

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 11 febbraio 2025, n. 82

Comune di Lecce. Variante al PRG per la Riqualificazione Urbanistica su ricorso della proprietà a seguito di decadenza vincoli di P.R.G. ex art. 2 legge 1187/68. Approvazione ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80 - Compatibilità paesaggistica ex art. 96 NTA del PPTR.

LA GIUNTA REGIONALE

VISTI:

- gli artt. 4, 5 e 6 della L.R. 4 febbraio 1997, n. 7;
- la Deliberazione della Giunta Regionale n. 3261 del 28 luglio 1998;
- gli artt. 4 e 16 del D.lgs. n. 165 del 30.03.2001 e ss.mm.ii.;
- gli artt. 43 e 44 dello Statuto della Regione Puglia;
- il Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 gennaio 2021, n. 22 e ss.mm.ii., recante l'Atto di Alta Organizzazione "M.A.I.A. 2.0";
- il Regolamento interno di questa Giunta.

VISTO il documento istruttorio della Sezione Urbanistica e della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, concernente l'argomento in oggetto e la conseguente proposta del Presidente.

PRESO ATTO

- a) delle sottoscrizioni dei responsabili della struttura amministrativa competente, ai fini dell'attestazione della regolarità amministrativa dell'attività istruttorie e della proposta, ai sensi dell'art. 6, co. 8 delle Linee guida sul "Sistema dei controlli interni nella Regione Puglia", adottate con D.G.R. 23 luglio 2019, n. 1374;
- b) della dichiarazione del Direttore di Dipartimento, in merito a eventuali osservazioni sulla proposta di deliberazione, ai sensi degli artt. 18 e 20 del Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 gennaio 2021, n. 22 e ss.mm.ii..

Con voto favorevole espresso all'unanimità dei presenti e per le motivazioni contenute nel documento istruttorio che è parte integrante e sostanziale della presente deliberazione

DELIBERA

1. **DI PRENDERE ATTO** dei pareri tecnici allegati (Allegato A e Allegato B);
2. **DI APPROVARE** ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80 ss.mm.ii., per le motivazioni e nei termini di cui al parere tecnico della Sezione Urbanistica allegato al presente provvedimento e parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato A) e con le conclusioni di cui allo stesso parere, la variante al PRG a seguito di decadenza vincoli di PRG ex art. 2 legge 1187/68 per la riqualificazione urbanistica di un'area privata adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 223 del 20.12.2023;
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. 503572 del 15.10.2024 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 1187/68 per la riqualificazione urbanistica di un'area privata adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 223 del 20.12.2023.
4. **DI PUBBLICARE** il presente provvedimento sul BURP ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 18/2023 e sul sito istituzionale della Regione Puglia ai sensi dell'art. 32 comma 1 della L. n. 69/2009 in versione integrale;

5. **DI NOTIFICARE** il presente provvedimento, a cura della Sezione Urbanistica, al Sindaco del Comune di Lecce.

Il Segretario Generale della Giunta

NICOLA PALADINO

Il Presidente della Giunta

MICHELE EMILIANO

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Oggetto: Comune di Lecce. Variante al PRG per la Riqualificazione Urbanistica su ricorso della proprietà a seguito di decadenza vincoli di P.R.G. ex art. 2 legge 1187/68. Approvazione ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80 - Compatibilità paesaggistica ex art. 96 NTA del PPTR.

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."*.

Visto il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 176 del 16/02/2015.

Premesso che:

- il Comune di Lecce 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. Per effetto della decorrenza del termine quinquennale di validità di cui all'art. 2 della legge 19.11.1968 n. 1187, hanno perso efficacia i vincoli preordinati all'esproprio imposti dal suddetto PRG;
- a seguito di tale decadenza, in data 16 ottobre 2020 con nota PEC a firma del procuratore e difensore di parte, acquisita in pari data al protocollo dell'A.C. n. 120516/2020, la proprietà, presentava al Comune di Lecce apposita "istanza di riqualificazione urbanistica" e che In data 07.04.2023 la stessa presentava ricorso innanzi al TAR Puglia-Lecce per l'accertamento e dichiarazione di illegittimità del silenzio-inadempimento in relazione all'istanza presentata;
- il Comune di Lecce ha adottato la variante in oggetto con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 223 del 20.12.2023.

Preso atto che:

- con nota comunale trasmessa tramite pec del 28.05.2024 e acquisita al protocollo regionale n. 253733 del 28.05.2024, il Comune di Lecce ha trasmesso la deliberazione di Consiglio Comunale n. 223 del 20.12.2023 avente ad oggetto: «Riqualificazione Urbanistica su ricorso dell'omissis a seguito di decadenza vincoli di P.R.G. ex art. 2

legge 1187/68 - Adozione variante al P.R.G. i.e. ob.str. 0.0.>> comprensiva della seguente documentazione su supporto informatico firmata digitalmente (in formato “.pdf”):

- Elaborati di variante consistenti in:
 - TAV. 1 – Stralcio planimetria variante P.R.G. – Zonizzazione (Tav. C13);
 - TAV. 2 – Stralcio planimetria variante P.R.G. - Calcolo delle Aree (Tav. D13);
 - All. 1 – Estratto di mappa;
 - All. 2 – Visure Catastali;
 - All. 3 – Stralcio Aereofotogrammetrico;
 - All. 4 – Ortofoto.
 - La richiesta di riqualificazione urbanistica prot. gen. n. 120516_2020;
 - La nota di richiesta di integrazioni prot. gen. n. 133004_2020;
 - La nota di richiesta di integrazioni prot. gen. n. 209014_2022;
 - Ricorso al TAR NGR 349/2023 prot. gen. n. 65599_2023;
 - Avviso di udienza TAR Puglia - Sez. Lecce prot. gen. n. 164017_2023;
 - Rapporto Preliminare Ambientale;
 - Relazione di compatibilità Geologica, Geotecnica, Sismica e Idrogeomorfologica;
 - Relazione Paesaggistica;
 - Istanza Parere di Compatibilità Paesaggistica.
- la suddetta documentazione è stata altresì inviata alla Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, Sezione Lavori Pubblici e all’Autorità di Bacino distrettuale dell’Appennino Meridionale;
- con nota prot. n. n. 360666 del 10.07.2024 la Sezione Urbanistica ha chiesto integrazioni e con riferimento all’acquisizioni di ulteriore documentazione tecnico/amministrativa propedeutica all’approvazione della variante proposta;
- con nota prot. n. 168412 del 02.10.2024 il Comune ha riscontrato la suddetta richiesta;

