura delle differenti maglie urbane, raccordandole con il sistema infrastrutturale viario esistente a servizio delle diversificate tipologie dell'edificato esistente;

- *Pertanto, tale valutazione, potrà essere determinata in sede di redazione del redigendo PUG della Città di Lecce, quale strumento generale di pianificazione”.*

Conclusioni

Dato atto che:

- la Regione Puglia - 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 con nota prot. AOO_089/25/09/2023/0016104;
- con nota protocollo n. prot. AOO_064/PROT/22/09/2023/0016158 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;
- il Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio con nota prot. 9517_2023-11-16 ha espresso il parere di compatibilità paesaggistica 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. 172381 del 10.10.2023 ha attestato la non assoggettabilità delle aree oggetto di variante alle disposizioni del Pano di protezione Civile comunale;
- la variante in oggetto non incide sul dimensionamento dello strumento urbanistico generale risultando garantito lo standard di cui al DM n. 1444/68 e dell'art. 8 delle NTA di PRG.

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. La necessità di procedere alla riqualificazione urbanistica *de quo* è avvalorata anche dal punto di vista giuridico dalla sentenza TAR N. 00129/2022 che riporta: *“La sussistenza di un vincolo preordinato ad esproprio, “divenuto ormai inefficace per il decorso del quinquennio dalla data di approvazione dello strumento urbanistico generale, senza che la P.A. abbia avviato la procedura ablatoria emanando il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità, o abbia approvato un (ulteriore) piano urbanistico esecutivo, - alla stregua dell'insegnamento giurisprudenziale consolidato - fa sorgere l'obbligo, giuridicamente rilevante, di colmare il vuoto di disciplina urbanistica (nelle parti decadute) che, per tal via, si crea (T.A.R. Puglia, Lecce, Sezione Terza, 15 novembre 2013, n. 2315).”*

Anche sotto l'aspetto tecnico-urbanistico la variante proposta, considerata l'area di riferimento, caratterizzata da attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio nonché da servizi culturali e uffici da data antecedente alla entrata in vigore del vigente PRG, si ritiene condivisibile in quanto non in contrasto con le caratteristiche del contesto urbanistico




**REGIONE
PUGLIA**

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


esistente, consolidatesi nel corso del tempo, con l'attuale vocazione commerciale e con le funzioni esistenti. Come rappresentato dall'Amministrazione, inoltre, è in corso di redazione il Piano Urbanistico Generale all'interno del quale saranno approfondite le caratteristiche dell'area urbana in questione al fine di riqualificare, coerentemente con le scelte che verranno condivise con la cittadinanza, l'intera maglia.

Alla luce delle risultanze istruttorie, ai sensi dell'art. 16 della LR n. 56/1980, si condividono le motivazioni addotte dal Comune di Lecce con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 185 del 20.12.2022 e per l'effetto si esprime parere favorevole all'approvazione della Variante al PRG per il "RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA AREE DI PROPRIETA' PRIVATA A SEGUITO DI DECADENZA VINCOLI DI P.R.G. EX ART. 2 LEGGE 1187/68. ", in esecuzione della sentenza TAR N. 00129/2022 REG.PROV.COLL.


La funzionaria istruttrice
Arch. Martina Ottaviano

 Martina Ottaviano
11.03.2024 10:33:20
GMT+01:00

La E.Q. Strumentazione Urbanistica 2
Arch. Valentina Battaglini

 Valentina Battaglini
11.03.2024 09:55:58
GMT+00:00

La Dirigente della Sezione Urbanistica
Ing. Luigia Brizzi

 Luigia Brizzi
13.03.2024 15:37:50
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

**Variante al PRG a seguito di decadenza vincoli P.R.G. ex art. 2 legge
1187/68. Riqualficazione
urbanistica aree di proprietà di Fatano 1880 S.p.A**

DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Con nota prot. n. 143291 del 22.8.2023, acquisita al prot. col n. 145/6472 del 25.8.2023, 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:

NOME File	IMPRONTA MD5
1. Istanza di ritipizzazione.pdf	60dadbcda00f442360412e841e708c3b
2. ricorso_silenzio_ritipizzazione_def-signed_ori.stamped.pdf	1c211472e67f7575955543f2c70c1914
3. I.G.O. - S.P.A..stamped.pdf	53b4fd488005d7827f3c3e7afc27ad0f
4. 106999-18-09-2020-motivi_aggiunti_ritipizzazione_def-signed_ori.stamped.pdf	c92c59ed64edb436a1f8771fb6cfaccf
5. Attestazione_per_osservazioni_.stamped.pdf	7b7ae7c04f799677ba296c31cbe00974
ALL. 2.pdf.p7m	2915f84e37c560115723701f66edcede
ALL.1.pdf.p7m	cb27d49d56562ea2dd8816c980a7b18c
ALL.3.pdf.p7m	c8c88709553b611d8cb7464a3e0c0e4
ALL.4.pdf.p7m	ea9ab9e4c8b9d35bc064d68eb1040d3b
MODELLO ISTANZA DI COMP.PAESAGGISTICA art 96 nt PPTR_DD_149_2017 .pdf.p7m	dc3987c1ede01658f5136090f4e3d6e6
TAV.1.pdf.p7m	4329b23a21572063f75deafad92f8b85
TAV.2 RELAZIONE PAESAGGISTICA.pdf.p7m	5f32d19cdcb1be865e93bcf10a751840
TAV.2.pdf.p7m	79f623127bbc6a314e0d9c4a1fa9e40b
TAV.3 ALLEGATI DI VERIFICA DELL'INTERVENTO AL P.P.T.R..pdf.p7m	1361090379e49da962eb500668a0470b
dlc_00185_20-12-2022.pdf.p7m	f2b9b26db12c54405018bcfbcb717ce

Con successiva nota prot n. 174330 del 12.10.2023, inviata per conoscenza ed acquisita al prot. col n. 145/4218 del 17.1.2023, il Comune ha riscontrato la nota n. 079/8599 del 22.6.2023 della Sezione Urbanistica regionale inviando la seguente documentazione:

- 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/22/09/2023/0016158 acquisito al prot. gen. in data 25.09.2023 con n. 162537;
- 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. 172381 del 10.10.2023;
- nota prot. AOO_089/25/09/2023/0016104 acquisita al protocollo generale in pari data con il n. 162546 della Regione Puglia - Sezione Autorizzazioni Ambientali di comunicazione a della conclusione della

Via Gentile, 52 - 70126 Bari - 080 5407761
pec: 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

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;

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.

L'area di proprietà della FATANO 1880 S.P.A. (già I.G.O. s.p.A. "IMPIANTI GENERALI ORTOFRUTTICOLI"), oggetto della richiesta di riclassificazione urbanistica, ubicata in Lecce alla Via F. De Mura, risulta individuata catastalmente al Fg.n. 215, p.lle nn. 249, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 1078, 1080 e 1545.

Il PRG vigente classifica tale area nel seguente modo:

- Zona **F11 – 12 "attrezzature per l'istruzione"** ed **"attrezzature civili di interesse comune"** (per la maggiore consistenza), normata dagli artt. 89 e 90 delle NTA; Zona **F14 "verde attrezzato"** (minore consistenza), normata dall'art. 92 NTA;
- Zona destinata a viabilità (minore consistenza), normata dall'art. 115 NTA;
- Zone di tipo **B "di completamento edilizio – residenziale"** "distinte tra zona B12 "residenziali urbane con edificazione a schiera e in linea" (art. 54 NTA) e zona B13 "residenziali a prevalente edificazione a villini" (art. 55 NTA).

