

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 11 febbraio 2025, n. 83

**Comune di Lecce. Variante al PRG per la Riqualificazione Urbanistica su istanza della proprietà a seguito di decadenza vincoli di P.R.G. ex art. 2 legge 1187/68 (Fg. 226 p.lle 814-818 e Fg. 236 p.lle 568-569-180). 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. 53 del 12.06.2023;
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. 290365 del 13.06.2024 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. 53 del 12.06.2023;
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 istanza della proprietà a seguito di decadenza vincoli di P.R.G. ex art. 2 legge 1187/68 (Fg. 226 p.lle 814-818, Fg. 236 p.lle 568, 569, 180). 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, con istanza prot. n. 124067 del 14.08.2021 il proponente, presentava al Comune di Lecce apposita "istanza di riqualificazione urbanistica";
- il Comune di Lecce ha adottato la variante in oggetto con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 12.06.2023.

**Preso atto che:**

- con nota comunale prot. n. 21634 trasmessa in data 02.02.2024 e acquisita al protocollo regionale n. 66670 del 06.02.2024, il Comune di Lecce ha trasmesso la deliberazione di Consiglio Comunale n. n. 53 del 12.06.2023 avente ad oggetto: *"Riqualificazione Urbanistica di cui alla richiesta presentata da omissis a seguito di decadenza vincoli P.R.G. ex art. 2 Legge 1187/68 - Adozione Variante al PRG"* 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. C9) rapp. 1:2000;
- TAV.2 - Stralcio planimetria variante P.R.G. - Calcolo delle Aree (Tav. D9) 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 Riqualficazione Urbanistica prot. n. 124067 del 14.08.2021, con la quale la società *omissis* per tramite del legale rappresentante, ha richiesto la riclassificazione urbanistica delle aree in disponibilità, censite catastalmente al Fg. 226 p.lle 814-818 e Fg. 236 p.lle 568-569-180;
- Nota Prot. n. 32362 del 22.02.2022 con cui il Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio ha comunicato al proponente l'avvio dell'iter finalizzato alla riqualficazione delle aree in disponibilità della *omissis*, richiedendo di integrare la domanda con la documentazione propedeutica alla formalizzazione in Consiglio Comunale;
- Nota Prot. n. 61022 del 08.04.2022 con cui la *omissis* ha integrato la domanda di Riqualficazione Urbanistica, trasmettendo la seguente documentazione:
  - Rapporto Preliminare Ambientale redatto ai sensi dell'art. 7 c. e R.R. n. 18/2013;
  - Relazione Geologico, Geotecnica, Sismica e Idrogeomorfologica finalizzata all'ottenimento del parere sismico regionale ex art. 89 del DPR 380/2001;
- Attestazione Prot. 210868 del 11.12.2023, con cui il Segretario Generale del Comune di Lecce attesta l'avvenuto deposito della Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 12.06.2023 dal 28.10.2023 al 27.11.2023, a seguito del quale non sono pervenute osservazioni;
- 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. 87558 del 19.02.2024 la Sezione Urbanistica ha chiesto integrazioni con riferimento all'acquisizione di ulteriore documentazione tecnico/amministrativa propedeutica all'approvazione della variante proposta;
- con nota acquisita al protocollo regionale n. 498727 del 14.10.2024 il Comune ha riscontrato la suddetta richiesta;

**Dato atto che:**

- con nota prot. n. 100347/2024 del 26/02/2024 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. 0290365/2024 del 13/06/2024 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. 0057491/2024 del 25/03/2024, il dirigente del Settore Pianificazione e sviluppo del territorio del Comune di Lecce ha attestato *La sussistenza delle specifiche condizioni di esclusione dalle procedure di VAS dell'intervento di "Riqualificazione Urbanistica di cui alla richiesta presentata da omissis a seguito di decadenza vincoli di P.R.G. ex art.2 legge 1187/68.", ai sensi dell'art. 7 comma 7.2 lett. c) del Regolamento Regionale n. 18/2013 come modificato ed integrato dal R.R. 16/2015, di attuazione della L.R. 44/2012 e ss.mm.ii., recante "Disciplina regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica".* Sul portale ambientale della Regione la presente variante è inclusa tra i procedimenti conclusi in quanto non selezionata *ai fini della verifica della sussistenza delle condizioni di esclusione prevista al comma 7.3 del regolamento regionale 18/2013;*
- con nota 22101/2024 del 15.07.2024, il Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale ha trasmesso il proprio parere di compatibilità al PAI ai sensi dell'art. 4 delle NTA 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. 0290365/2024 del 13/06/2024 (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., sussistano 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. n. 53 del 12.06.2023;

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. 0290365/2024 del 13/06/2024 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. 53 del 12.06.2023.