Dato atto che:

- con nota prot. n. 320942/2024 del 26/06/2024 la Sezione Lavori Pubblici regionale ha trasmesso il parere di compatibilità sismica ex art. 89 del DPR n. 380/01 ss.mm.ii.;
- con nota prot. n. 503572 del 15.10.2024 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;
- con nota prot. n. AOO_089/04/07/2024/337606, 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;

- con nota PEC prot. 0126836/2024 del 17/07/2024, il Comune ha richiesto all'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale la verifica di coerenza con il PAI, ai sensi dell'art. 4 delle N.T.A. del PAI.

Visto il parere tecnico della Sezione Urbanistica (Allegato A).

Visto il parere tecnico della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio trasmesso con nota prot. n. 503572 del 15.10.2024 (Allegato B).

Vista la D.G.R. del 15/09/2021, n. 1466 recante l'approvazione della Strategia regionale per la parità di genere, denominata "Agenda di Genere".

Vista la D.G.R. 3 luglio 2023, n. 938 recante "Valutazione di impatto di genere. Sistema di gestione e di monitoraggio". Revisione degli allegati.

Ritenuto che alla luce delle risultanze istruttorie di cui ai pareri tecnici allegati A e B ai sensi dell'art. 16, della L.R. n. 56/1980 ss.mm.ii., sussistono i presupposti di fatto e di diritto per:

1. **APPROVARE** ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80 ss.mm.ii., per le motivazioni e nei termini di cui al parere tecnico della Sezione Urbanistica allegato al presente provvedimento e parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato A) e con le conclusioni di cui allo stesso parere, la variante al PRG a seguito di decadenza vincoli di PRG ex art. 2 legge 1187/68 per la riqualificazione urbanistica di un'area privata adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 223 del 20.12.2023;
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. 503572 del 15.10.2024 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 1187/68 per la riqualificazione urbanistica di un'area privata adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 223 del 20.12.2023.

Garanzie di riservatezza

"La pubblicazione sul BURP, nonché la pubblicazione all'Albo o sul sito istituzionale, salve le garanzie previste dalla legge 241/1990 in tema di accesso ai documenti amministrativi, avviene nel rispetto della tutela della riservatezza dei cittadini secondo quanto disposto dal Regolamento UE n. 2016/679 in materia di protezione dei dati personali, nonché dal D.Lgs. 196/2003 ss.mm.ii., ed ai sensi del vigente Regolamento regionale 5/2006 per il trattamento

dei dati sensibili e giudiziari, in quanto applicabile. Ai fini della pubblicità legale, il presente provvedimento è stato redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari ovvero il riferimento alle particolari categorie di dati previste dagli articoli 9 e 10 del succitato Regolamento UE.”.

Il proponente deve specificare quali sono gli adempimenti di pubblicazione e di notifica in ottemperanza alla normativa sulla privacy.

L'impatto di genere del presente atto risulta: non rilevato
--

COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DEL D.LGS. 118/2011 E SS.MM.II.

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.

Tutto ciò premesso, al fine di approvare la variante *al PRG per la Riqualificazione Urbanistica su ricorso della proprietà a seguito di decadenza vincoli di P.R.G. ex art. 2 legge 1187/68* ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80 ss.mm.ii., che attribuisce la competenza dell'atto alla Giunta Regionale, si propone alla Giunta regionale:

1. **DI PRENDERE ATTO** dei pareri tecnici allegati (Allegato A e Allegato B);
2. **DI APPROVARE** ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80 ss.mm.ii., per le motivazioni e nei termini di cui al parere tecnico della Sezione Urbanistica allegato al presente provvedimento e parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato A) e con le conclusioni di cui allo stesso parere, la variante al PRG a seguito di decadenza vincoli di PRG ex art. 2 legge 1187/68 per la riqualificazione urbanistica di un'area privata adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 223 del 20.12.2023;
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. 503572 del 15.10.2024 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 1187/68 per la riqualificazione urbanistica di un'area privata adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 223 del 20.12.2023.
4. **DI PUBBLICARE** il presente provvedimento sul BURP ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 18/2023 e sul sito istituzionale della Regione Puglia ai sensi dell'art. 32 comma 1 della L. n. 69/2009 in versione integrale;

5. **DI NOTIFICARE** il presente provvedimento, a cura della Sezione Urbanistica, al Sindaco del Comune di Lecce.

I sottoscritti attestano la regolarità amministrativa dell'attività istruttoria e della proposta, ai sensi dell'art. 6, co. 3, lett. da a) ad e) delle Linee guida sul "Sistema dei controlli interni nella Regione Puglia", adottate con D.G.R. 23 luglio 2019, n. 1374.