La richiesta di riclassificazione urbanistica avanzata dalla FATANO 1880 SPA riguarda la RICLASSIFICAZIONE della parte di area classificata dal PRG vigente in **"viabilità di previsione"** e **"zona F12-attrezzature civili di interesse comune"** nella nuova classificazione di **"zona F24 – attrezzature civili di carattere urbano"** sui seguenti presupposti:

- avvenuta decadenza del vincolo espropriativo sulla previsione di viabilità "zona bianca";
- presunta non attualità della classificazione F12 in riferimento alla situazione di fatto esistente (commerciale) sia all'epoca dell'entrata in vigore del PRG, sia allo stato attuale.

Il lotto in esame, individuato catastalmente al fg. 215 p.lle in parte nn. 365, 364, 1545 e 371, è perimetrato, lungo il lato sud, in direzione di via De Mura e lungo il lato OVEST, dalla previsione di due strade che si intersecano all'interno della proprietà I.G.O. e che confluiscono sulla viabilità adiacente di collegamento con gli altri nuclei adiacenti.

Dalla documentazione trasmessa si rileva che, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 185 del 20.12.2022, avente per oggetto "RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA AREE DI PROPRIETA' DI FATANO 1880 SPA A SEGUITO DI DECADENZA VINCOLI DI P.R.G. EX ART. 2 LEGGE 1187/68. - ADOZIONE VARIANTE AL PRG. - CODICE PEG: MIS. 8 - Progr. 1 - OB. 133" il Comune ha deliberato:

- *"di accogliere la richiesta di riclassificazione urbanistica proposta da FATANO 1880 s.p.a., esclusivamente per le aree di proprietà per le quali la classificazione operata*



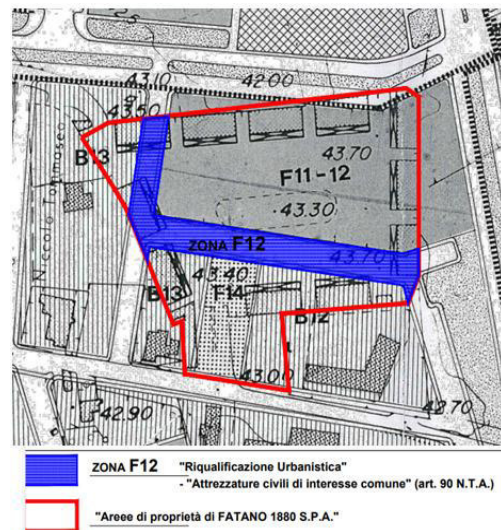
**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica

dal PRG vigente "**viabilità di previsione**" comporta la sussistenza di un vincolo a carattere espropriativo il quale, risulta decaduto a seguito dell'inutile decorso del quinquennio di validità di cui all'art. 2, legge 1187/68;

- **adottare** conseguentemente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 della L.R. 11 maggio 1980 n.56, la variante allo strumento urbanistico generale vigente su un lotto di terreno di proprietà di FATANO 1880 s.p.a., sito in Lecce in via De Mura, identificato catastalmente al foglio 215 p.lle in parte nn. 365, 364, 1545 e 371, classificato dallo strumento urbanistico generale vigente "**viabilità di previsione**" normata dall'art. 115 delle NTA di PRG mediante la riclassificazione in «**zona F12 "attrezzature civili di interesse comune"**» (disciplinate dall'art. 90 delle N.T.A. di P.R.G.)."



Dato atto che con nota prot. 089/25/09/2023/0016104 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



REGIONE
PUGLIA

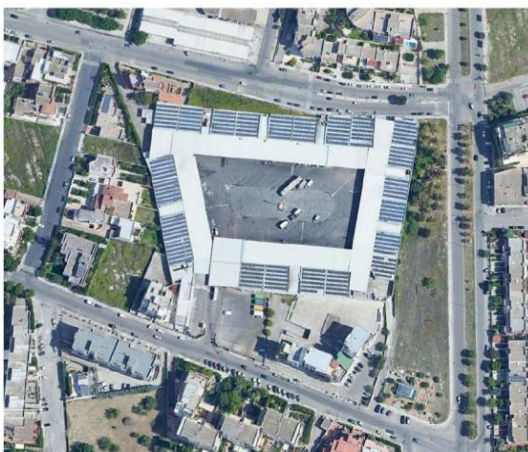
DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica

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**".