#### **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.”.

<b>L'impatto di genere del presente atto risulta: non rilevato</b>
--

#### **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 istanza della proprietà a seguito di decadenza vincoli di P.R.G. ex art. 2 legge 1187/68 (Fg. 226 p.lle 814-818 e Fg. 236 p.lle 568-569-180)* 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 (Fg. 226 p.lle 814-818 e Fg. 236 p.lle 568-569-180) per la riqualificazione urbanistica di un'area privata adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 53 del 12.06.2023;

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 (Fg. 214 p.la 1248) per la riqualificazione urbanistica di un'area privata adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 53 del 12.06.2023.
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 E.Q. della Sezione Urbanistica  
(ing. **Michele Francesco BRANDONISIO**)

 Michele Francesco Brandonisio  
22.01.2025 15:21:37 GMT+02:00

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

 Valentina Battaglini  
22.01.2025 15:15:45  
GMT+01:00

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

 Luigi Guastamacchia  
23.01.2025  
09:40:11  
GMT+02:00

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

 Vincenzo Lasorella  
24.01.2025  
09:58:04  
GMT+02:00

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

 Giuseppe Angelini  
24.01.2025 11:15:12  
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, QUALITÀ URBANA  
SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA****PARERE TECNICO  
ALLEGATO A**

**OGGETTO: Comune di LECCE (LE) - Variante al PRG per la Riqualficazione Urbanistica su istanza della proprietà a seguito di decadenza vincoli di P.R.G. ex art. 2 legge 1187/68 (Fg. 226 p.lle 814-818, Fg. 236 p.lle 568, 569, 180). 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 13 agosto 2021 con nota PEC acquisita al protocollo dell'A.C. n. 124067/2021 del 14.08.2021, il proponente per il tramite del proprio legale, ha chiesto la riqualficazione urbanistica delle aree in disponibilità censite catastalmente al Fg. 226 p.lle 818-818 e al Fg. 236 p.lle 568-569-180, mediante riclassificazione in Zona F35 (attrezzature sportive di carattere urbano - art. 112 delle NTA di PRG) e in subordine in Zona F15 (Verde sportivo - art. 93 delle NTA di PRG).

In riscontro a tale istanza, il Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio con nota protocollo n. 32362/2022 del 22.02.2022 ha chiesto di integrare la richiesta 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 PEC del 22.02.2022, acquisita al protocollo dell'A.C. n. 61022/2022 del 08.04.2022, il proponente ha trasmesso la seguente documentazione integrativa:

- Relazione geologica e geomorfologica;
- Rapporto Preliminare Ambientale.

Con nota comunale trasmessa tramite PEC del 02.02.2024, acquisita al protocollo regionale n. 66670/2024 del 12.06.2023, il Comune di Lecce ha trasmesso la deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 26.09.2023 avente ad oggetto: *"Riqualficazione urbanistica di cui alla richiesta presentata da Omissis a seguito di decadenza vincoli PRG ex art. 2 legge 1187/68 - adozione variante al PRG"*.

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. C9) rapp. 1:2000;



**REGIONE  
PUGLIA**

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

- TAV.2 - Stralcio planimetria variante P.R.G. - Calcolo delle Aree (Tav. D9) 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 Riqualficazione Urbanistica prot. n. 124067/2021 del 14.08.2021, con la quale il proponente ha richiesto la riclassificazione urbanistica delle aree in disponibilità;
- Nota Prot. n. 32362/2022 del 22.02.2022 con cui il Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio ha comunicato al proponente l'avvio dell'iter finalizzato alla riqualficazione delle aree in disponibilità, richiedendo di integrare la documentazione propedeutica alla formalizzazione in Consiglio Comunale;
- Nota Prot. n. 61022/2022 del 08.04.2022 con cui il proponente ha integrato la domanda di Riqualficazione Urbanistica, trasmettendo la seguente documentazione:
  - Rapporto Preliminare Ambientale;
  - Relazione Geologico, Geotecnica, Sismica e Idrogeomorfologica;
- Attestazione Prot. 210868/2023 del 11.12.2023 di avvenuto deposito della Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 12.06.2023 dal 28.09.2023 al 27.10.2023, a seguito del quale non sono pervenute osservazioni;

In adempimento a quanto disposto dalla L.R. n. 56/80 la deliberazione di adozione n. 53/2023, 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, osservazioni e/o opposizioni così come si evince dall'attestato del Segretario Generale Comunale del 11.12.2023 allegata alla citata nota di trasmissione comunale.

Con nota prot. n. 87558/2024 del 19.02.2024 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 protocollo regionale n. 290365 del 13.06.2024 la Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, trasmetteva il parere tecnico favorevole con prescrizioni di compatibilità



**REGIONE  
PUGLIA**

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

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.

Con nota prot. n. 173414/2024 del 14.10.2024 acquisita in pari data al protocollo regionale n. 498727, il Comune di Lecce riscontrava come segue:

*“Con riferimento all’istanza inerente alla variante al P.R.G. di cui in oggetto prot. n. 21634/2024 del 02/02/2024 ed in riscontro a Vs. richiesta di integrazioni prot. n. 87558/2024 del 19/02/2024, acquisita al protocollo di questa amministrazione al n. 33404/2024 del 20/02/2024, 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. 100347/2024 del 26/02/2024, acquisito al prot. gen. n.38158/2024 del 26/02/2024;*
- *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 Pano di protezione Civile comunale, recante prot. n. 37180/2024 del 23/02/2024;*
- *Parere di compatibilità al PAI reso ai sensi dell’art. 4 delle N.T.A. del PAI rilasciata dalla competente Autorità di Bacino distrettuale dell’Appennino Meridionale con prot. n. 22101/2024 del 15.07.2024 ed acquisito al prot. gen. n. 126039 del 16.07.2024;*
- *Comunicazione da parte della competente Sezione Regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio – Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica con prot. n. 290460/2024 del 13.06.2024, acquisita la prot. gen. n. 106817/2024 del 13.06.2024, di aver provveduto, con nota 290365 del 13.06.2024, ad inviare alla Sezione Urbanistica Regionale il parere tecnico di cui all’art. 96.1.c delle NTA del PPTR;*
- *Screenshot della piattaforma informatica per la registrazione dei piani urbanistici comunali esclusi dalle procedure di VAS, da cui si evince la conclusione della procedura di registrazione della variante in oggetto, in quanto non selezionata ai fini della verifica della sussistenza delle condizioni di esclusione prevista al comma 7.3 del regolamento regionale 18/2013.”*

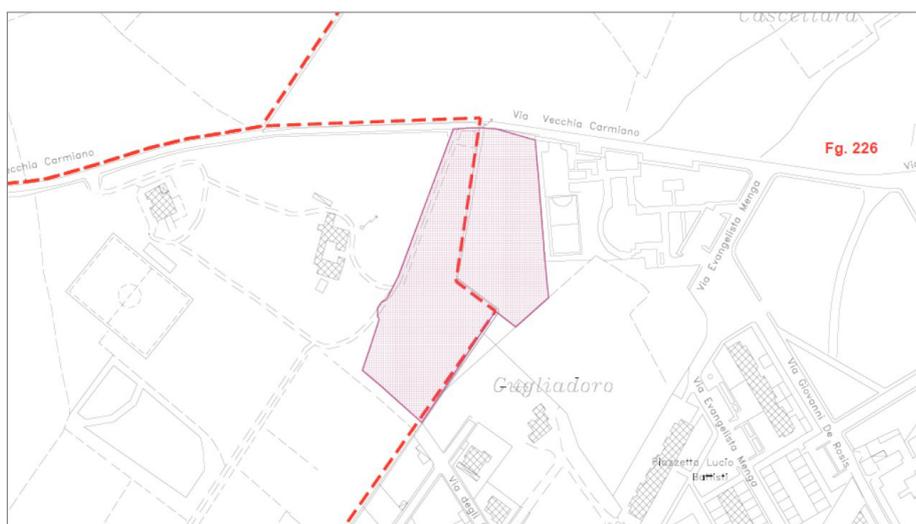
Nella medesima nota, inoltre, si dava evidenza che *“la nota di comunicazione da parte della Regione Sezione Autorizzazioni Ambientali dei piani urbanistici comunali registrati e non selezionati, non è stata trasmessa al protocollo generale del Comune di Lecce, per problematiche informatiche non dipendenti da Codesta Amministrazione.”.*

**L'area interessata dalla decadenza dei vincoli espropriativi di PRG**, rappresenta solo una porzione dell'intero lotto, nella parte relativa alla previsione dello strumento urbanistico generale per la realizzazione di un'arteria stradale e relative fasce di rispetto. L'area, ubicata ad Ovest del territorio comunale di Lecce e raggiungibile attraverso Via Vecchia Carmiano, risulta individuata catastalmente al Fg. 226 p.lle 814-818 e Fg. 236 p.lle 568-569-180 per una superficie pari a 16.229,00 mq e ad oggi risulta incolta e non edificata.



**REGIONE  
PUGLIA**

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



*Immagine 1 - Allegato 3 - Stralcio aerofotogrammetrico*



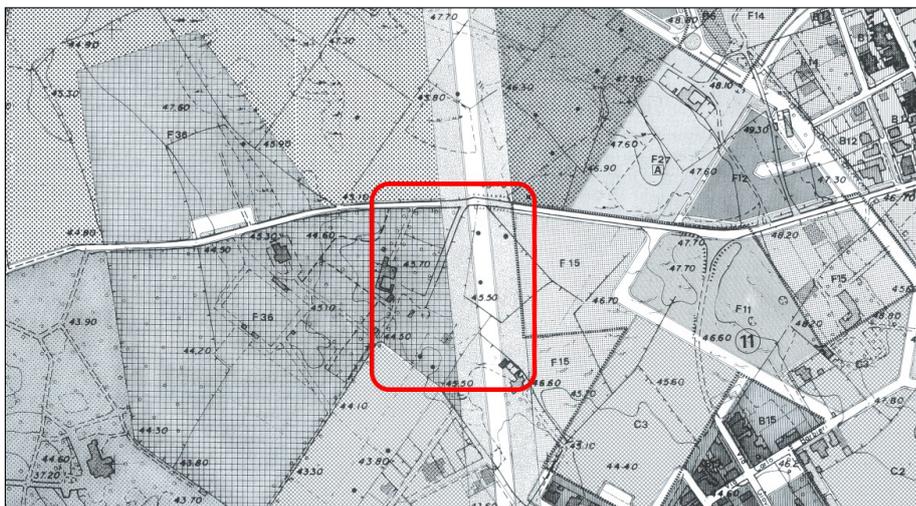
*Immagine 2 - Allegato 4 - ortofoto*



**REGIONE  
PUGLIA**

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

L'area oggetto della proposta di variante risulta oggi ricadente su una superficie classificata dal PRG vigente, parte come "Zona F36 – Attrezzature sportive e ricreative" (art. 113 delle NTA di PRG), parte come "Zona per la viabilità" (art. 115 delle NTA di PRG) e parte come "Fasce ed aree di rispetto della rete viaria" (art. 117 delle NTA di PRG), con disciplina comportante vincolo di inedificabilità assoluta.