Il Funzionario istruttore della Sezione Urbanistica
(**arch. Monica CAMISA**)

 Monica
Camisa
10.01.2025
09:55:30
GMT+02:00

Il Funzionario E.Q. della Sezione Urbanistica
(**arch. Valentina BATTAGLINI**)

 Valentina Battaglini
10.01.2025 09:52:58
GMT+01:00

Il Funzionario E.Q. della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio
(**arch. Giuseppe VOLPE**)

 Giuseppe Volpe
10.01.2025 11:22:42
GMT+02:00

Il Funzionario E.Q. della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio
(**arch. Luigi GUASTAMACCHIA**)

 Luigi
Guastamacchia
13.01.2025
10:27:16
GMT+02:00

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

 Vincenzo
Lasorella
24.01.2025
12:01:02
GMT+02:00

Il Dirigente ad interim della Sezione Urbanistica
(**ing. Giuseppe ANGELINI**)

 Giuseppe
Angelini
24.01.2025
13:15:12
GMT+02:00

Il Direttore ai sensi degli artt. 18 e 20 del Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 gennaio 2021, n. 22 e ss.mm.ii., NON RAVVISA la necessità di esprimere osservazioni alla presente proposta di DGR.

Il Direttore del Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana

(**ing. Paolo Francesco GAROFOLI**)

 Paolo Francesco Garofoli
27.01.2025 20:45:42
GMT+01:00

Il Presidente della Giunta Regionale ai sensi del vigente Regolamento della Giunta regionale,

propone

alla Giunta regionale l'adozione del presente atto.

(**dott. Michele EMILIANO**)

 Michele
Emiliano
03.02.2025
13:09:37
GMT+02:00



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO,
QUALITA' URBANA
SEZIONE URBANISTICA**



**PARERE TECNICO
ALLEGATO A**

OGGETTO: Comune di LECCE (LE) - Variante al PRG per la Riqualficazione Urbanistica su ricorso della proprietà a seguito di decadenza vincoli di P.R.G. ex art. 2 legge 1187/68 - Foglio 239 Particella 1195.
Approvazione ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80 - Compatibilità paesaggistica ex art. 96 NTA del PPTR.

Preliminarmente si rappresenta che il Comune di Lecce 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. Per effetto della decorrenza del termine quinquennale di validità di cui all'art. 2 della legge 19.11.1968 n. 1187, hanno perso efficacia i vincoli preordinati all'esproprio imposti dal suddetto PRG.

A seguito di tale decadenza, in data 16 ottobre 2020 con nota PEC a firma del procuratore e difensore di parte, acquisita in pari data al protocollo dell'A.C. n. 120516/2020, la proprietà, presentava al Comune di Lecce apposita "istanza di riqualficazione urbanistica" per un compendio immobiliare, con accesso da viale Antonio Dell'Abate, formato da un fabbricato della superficie di circa 65 metri quadri, composto da un solo vano con annessa area pertinenziale della superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, di circa 1.471 mq distinti in catasto rispettivamente: a) in Catasto Fabbricati del Comune di Lecce, al foglio 239, particella 1195, b) in Catasto Terreni del Comune di Lecce, al foglio 239, particella 1195.

In riscontro a tale istanza, il Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio con nota protocollo n. 133004/2020 del 11.11.2020 ha chiesto di integrare la richiesta con la documentazione utile al fine di permettere agli uffici di procedere con un corretto esame istruttorio.

A seguito della documentazione integrativa richiesta pervenuta il 31.12.2021 prot. n. 210651 e in riscontro al successivo sollecito prot. n. 198595/2022 del 30.11.2022 il Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio con nota protocollo n. 209014 del 16.12.2022 ha comunicato al proprietario l'avvio dell'iter finalizzato alla riqualficazione dell'area in parola, richiedendo di integrare la domanda presentata con la necessaria documentazione, propedeutica alla formalizzazione in Consiglio Comunale della proposta di variante, riferita agli elaborati funzionali al fine dell'acquisizione del prescritto parere ex art. 89 D.P.R. 380/2001 e dei procedimenti VAS da attivare ai sensi della L.R. 44/2012 s.m.i. e succ. R.R. n. 18/2016 s.m.i..

Con nota acquisita al protocollo n. 21735 del 06.02.2023 la proprietà ha trasmesso la seguente documentazione integrativa:

- Relazione Esclusione VAS;
- Relazione Paesaggistica;
- Relazione di compatibilità geologica e geomorfologica;
- Istanza Accertamento Compatibilità Paesaggistica.

In data 07.04.2023, con atto acquisito al prot. gen. n. 65599/2023, la proprietà ha proposto ricorso innanzi al TAR Puglia-Lecce per l'accertamento e dichiarazione di illegittimità del silenzio-inadempimento in relazione all'istanza di riqualficazione urbanistica presentata dalla società.

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO,
QUALITA' URBANA****SEZIONE URBANISTICA**

Dagli atti pervenuti si rileva che con nota prot. n. 164017 del 27.09.2023 il Settore Affari Generali – Avvocatura comunale ha comunicato all'UTC che il TAR Puglia, sez. Prima, ha fissato la Camera di Consiglio Silenzio all'udienza pubblica di merito del 14.05.2024 per la discussione del ricorso proposto dall'istante.

Con nota comunale trasmessa tramite pec del 28.05.2024 e acquisita al protocollo regionale n. 253733 del 28.05.2024, il Comune di Lecce ha trasmesso la deliberazione di Consiglio Comunale n. 223 del 20.12.2023 avente ad oggetto: «*Riqualificazione Urbanistica su ricorso dell'omissis a seguito di decadenza vincoli di P.R.G. ex art. 2 legge 1187/68 - Adozione variante al P.R.G. i.e. ob.str. 0.0.>>».*

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

- Elaborati di variante consistenti in:
- TAV. 1 – Stralcio planimetria variante P.R.G. – Zonizzazione (Tav. C13);
- TAV. 2 – Stralcio planimetria variante P.R.G. - Calcolo delle Aree (Tav. D13);
- All. 1 – Estratto di mappa;
- All. 2 – Visure Catastali;
- All. 3 – Stralcio Aereofotogrammetrico;
- All. 4 – Ortofoto.
- La richiesta di riqualificazione urbanistica prot. gen. n. 120516_2020;
- La nota di richiesta di integrazioni prot. gen. n. 133004_2020;
- La nota di richiesta di integrazioni prot. gen. n. 209014_2022;
- Ricorso al TAR NGR 349/2023 prot. gen. n. 65599_2023;
- Avviso di udienza TAR Puglia - Sez. Lecce prot. gen. n. 164017_2023;
- Rapporto Preliminare Ambientale;
- Relazione di compatibilità Geologica, Geotecnica, Sismica e Idrogeomorfologica;
- Relazione Paesaggistica;
- Istanza Parere di Compatibilità Paesaggistica.