Con riferimento allo stato dei luoghi nella "Relazione Paesaggistica" si riporta quanto segue:

"L'area mercatale, dove attualmente si concentra la commercializzazione di prodotti ortofrutticoli della provincia di Lecce sin dal 1962, è localizzata in un quartiere non molto lontano dal centro e da qualche anno si inserisce nel continuo e vivace rinnovamento urbanistico che ha interessato il lato est della città attraverso l'apertura di numerose attività commerciali servizi, uffici, strutture sanitarie, attività di ristoro e nuovi complessi residenziali. La centralità, unita alla sua facile accessibilità dalla tangenziale est, rendono l'area di particolare interesse e non solo per la popolazione del quartiere. L'intera superficie, dove attualmente sono ubicati gli immobili, ha una forma trapezoidale caratterizzata dalla presenza di n.28 corpi di fabbrica di circa 300 mq cad. che si sviluppano intorno ad un grande piazzale utilizzato prevalentemente per la movimentazione dei mezzi di trasporto e parcheggio auto per i clienti a cui si accede da n. 2 grandi accessi carrabili di cui n.1 posto su via Francesco de Mura ed un altro su via Cesare Abba. Gli stands sono stati



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica

oggetto nel tempo di vari interventi di ristrutturazione, adeguamento igienico sanitario e cambi di destinazioni d'uso nel pieno rispetto delle superfici e delle volumetrie secondo la normativa vigente nell'ottica di una rifunzionalizzazione dell'intera area."

Detta area, collocata a Est del nucleo urbano di Lecce nei pressi di via vecchia Frigole, non risulta 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 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:

"L'area che sarà oggetto di variante al P.R.G. è ubicata a ridosso di un'area che è già classificata come F11-F12 dove ricadono alcuni stands e per tali considerazioni la ritipizzazione nonché la riqualificazione urbanistica non altererà in nessun modo la destinazione e l'assetto paesaggistico dell'area in questione. Sulla base di quanto si qui esposto l'intervento proposto rappresenta una trasformazione dell'assetto attuale compatibile con la qualificazione paesaggistica così come previsto dagli indirizzi di tutela del P.P.T.R. Dall'analisi degli elementi strutturanti il territorio non si rileva alcun impedimento normativo tra questo e le previsioni del piano. Il progetto, non incidendo direttamente su alcuna componente di pregio, non risulta pregiudizievole alla tutela delle predette peculiarità. Quanto esposto sino ad ora ha tenuto conto di tutte le componenti strutturanti l'attuale assetto paesaggistico dell'ambito di riferimento cercando di considerare la trasformazione dell'attuale assetto compatibile con la tutela di tutti i valori paesaggistici del luogo senza incidere sulla tutela degli ambiti di pregio che risultano non presenti nell'area interventi."

CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso si ritiene che possa essere rilasciato il parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, per la variante come adottata dal Comune con DCC n. 185 del 20.12.2022 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**



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica

agricole periurbane” del PPTR, siano inseriti in calce alla norma tecnica di riferimento per la zona le seguenti **PRESCRIZIONI/PAESAGGIO**:

“90 - F12 attrezzature civili di interesse comune ”:

[.....]

“PRESCRIZIONI/PAESAGGIO

- *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, 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



Luigi
Guastamacchia
16.11.2023
15:14:25
GMT+01:00

Il Dirigente della Sezione
Arch. Vincenzo Lasorella



Vincenzo Lasorella
16.11.2023 13:59:45
GMT+00:00