**Figura 3** - Stralcio P.R.G. vigente con individuazione dell'area oggetto di variante

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 di variante risulta inserita in un ambito urbano periferico, parzialmente edificato non del tutto urbanizzato, caratterizzato da nuclei edificati periferici adiacenti a destinazioni attualmente presenti nell'area quali la zona F36 - Attrezzature sportive e ricreative, la Zona F33 - Parco attrezzato urbano e la Zona F35 - Attrezzature sportive a carattere urbano. Pertanto, l'area in questione, attualmente si presenta come uno spazio periurbano interstiziale, delimitato a sud da un'ampia zona di espansione "C4 - Residenziale Urbana periferica" parzialmente attuata, in cui coesistono edifici residenziali, aree agricole e componenti naturali. Nella porzione est del lotto, il PRG prevedeva il passaggio della nuova circonvallazione della città (la Tangenziale Ovest) che, come indicato nella DCC n. 53/2023, è stata "realizzata secondo un differente tracciato di localizzazione rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico generale, senza che contestualmente venissero riqualificate le aree



**REGIONE  
PUGLIA**

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

*corrispondenti all'originario asse viario". Inoltre, secondo quanto descritto dall'A.C., "la situazione attuale dei luoghi, ormai consolidata, evidenzia numerose compromissioni sull'asse viario, caratterizzato altresì da un diffuso frazionamento della proprietà".*

*Il Comune precisa che la "riqualificazione dell'area in questione, può essere fatta solo analizzando attentamente lo stato attuale dei luoghi, il quale risulta ormai consolidato e caratterizzato da una forte valenza ambientale con la presenza di un viale di accesso alberato su entrambi i lati e la vicinanza di un'area boscata, e di conseguenza, in coerenza con il contesto urbano di riferimento, la destinazione proposta appare quella maggiormente rispondente alla vocazione del territorio."*

Prospettato dall'A.C. come un intervento finalizzato alla "necessaria rimagliatura del tessuto territoriale" che, al contempo, "aumenta la dotazione generale di aree su cui attivare servizi ricreativi sportivi a vantaggio dell'intera collettività", la proposta di riclassificazione dell'area, essendo venuto meno l'interesse pubblico alla reiterazione dei vincoli espropriativi originariamente imposti dal PRG e per effetto del mutato stato dei luoghi conseguente alle differenti scelte operate dall'A.C., comporta la ritipizzazione in "Zona F15 – Verde sportivo" (art. 93 delle NTA di PRG).



**Immagine 4** - Stralcio planimetria variante P.R.G.

La suddetta proposta di riqualificazione, stando a quanto indicato nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 12.06.2023 "non determinerà un incremento del carico



**REGIONE  
PUGLIA**

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

*urbanistico di PRG poiché orientata all'aumento delle dotazioni dei servizi offerti alla cittadinanza." Inoltre, secondo quanto indicato nella DCC n. 56 del 21.03.2002 avente ad oggetto "D.M. 2 aprile 1968 n.1444 - Ricognizione e verifica aree a servizi. Definizione criteri e modalità di attuazione", cui si fa riferimento nella deliberazione n. 53 del 12.06.2023 di adozione della variante, "le aree a servizi pubblici di quartiere classificate dal PRG come "zone F" già attuate, acquisite al patrimonio comunale ovvero in fase di acquisizione da parte del Comune, garantiscono - in base alla popolazione residente - lo standard minimo di 18 mq/ab di cui al DM 1444/68".*

#### **CONCLUSIONI**

Premesso che, come descritto nella DCC n. 53/2023 "i criteri e principi posti alla base di tale scelta, operata nel rispetto degli obiettivi ed indirizzi dell'Amministrazione di cui alle deliberazioni CC n. 80/97 e n. 56/02, appaiono fondamentalmente idonei a contemperare il preminente interesse pubblico con quello privato, imprimendo una tipizzazione coerente con il mutato stato dei luoghi ed omogenea rispetto al tessuto circostante", sulla scorta delle finalità, specificazioni e motivazioni comunali, si rileva preliminarmente, sotto l'aspetto amministrativo-procedurale, che la proposta di Variante al PRG risulta ammissibile ai sensi dell'art. 16 della LR n. 56/1980.

Anche sotto l'aspetto tecnico-urbanistico la variante proposta, attese le caratteristiche del contesto urbanistico consolidatosi nel corso del tempo, caratterizzato da *numerose compromissioni sull'asse viario previsto dal PRG nonché da un diffuso frazionamento della proprietà* risulta coerente con le caratteristiche generali delle aree limitrofe.