In adempimento a quanto disposto dalla L.R. n. 56/80 la deliberazione di adozione n. 223/2023, corredata dai relativi allegati ed ulteriori elaborati grafici predisposti dall'Ufficio, è stata depositata presso la Segreteria Comunale nei tempi e modi previsti, avverso la quale non risultano pervenute, al protocollo generale (tramite PEC), osservazioni e/o opposizioni così come si evince dall'attestato del Segretario Generale Comunale del 23.05.2024 allegata alla citata nota di trasmissione comunale.

Con nota protocollo n. 360666 del 10.07.2024 la scrivente Sezione chiedeva le integrazioni e i chiarimenti come di seguito riportato:

"(...), ed esaminati gli atti pervenuti, ai sensi dell'art. 16 della LR 56/1980, ai fini di una più esaustiva valutazione di competenza si rimane in attesa della seguente documentazione:

- *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;*
- *verifica di coerenza con il PAI da parte dell'Autorità Distrettuale di Bacino."*

Con nota prot. n. 168412 del 02.10.2024 acquisita al prot. regionale n. 478373 del 02.10.2024, il Comune di Lecce riscontrava come segue:



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO,
QUALITA' URBANA**

SEZIONE URBANISTICA

"(...) Con riferimento all'istanza inerente alla variante al P.R.G. di cui in oggetto prot. n. 97115/2024 del 28/05/2024 ed in riscontro a Vs. richiesta di integrazioni prot. n. 360666/2024 del 16/07/2024, acquisita al protocollo di questa amministrazione al n. 126436/2024 del 16/07/2024, si trasmette in adempimento a quanto richiesto, la seguente documentazione:

- Parere di compatibilità sismica ex art. 89 D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. rilasciata dalla competente Sezione Regionale con prot. n. 320942/2024 del 26/06/2024, acquisito al prot. gen. n. 114612/2024 del 26/06/2024;

- 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. 120197/2024 del 06/07/2024;

- Nota prot. n. AOO_089/04/07/2024/337606, acquisita al protocollo generale n. 119091/2024 del 04/07/2024 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;

Si evidenzia, infine, che con nota PEC prot. 0126836/2024 del 17/07/2024, l'ufficio scrivente ha richiesto all'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale verifica di coerenza con il PAI, ai sensi dell'art. 4 delle N.T.A. del PAI e con nota PEC prot. n. 0097167/2024 del 28/05/2024, proposto istanza alla Regione Puglia - Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio - Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica il rilascio del parere ai sensi dell'art. 96 co. 1 lett. c delle N.T.A. del vigente P.P.T.R., entrambe in attesa di riscontro."

Con nota prot. n. 503572 del 15.10.2024 la Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, trasmetteva il parere tecnico favorevole con prescrizioni di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR per l'approvazione ai sensi dell'art. 16 della LR 56/1980 della variante in oggetto.

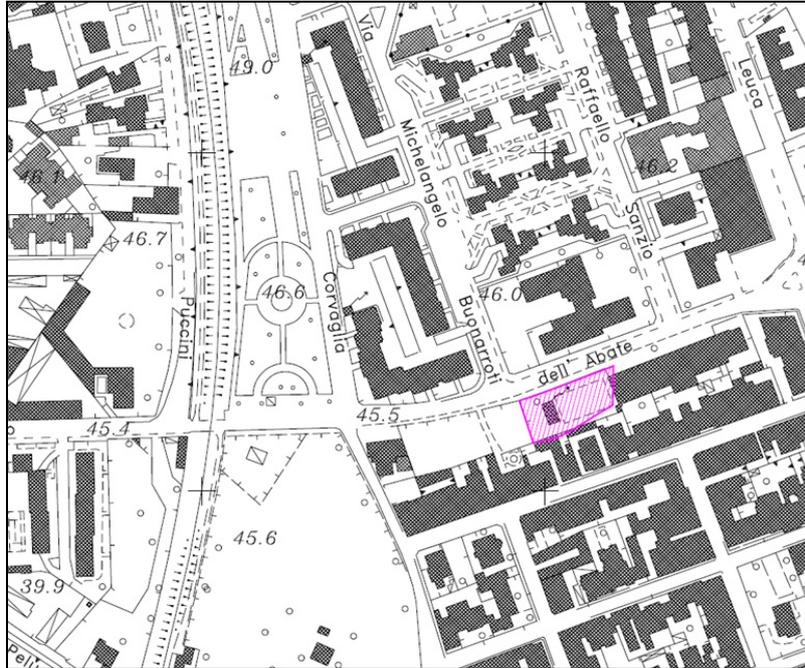
L'area di proprietà dell'istante, oggetto della richiesta di riqualificazione urbanistica, ubicata in Lecce con accesso da via Antonio dell'Abate è individuata catastalmente al foglio 239 particella 1195 ed ha una superficie catastale di mq. 1.471,00; su detta area insiste un fabbricato posto al piano terra, della superficie di circa mq. 65,00, composto da un solo vano, attualmente adibito a magazzino, che nasce come cabina di arroccamento e la cui realizzazione è avvenuta in forza della Autorizzazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Lecce in data 13 luglio 1976 n. 2009, quindi in epoca antecedente all'adozione del P.R.G. come risulta dalle planimetrie di Piano (Tav. C13) e successivo Permesso di Costruire in Sanatoria n. 369 del 23 luglio 2010.



REGIONE
PUGLIA

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO,
QUALITA' URBANA

SEZIONE URBANISTICA



Estratto All. 3 - Stralcio aerofotogrammetrico



Estratto All. 4 - Ortofoto

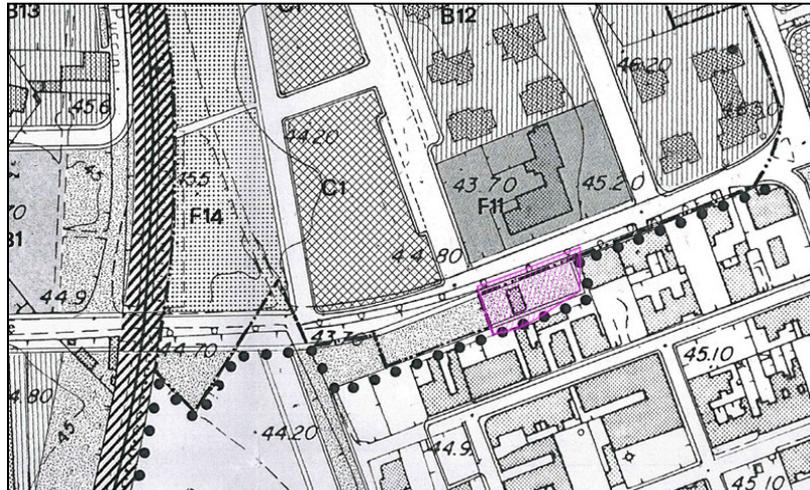
L'intero lotto – un tempo adibito a sede nucleo di Enel Distribuzione – risulta oggi ricadente su un'area classificata dal P.R.G. vigente come "fasce ed aree di rispetto alla rete viaria" (art. 117 delle N.T.A. di P.R.G.) e in minima parte come "zone per la viabilità" (ART. 115 delle N.T.A. di P.R.G.), con disciplina comportante vincolo di inedificabilità assoluta.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO,
QUALITA' URBANA**

SEZIONE URBANISTICA



Estratto Tav. 1 - Zonizzazione

Ad oggi, le suddette prescrizioni (integranti vincoli di natura espropriativa) hanno perduto ogni efficacia per infruttuoso decorso del termine quinquennale di validità ai sensi dell'art. 2 L. n. 1187 del 1968 (ora art. 9, co. 2, D.P.R. n. 327/01) con la conseguenza che le corrispondenti aree interessate sono, allo stato, prive di definizione e tipizzazione urbanistica.

L'area oggetto del ricorso risulta inserita in un contesto caratterizzato da un tessuto urbano consolidato e densamente urbanizzato, che si sviluppa lungo via Antonio dell'Abate confinante con il Comune di Cavallino. I luoghi contermini risultano modificati da successivi interventi sia pubblici sia privati, in particolare, la realizzazione della strada comunale via G. Marconi, un'area di servizio, un panificio, palazzine residenziali, il parco pubblico "Parco Tafuro", una scuola dell'obbligo di secondo grado denominata "Ammirato-Falcone", nonché attrezzature di interesse comune e negozi di vicinato.

Pertanto, prospettata dall'A.C. come **"un'area di risulta interclusa che rappresenta uno spazio urbano residuale"**, con caratteri tali da costituire un ordinario completamento dell'abitato esistente, il Comune propone la tipizzazione in senso edificatorio, in continuità alle connotazioni urbanistiche della zona (caratterizzata da maglie classificate B di completamento edilizio), in cui la stessa risulta inserita.

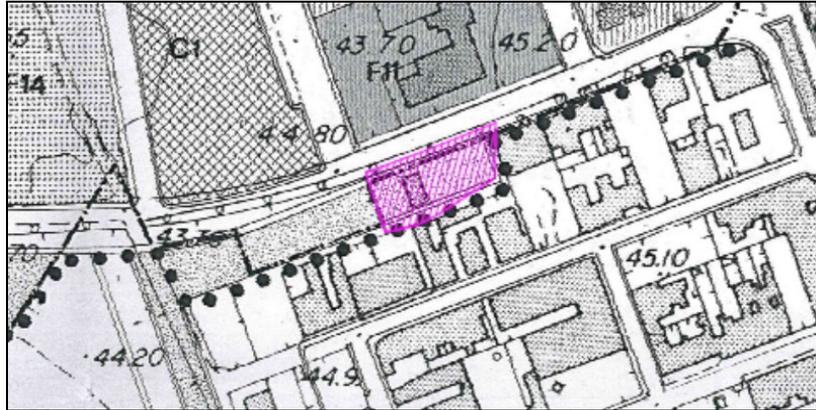
La riclassificazione dell'area in questione, essendo venuto meno l'interesse pubblico alla reiterazione dei vincoli espropriativi originariamente imposti dal PRG, prevede la ritipizzazione in "zona B13 – Residenziali a prevalente edificazione a villini" (art. 55 NTA).



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO,
QUALITA' URBANA**

SEZIONE URBANISTICA



Estratto Tav. 2 – Calcolo delle aree

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". Il PRG 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.

La proposta di riqualificazione di parte del lotto in zona omogenea di tipo residenziale B13 determina un incremento del carico urbanistico di PRG con l'insediamento di **ulteriori 22 abitanti**, 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.