Considerato inoltre che:

- l'art. 3 del DM 1444/68 definisce gli standard urbanistici come "spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio"
- la riqualificazione urbanistica prospettata dall'amministrazione comprende l'attuazione da parte di privati di attrezzature sportive e impianti coperti e scoperti destinati ai giovani, agli adulti e agli anziani integrate da aree libere alberate e a parco ai sensi dell'art. 93 delle NTA del vigente PRG, prospettandosi quindi come area verde sportivo ad uso collettivo;

è condivisibile la ritipizzazione in zona F15, che, nell'operare una necessaria rimagliatura territoriale conseguente al mutato stato dei luoghi, al contempo consente di aumentare la dotazione generale di aree su cui attivare servizi ricreativi sportivi a vantaggio dell'intera collettività. **Si ritiene, dunque, che la variante così come proposta dal Comune di Lecce possa essere approvata con le seguenti prescrizioni:**

- **essa non dovrà comportare la diminuzione della dotazione pro-capite di aree adibite ad attrezzature di interesse generale al di sotto dei quantitativi minimi previsti dall'art. 4 comma 5 del DM 1444/68;**



**REGIONE  
PUGLIA**

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

- **si dovrà tenere conto nella progettazione delle migliori tecnologie disponibili per l'abbattimento degli eventuali impatti generati e l'ottimizzazione delle performance ambientali ed energetiche delle strutture edilizie;**
- **dovranno essere utilizzati materiali o tecniche simili o compatibili con quelle tradizionali dei luoghi o comunque improntate a logiche di eco sostenibilità e di risparmio energetico.**

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. 53 del 12.06.2023 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 EQ Supporto Tecnico Pianificazione Urbanistica***  
*(ing. Michele Francesco Brandonisio)*

 Michele Francesco  
Brandonisio  
21.01.2025 12:24:11  
GMT+02:00

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

 Valentina Battaglini  
22.01.2025  
10:38:31  
GMT+01:00

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

 Giuseppe  
Angelini  
24.01.2025  
13:31:21  
GMT+02:00



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

**“Allegato B” - PARERE TECNICO  
COMUNE DI LECCE**

***Variante al PRG a seguito di decadenza vincoli P.R.G. ex art. 2 legge 1187/68.  
Riqualificazione Urbanistica di cui alla richiesta presentata da Co.De.R. Srl***

**DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI**

Con nota prot. n. 59046 del 27.3.2024, acquisita al prot. col n. 155325 del 27.3.2024, il Comune ha trasmesso istanza di parere di compatibilità paesaggistica (art. 96.1.c delle NTA del PPTR) per la variante in oggetto. La documentazione trasmessa in formato pdf risulta essere così composta:

- Relazione paesaggistica
- TAV. 1 – Stralcio planimetria variante P.R.G. – Zonizzazione (Tav. C9) rapp. 1:2000;
- TAV. 2 – Stralcio planimetria variante P.R.G. - Calcolo delle Aree (Tav. D9) 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.

**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. Con Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 12.6.2023 considerato che 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, si è proceduto alla ritipizzazione del lotto della Società CoDer Srl, originariamente destinata dal PRG in parte come zona F36 “**Attrezzature sportive e ricreative private**” (art. 113 delle NTA di PRG), in parte come “**Zona per la viabilità**” (art. 115 NTA) e in parte come “**Fasce ed aree di rispetto alla rete viaria**” (art. 117 NTA) in “**zona F15 – verde sportivo**” normata dall’art. 93 delle NTA di PRG.

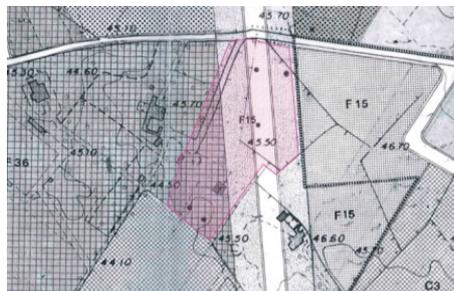


Fig.1- Stralcio PRG con sovrapposizione area oggetto di variante



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

Nel dettaglio il lotto oggetto di riqualificazione urbanistica, ubicato ad Ovest del territorio comunale e raggiungibile attraverso via Vecchia Carmiano, risulta individuato catastalmente al Fg. 226 p.lle nn. 814 e 818 e al Fg. 236 p.lle nn. 568, 569 e 180 per una superficie complessiva pari a mq. 16.229,00.



Fig.2- Individuazione area oggetto di variante su ortofoto

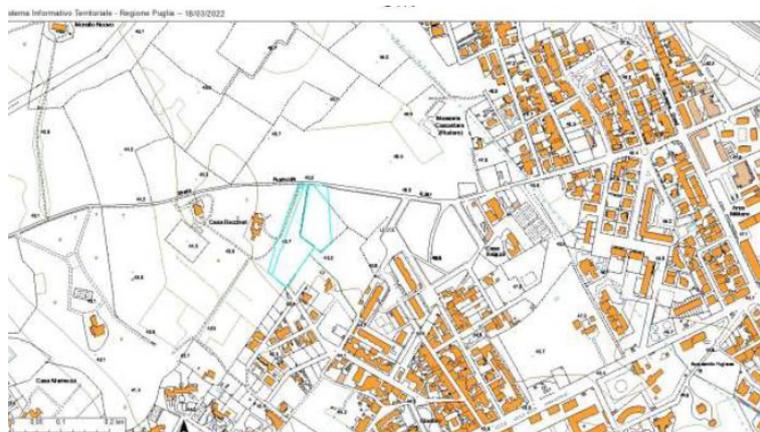


Fig.3- Individuazione area oggetto di variante su CTR

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



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

L'area interessata dalla decadenza dei vincoli espropriativi di PRG, rappresenta solo una porzione dell'intero lotto, nella parte relativa alla previsione dello strumento urbanistico generale per la realizzazione di un'arteria stradale e relative fasce di rispetto.

L'originaria destinazione di PRG come viabilità, oggetto di decadenza per effetto del decorso termine quinquennale di validità dei vincoli pre-espropriativi di cui all'art.2, legge 1187/68, prevedeva la realizzazione della nuova circonvallazione della Città (Tangenziale Ovest), in seguito realizzata secondo un differente tracciato di localizzazione rispetto alle previsioni del PRG, senza che contestualmente venissero riqualificate le aree corrispondenti all'originario asse viario.

In relazione alla ritipizzazione in oggetto il Comune nella Delibera CC n. 53 del 12.6.2023 rappresenta che:

- *"la richiesta di riqualificazione presentata evidenzia una necessaria rimangiatura del tessuto territoriale atteso che, vista la decadenza del vincolo preordinato all'esproprio relativo al primo tracciato della Tangenziale Ovest, è opportuno procedere ad una nuova definizione della classificazione delle aree oggetto di richiesta;*
- *la situazione attuale dei luoghi, ormai consolidata, evidenzia numerose compromissioni sull'asse viario, caratterizzato altresì da un diffuso frazionamento delle proprietà;*
- *l'area, oggetto di riqualificazione urbanistica, non risulta definitivamente compromessa da edificato esistente legittimamente autorizzato e/o oggetto di sanatoria edilizia, in quanto libera e pertanto, utilizzabile con destinazione a servizi;*
- *per la restante porzione di area, oggetto di richiesta, la tipizzazione impressa a suo tempo dal P.R.G. vigente come zona "F36 – Attrezzature sportive e ricreative private" risulta inadeguata alla situazione attuale dello stato dei luoghi, in quanto l'art. 113 delle N.T.A. per le zone con destinazione urbanistica F36, stabilisce che trattasi di aree già destinate ad impianti ed attrezzature sportive e ricreative di interesse collettivo, invece come già detto l'area in questione risulta libera;*
- *al fine di poter utilizzare l'area per interventi di nuova costruzione, se ne prevede necessariamente la modifica in zona F15" verde sportivo" nel rispetto degli indici, prescrizioni e destinazioni d'uso stabilite all'art. 93 delle NTA, atteso che la previsione di un attrezzatura privata per la realizzazione di impianti sportivi coperti e scoperti, destinata ai giovani, adulti ed anziani, appare la più idonea a soddisfare le esigenze dell'ambito territoriale di riferimento, inserendosi adeguatamente nel contesto urbanistico caratterizzato da nuclei periferici compatibilmente con le destinazioni attualmente presenti nell'area F36 – Attrezzature sportive e ricreative, Zona F33 – Parco attrezzato urbano, Zona F35 – Attrezzature sportive a carattere urbano."*

#### **TUTELE DEFINITE DAL PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE - PPTR**

Considerato che il PRG del Comune non risulta essere adeguato al PPTR ai sensi dell'art. 97 delle NTA dalla consultazione del vigente PPTR si rileva che:

##### **- Struttura Idro - geomorfologica:**

- *Beni paesaggistici:* l'area oggetto di variante non è interessata da Beni Paesaggistici della suddetta struttura;



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

- *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): l'area oggetto di variante non è interessata dall'Ulteriore Contesto Paesaggistico della suddetta struttura.*
- **Struttura ecosistemica e ambientale**
  - *Beni paesaggistici: l'area oggetto di variante non è interessata da Beni Paesaggistici della suddetta struttura;*
  - *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): l'area oggetto di variante è interessata da Ulteriori Contesti Paesaggistici della suddetta struttura, nel dettaglio dall'UCP "Area di rispetto dei Boschi" soggetto agli indirizzi di cui all'art. 60, alle direttive di cui all'art. 61, nonché alle misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'art. 63 delle NTA del PPTR.*
- **Struttura antropica e storico-culturale**
  - *Beni paesaggistici: l'area oggetto di variante non è interessata da Beni Paesaggistici della suddetta struttura;*
  - *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): l'area oggetto di variante non è interessata dall'Ulteriore Contesto Paesaggistico della suddetta struttura.*

Per quanto attiene alle interpretazioni identitarie e statutarie del paesaggio regionale espresse nell'Atlante del Patrimonio Ambientale, Territoriale e Paesaggistico del PPTR (elaborati serie 3.3), si rappresenta che l'area d'intervento ricade nell'Ambito Paesaggistico denominato "**Tavoliere Salentino**" ed in particolare nella Figura Territoriale denominata "**La campagna leccese del ristretto e il sistema di ville suburbane**".