Verifica dimensionamento area a standard con la presente proposta		
ZONA B13 di PRG		
DATI URBANISTICI – ART. 55 NTA di PRG		
Superficie lotto B13	mq.	1.471,00
Indice Fabbricabilità (If)	mc./mq.	1,5
Volume Max Insedabile (residenziale)	mc.	2.206,5
Aree da cedere per standard urbanistici art. 8, lett. a) delle N.T.A. di P.R.G. - Verde e parcheggi pubblici (ab 22 x 22,50 mq/ab)	mq.	495,00

CONCLUSIONI

Sulla scorta delle finalità, specificazioni e motivazioni comunali, si rileva preliminarmente, sotto l'aspetto amministrativo-procedurale, che la proposta di Variante al PRG risulta ammissibile ai sensi dell'art. 16 della LR n. 56/1980.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO,
QUALITA' URBANA**

SEZIONE URBANISTICA

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

È condivisibile la ritipizzazione in zona B13, che, nel consentire la chiusura di una maglia urbanistica residenziale allo stato non completata, riordina l'edificazione di un lotto residuale **a condizione che sia garantito (nello stesso lotto) il reperimento delle aree a standard da cedere al Comune ai sensi dell'art. 8 delle NTA del vigente PRG che assegna 22,50 mq/abitante di dotazione. Tali quantità consentono altresì in detto contesto l'incremento, in particolare, di parcheggi pubblici, utili anche in considerazione della esistenza delle attrezzature/servizi/strutture ivi presenti e attrattrici di carichi veicolari, nonché del verde pubblico la cui dotazione deve agevolare la fruibilità dei luoghi e il miglioramento del microclima locale.**

Inoltre, il presente parere è reso fatta salva la verifica di coerenza con il PAI secondo le vigenti disposizioni in materia.

Alla luce delle risultanze istruttorie, ai sensi dell'art. 16 della LR n. 56/1980, si condividono le motivazioni addotte dal Comune di Lecce, con Delibera del Consiglio Comunale n. 223 del 20.12.2023 e per l'effetto si esprime parere favorevole all'approvazione della Variante al PRG a seguito di decadenza vincoli di PRG ex art. 2 legge 1187/68 per la riqualificazione urbanistica aree di proprietà del proponente.

Il funzionario istruttore
(arch. Monica Camisa)



Monica
Camisa
13.11.2024
17:48:22
GMT+02:00

La Responsabile del Procedimento, EQ Pianificazione Urbanistica
(arch. Valentina Battaglini)



Valentina Battaglini
13.11.2024 17:56:52
GMT+02:00

Il dirigente della Sezione Urbanistica ad interim
(ing. Giuseppe Angelini)



Giuseppe
Angelini
13.11.2024
18:01:05
GMT+02:00



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 L. 1187/68 su ricorso della ██████████ di un'area classificata OB.STR.0.0 adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 223 del 20.12.2023. srl
(art. 96.1.c delle NTA del PPTR)

DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Con nota prot. n. 971674 del 28.5.2024, acquisita al prot. col. n. 0253744 del 28.5.2024, il Comune di Lecce (d'ora in poi Comune), ha trasmesso istanza per il parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96.1.c della Variante in oggetto ed ha contestualmente trasmesso i seguenti elaborati in formato p7m:

Nome File	Impronta MD5
TAV. 2 - STRALCIO DEL PRG - CALCOLO DELLE AREE.pdf.p7m	affd6aa643568046ad34224aa4f97537
TAV. 1 - STRALCIO DEL PRG - ZONIZZAZIONE.pdf.p7m	998becfd490886061dace20f3eca8a3a
ricorso_signed_ori.stamped.pdf.p7m	cc3d3f3c636f6506760a985eccefb8ee
Rel Geo ██████.pdf.p7m	e577c093be18487d0ab88d2e27dc2efd
Paesaggistica ██████.pdf.p7m	09b81a56ec72f40c796d20bee1951ff8
Nota_di_Trasmisione_istanza_di_riqualificazione_urbanistica.stamped.pdf.p7m	792bb6e3e60d810e96660512ec1a5e4e
ISTANZA compatibilità paesaggistica.pdf.p7m	1f779edbf5cb45f5fd68b8e66947bef2
██████_risposta_riclassificazione.stamped.pdf.p7m	2350ff42007e14758b74214628d83e89
Esclusione_VAS ██████.pdf.p7m	8374bfb2e4d8721c2553247f6953cc06
dlc_00223_20-12-2023.pdf.p7m	6af2707332a2da5b50133f944ccff94a
avviso_udienza ██████████.stamped.pdf.p7m	d1cb68ba78abecc4102b3d68a1e1bb0c
Avvio_del_procedimento_e_richiesta_documentazione ██████.stamped.pdf.p7m	3cc91dc22726d3ae1383f9d47b572ac4
Attestazione per osservazioni_DCC nn.164-223-224_2023 - DCC n.1_2024.pdf.p7m	cc81f71c33486b88ad2b369eff60fcd5
ALL.1 - ESTRATTO CATASTALE.pdf.p7m	ec93115fe9d291a219a562a9f79e527b
ALL. 4 - ORTOFOTO.pdf.p7m	2a5d140b62f6b8d6b389567921bf1fab
ALL. 3 - STRALCIO AEROFOTO.pdf.p7m	7df24ed70e4a9739fc39ae500f2cd54b
ALL. 2 - VISURA.pdf.p7m	7b1298da4422d0980674db4366c8e059

Con nota prot. n. 360752 del 16.7.2024, il Servizio Strumentazione Urbanistica della Sezione Urbanistica della Regione Puglia, ha richiesto di trasmettere "il parere ai sensi dell'art. 96, comma 1, lett. c delle NTA del vigente PPTR; l'attestazione da parte del Responsabile dell'Ufficio

www.regione.puglia.it

Via Gentile 52 - 70126 Bari – ITALY

mail: sezione.paesaggio@regione.puglia.it; pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO
SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

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, verifica di coerenza con il PAI da parte dell’Autorità Distrettuale di Bacino”.

Con nota prot. n. 168412 del 2.10.2024, acquisita al prot. col n. 478373 il Comune ha trasmesso la seguente documentazione in formato .pdf e p7m:

Nome File	Impronta MD5
nota di trasmissione integrazioni regione_████.pdf.p7m	4aa2c179b18c37e0cc627f788e594346
rich_paesagg_████.stamped.pdf	fc24d7e59a56cd3f99b6f45c495da11b
Richiesta_PAIS_████.stamped.pdf	fc6151c90aa034806071346167949166
Risc.Prt.n.97134_2024_attestazione_████.ori.stamped.pdf	2825605966c6101a5fe778128af60d02
ComunicazionePianiSelezionati.stamped.pdf	30186eeced68e1cf7b593f5f9970f409
Copia con segnaturo Prot.N.0168412-2024.pdf	d7b09e646a1153392c5f66312f83b6d6
Copia con segnaturo Prot.N.0320942-2024.pdf	ef9b9420a88ef3124a1e223a1348e586
Lecce__LE__RiqualificazioneUrbanistica_DecadenzaVincoliPRG_████_Parere_art_89_DPR_380_01_signed_signed_ori.stamped.pdf	7856df60422e6aa3371cd56991f7532d

Dato atto che con nota prot. n. 337606 del 4.7.2024, la Sezione Autorizzazioni Ambientali ha comunicato che, per la Variante in esame si è conclusa la procedura di registrazione prevista al comma 7.4 del r.r. 18/2013 ai fini della Verifica Ambientale Strategica (VAS).

Si rappresenta quanto segue.

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE PROPOSTA

Il Comune 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.

Come emerge dalla documentazione trasmessa all’area oggetto della richiesta di riqualificazione urbanistica, si accede da via Antonio dell’Abate ed è individuata catastalmente al fg. n. 239 p.la n. 1195 con una superficie catastale di mq. 1.471,00. Su detta area insiste un fabbricato ad un solo livello, composto da un solo vano, di superficie pari a 65 mq. Tale edificio, attualmente adibito a magazzino, è stato realizzato in epoca antecedente l’adozione del P.R.G., così come risulta dalle planimetrie di Piano (Tav. C13).

www.regione.puglia.it

Via Gentile 52 - 70126 Bari – ITALY

mail: sezione.paesaggio@regione.puglia.it; pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA
SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO
SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA



Figura 1 - stralcio della tav. C13 del P.R.G.

L'intero lotto, è oggi ricadente su un'area classificata dal P.R.G. come "**fasce ed aree di rispetto alla rete viaria**" (art. 117 della NTA del P.R.G.) ed in parte come "**zone per la viabilità**" (art. 115 delle NTA del P.R.G.) la cui disciplina sancisce l'inedificabilità assoluta.

Dall'analisi del contesto urbano, l'area risulta inserita in un contesto caratterizzato da un tessuto consolidato e densamente urbanizzato, che si sviluppa lungo via Antonio dell'Abate al confine con il Comune di Cavallino.

La proposta di riclassificazione urbanistica avanzata dalla [REDACTED], come si legge nel **Ricorso al TAR di Lecce n NRG 349/2023**, ha chiesto "*In considerazione di quanto sopra nonché della situazione fenomenica dei luoghi, una riqualificazione in senso edificatorio delle aree in oggetto sarebbe invece certamente soddisfattiva delle private aspettative e senza pregiudizio alcuno per il pubblico interesse.*" basata sul presupposto decorrenza del termine quinquennale di validità dei vincoli preordinati all'esproprio gravanti sull'area di cui all'art. 2 della legge 19.11.1968 n. 1187.

Dalla documentazione trasmessa si rileva che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 223 del 20.12.2023, avente per oggetto "**RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA SU RICORSO**

www.regione.puglia.it

Via Gentile 52 - 70126 Bari – ITALY

mail: sezione.paesaggio@regione.puglia.it; pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA
SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO
SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

DELLA [REDACTED] A SEGUITO DI DECADENZA VINCOLI P.R.G. EX ART. 2 LEGGE 1187/68 - ADOZIONE VARIANTE AL PRG. OB. STR. 0.0 il Comune, considerato che "la riclassificazione dell'area in questione, essendo venuto meno l'interesse pubblico alla reiterazione dei vincoli espropriativi originariamente imposti dal PRG, può essere operata prevedendo la seguente riclassificazione conformemente alla stessa natura delle aree e in considerazione di quanto su riportato in "zona B13 – Residenziali a prevalente edificazione a villini" (art. 55 NTA)" ha deliberato:

- **Di accogliere** la richiesta di riclassificazione urbanistica proposta dalla [REDACTED] con sede legale in Surbo (LE) al Viale Olanda – Zona Industriale Lecce, per la riqualificazione dell'area di proprietà censita catastalmente al foglio n. 239, particella 1195, preso atto che la classificazione operata dal PRG vigente su una porzione di terreno, 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;
- **Di 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 sull'area di proprietà della Società [REDACTED], sito in Lecce alla Via Antonio Dell'Abate, identificata catastalmente al foglio 239 particella 1195 classificata dallo strumento urbanistico generale vigente come "fasce ed aree di rispetto alla rete viaria" (art. 117 delle N.T.A. di P.R.G.) e in minima parte come "zone per la viabilità" (ART. 115 delle N.T.A.).