#### **VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA**

Preliminarmente si rappresenta 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.

L'area oggetto di variante si attesta sulla storica strada Lecce-Carmiano, collocata a sud-est del nucleo urbano. Nella Delibera di CC n. Con Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 12.6.2023 si rappresenta quanto che:

*"l'area in esame, oggetto di proposta di variante, sulla base della consultazione degli elaborati del PPTR approvato con DGR n. 176 del 16/02/2015, è interessata dalla presenza di aree perimetrate da Beni Paesaggistici e/o Ulteriori Contesti Paesaggistici individuati all'interno delle componenti botanico vegetazionali e delle aree protette. In particolare una porzione dell'area in esame ricade*



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

*nell'UCP – Fascia di Rispetto dei Boschi di cui all'art. 63 delle NTA del PPTR. Per cui, in riferimento alle componenti botanico vegetazionali e delle aree protette del PPTR il piano risulta essere coerente. Tuttavia ogni trasformazione richiede specifica autorizzazione paesaggistica”.*



*Fig.4- Individuazione area oggetto di variante su ortofoto*

Tuttavia il valore paesaggistico ed ecologico dell'area oggetto di variante deve essere analizzato nel contesto di riferimento ovvero nello spazio periurbano di Lecce che il progetto territoriale del PPTR e precisamente il "Patto Città-Campagna" (elaborato 4.2.2), riconosce all'intero dell'anello infrastrutturale della tangenziale come "CAMPAGNA DEL RISTRETTO".



*Fig.5- Individuazione area oggetto di variante nel contesto*

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



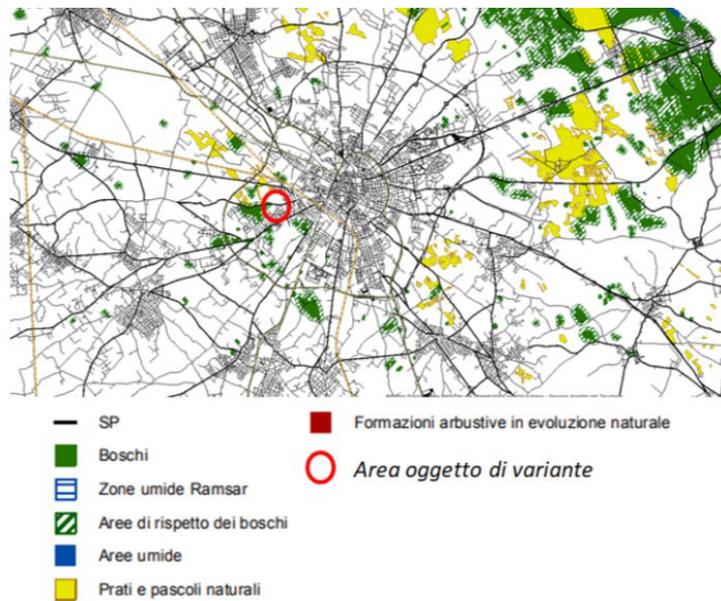
**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

Questo è uno spazio agricolo periurbano interstiziale che si incunea tra le aree edificate dei contesti urbani periferici del nucleo urbano e dove si rilevano condizioni di promiscuità tra costruito, spazio agricolo e componenti naturali come compagini boschive alternate ad aree con un esteso e mosaicizzato sistema di pascolo su roccia affiorante che costituiscono un contesto di elevata complessità data dalla compenetrazione di differenti mosaici.



*Fig.6- Individuazione area oggetto di variante sul sistema di tutela delle componenti della Struttura ecosistemica e ambientale*

Per detti spazi il PPTR propone la rigenerazione delle risorse ambientali e un'agricoltura produttiva dotata di funzioni urbane oltre che la previsione di infrastrutture ecologiche.

Nel merito l'**area oggetto di variante** oltre ad essere interessata ad ovest dall'area di rispetto del confinante bosco dall'analisi dell'ortofoto regionale si rileva che la stessa in corrispondenza delle particelle nn. 814 e 818 è caratterizzata da un sistema di roccia affiorante che contribuisce a strutturare l'intero contesto ambientale e paesaggistico di riferimento e che il PPTR riconosce tra le Invarianti Strutturali della figura territoriale "LA CAMPAGNA LECCESE DEL RISTRETTO E IL SISTEMA DELLE VILLE SUBURBANE".



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**



*Fig.7– Stralcio variante su PPTR - Struttura ecosistemica e ambientale*



*Fig.8– Stralcio particelle - Struttura ecosistemica e ambientale*



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**



Fig.9 – Fotografia area particella catastale nn. 814 e 818



Fig.10 – Veduta aerea della particella catastale nn. 814 e 818 con il sistema di roccia affiorante

Questa invariante costituisce, come riportato nella SEZIONE B.2.3.1 della Scheda d'Ambito 5.10 (cfr pag. 57) un sistema di *steppingstone* di alta valenza ecologica che, per la particolare conformazione e densità delle sue forme, assume anche un alto valore paesaggistico e storico-testimoniale compromesso dalla occupazione antropica con abitazioni, infrastrutture stradali, impianti, aree a servizi, e dalla trasformazione e manomissione delle manifestazioni carsiche di superficie e dei pascoli vegetanti su queste formazioni e per le quali il PPTR ne dispone la salvaguardia delle superfici a pascolo roccioso.