Figura 2 - Area oggetto di variante attualmente da ritipizzare come zona B13

www.regione.puglia.it

Via Gentile 52 - 70126 Bari – ITALY

mail: sezione.paesaggio@regione.puglia.it; pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA
SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO
SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

Preliminarmente si rappresenta che il PRG del Comune di Lecce non risulta adeguato al 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 l'area, collocata a sud del nucleo storico di Lecce attestandosi su via Giovanni l'Abate, non risulta direttamente interessate né da "*Beni Paesaggistici*" né da "*Ulteriori Contesti Paesaggistici*" così come definiti all'art. 38 delle NTA del PPTR. mentre ricade nell'Ambito Territoriale "*Tavoliere Salentino*" ed in particolare nella Figura Territoriale denominata "*La campagna leccese del ristretto e il sistema di ville suburbane*".

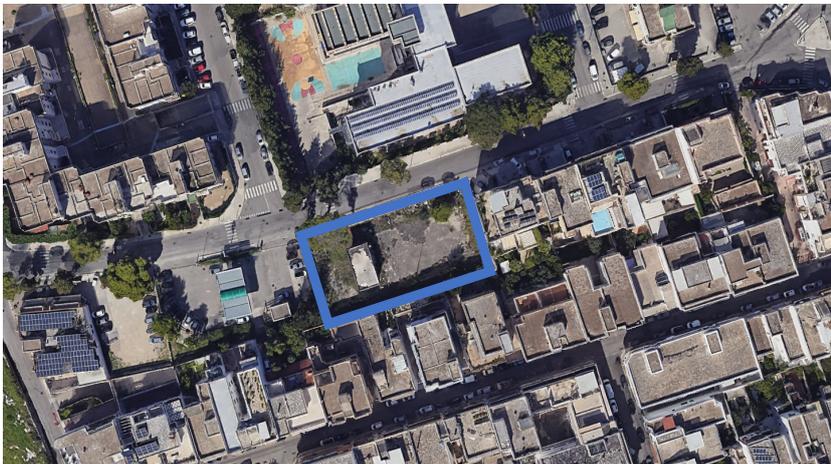


Figura 3 - inquadramento dell'area oggetto della Variante Urbanistica

Per quanto riguarda lo stato dei luoghi, nella Relazione di compatibilità paesaggistica si legge che:

www.regione.puglia.it

Via Gentile 52 - 70126 Bari – ITALY

mail: sezione.paesaggio@regione.puglia.it; pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO
SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

“Da un punto di vista paesaggistico nella redazione della presente relazione si è fatto riferimento ai seguenti parametri di qualità e criticità paesaggistiche:

- *diversità: riconoscimento di caratteri, elementi peculiari distintivi, naturali e antropici, storici, culturali, simbolici, ecc.;*
- *integrità: permanenza dei caratteri distintivi di sistemi naturali e/o antropici storici (relazioni funzionali, visive, spaziali, simboliche, ecc, tra gli elementi costitutivi);*
- *qualità visiva: presenza di particolari qualità sceniche, panoramiche, ecc;*
- *rarietà: presenza di elementi caratteristici, esistenti in numero ridotto e/o concentrati in alcuni siti o aree particolari;*
- *degrado: perdita, deturpazione di risorse naturali, storici, visivi, morfologici, testimoniali, ecc.*

Dall'analisi è risultato che l'intorno è caratterizzato da tessuto residenziale e presenza di servizi per il cittadino rientranti nella tipica zona urbana.” (cfr. pag. 1)

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 **“Edificato compatto a maglie regolari”**; questa tipologia insediativa, corrisponde all'ampliamento della città successivo al 1945 e si riconosce per la regolarità della maglia viaria a cui l'edificato in linea si è adeguato. 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:

- *permeabilizzare 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** proposta, nella Relazione Paesaggistica viene rappresentato che:

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

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

Sulla base delle caratteristiche dell'area si sono fatte le opportune considerazioni in merito all'impatto visivo percettivo formale e cromatico.

Dal punto di vista morfologico la riqualificazione non propone alterazioni sensibili, sono state verificate infatti soluzioni di continuità e di coerenza con l'intorno attraverso caratteri omogenei ricorrenti nel contesto esistente.

www.regione.puglia.it

Via Gentile 52 - 70126 Bari – ITALY

mail: sezione.paesaggio@regione.puglia.it; pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ
URBANA**
SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO
SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA

Anche sotto il profilo panoramico o vedutistico dallo studio delle visuali non è emerso alcun condizionamento.” (cfr. pag. 11)

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** per la variante come adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n. 223 del 20.12.2023 a condizione che, al fine di elevare la qualità degli interventi da un punto di vista ambientale/paesaggistico e renderli compatibili con i progetti territoriali strategici del PPTR, dovranno essere inseriti in calce alla norma tecnica di riferimento per la zona B13 (art. 55 delle NTA del PRG) le seguenti PRESCRIZIONI/PAESAGGIO:

PRESCRIZIONI/PAESAGGIO

- *Le superfici destinate a parcheggio privato dovranno essere realizzate con pavimentazione a sistema tipo prato carrabile e dotate di piantumazioni autoctone di nuovo impianto;*
- *Le aree a verde all’interno di ciascun lotto dovranno essere definite in sede di pianificazione esecutiva nell’ambito di ciascuna unità d’intervento secondo un organico progetto del verde.*
- *Al fine di 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.*
- *Nelle fasi di definizione degli interventi dovrà essere redatta una “Relazione Tecnica” utile a dimostrare puntualmente le modalità e i criteri progettuali con i quali i suddetti interventi siano compatibili e conformi con il presente articolo delle NTA.*

Il Funzionario EQ
Arch. Giuseppe Volpe

Il Funzionario EQ
Arch. Luigi Guastamacchia

Il Dirigente
Arch. Vincenzo Lasorella

www.regione.puglia.it

Via Gentile 52 - 70126 Bari – ITALY

mail: sezione.paesaggio@regione.puglia.it; pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it