Per l'area in questione originariamente destinata dal PRG in parte come zona F36 "*Attrezzature sportive e ricreative private*" (art. 113 delle NTA di PRG) in parte come "*Zona per la viabilità*" (art. 115 NTA) e in parte come "*Fasce ed aree di rispetto alla rete viaria*" (art. 117 NTA) il Comune ne prevede la ritipizzazione, in "*zona F15 – verde sportivo*" normata dall'art. 93 delle NTA di PRG che così dispone:



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

**“ART. 93 - ZONE F. 15 - VERDE SPORTIVO**

*Comprendono le attrezzature sportive regolamentari e gli impianti coperti e scoperti, con esclusione delle attrezzature di spettacoli a livello urbano, destinate ai giovani, agli adulti ed agli anziani.*

*Tali attrezzature saranno collegate ed integrate con ampie aree libere alberate o a parco e dovranno preferibilmente contenere impianti sportivi con più specialità.*

*In tali zone si applicano i seguenti indici massimi e prescrizioni:*

*- Per le attrezzature ed impianti scoperti non dovrà essere occupata una superficie maggiore del 60% della superficie fondiaria; per gli spogliatoi e servizi relativi la superficie coperta non dovrà essere superiore al 2% dell'area disponibile; la restante area dovrà essere sistemata con alberature di alto fusto e prato.*

*- Per le attrezzature ed impianti coperti: TI = 0, 25 mg/mg.*

*Le restanti aree libere dovranno essere sistemate con alberature di alto fusto e prato.”*

Inoltre il Comune come riportato con Delibera di CC n.53 del 12.6.2023 considerato “il valore ambientale dell'area oggetto di variante” ha adottato la ritipizzazione con la seguente prescrizione:

*“Gli interventi previsti su tale area dovranno essere concepiti considerando prioritaria la tutela del paesaggio, nonché la ecocompatibilità delle opere da realizzare. L'area dovrà essere convenientemente sistemata e resa praticabile a mezzo di strade sterrate e vialetti esclusivamente pedonali, dovrà essere salvaguardato il viale di accesso lungo via Vecchia Carmiano e i filari alberati esistenti, da integrare con ampie aree libere a parco o mediante l'impianto di nuove essenze arboree ad alto fusto.”*

Tuttavia sebbene la presenza della roccia affiorante, con la relativa vegetazione ad essa associata sia parte integrante per continuità, conformazione e densità delle sue forme con il sistema di alta valenza ecologica caratterizzante dal punto di vista paesaggistico e ambientale il contesto periurbano di Lecce, non ne viene proposta la salvaguardia come richiesto nella SEZIONE B.2.3.1 della Scheda d'Ambito 5.10 (cfr pag. 57).

Infine nella Relazione paesaggistica con riguardo all'interferenza con l'UCP – Area di Rispetto dei Boschi si riporta quanta segue:

*“In riferimento alle componenti botanico vegetazionali e delle aree protette del PPTR il piano risulta essere coerente. Tuttavia ogni trasformazione richiede specifica autorizzazione paesaggistica e non dovrà interessare la porzione ricadente nell'UCP sopra menzionato.”*

**CONCLUSIONI**

Tutto ciò premesso si ritiene di **poter esprimere parere favorevole di compatibilità paesaggistica** di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, a condizione che, al fine di salvaguardare l'alta valenza ecologica del sistema di roccia affiorante con la vegetazione ad essa associata, caratterizzante dal punto di vista paesaggistico e ambientale il contesto periurbano di Lecce ed evitare trasformazioni che possano compromettere la funzionalità della rete ecologica come richiesta dal Progetto territoriale “La rete ecologica regionale” (elaborato 4.2.1) sia modificata come segue la prescrizione introdotta dal Comune (in ~~barato~~ la parte da eliminare in **grassetto corsivo** la parte da aggiungere):



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica**

*“Gli interventi previsti su tale area dovranno essere concepiti considerando prioritaria la tutela del paesaggio e il **valore ecologico dell’area**, nonché la ecocompatibilità delle opere da realizzare. L’area dovrà essere convenientemente sistemata e resa praticabile a mezzo di strade sterrate e vialetti esclusivamente pedonali, dovrà essere salvaguardato il viale di accesso lungo via Vecchia Carmiano e i filari alberati esistenti, da integrare con ampie aree libere a parco o mediante l’impianto di nuove essenze arboree ~~ad alto fusto~~ **o arbustive**;*

***Inoltre al fine di tutelare il potenziale vegetazionale dell’area gli interventi dovranno salvaguardare per le particelle catastali nn. 818 e 814 fg 226 il complesso di roccia affiorante esistente con la vegetazione ad essa associata, evitando l’alterazione della conformazione e densità delle sue forme e il dissodamento delle pietre affioranti.***

Il Funzionario EQ

**Arch. Luigi Guastamacchia**



Il Dirigente della Sezione

**Arch. Vincenzo Lasorella**

