

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 11 febbraio 2025, n. 84

**Comune di Lecce. Variante al PRG per la Riqualficazione Urbanistica su istanza della proprietà e del promissario acquirente a seguito di decadenza vincoli di P.R.G. ex art. 2 legge 1187/68 (Fg. 214 p.IIa 1248). 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 istruttoria 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 riqualficazione urbanistica di un'area privata adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 164 del 26.09.2023;
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 riqualficazione urbanistica di un'area privata adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 164 del 26.09.2023.
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 (Fig. 214 p.IIa 1248). 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 9 marzo 2022 con nota PEC a firma dei proponenti, acquisita al protocollo dell'A.C. n. 43140/2022 del 10 marzo 2023, i proponenti, presentavano 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. 164 del 26.09.2023.

**Preso atto che:**

- con nota comunale trasmessa tramite pec del 28.05.2024 e acquisita in pari data al protocollo regionale n. 252754, il Comune di Lecce ha trasmesso la deliberazione di Consiglio Comunale n. 164 del 26.09.2023 avente ad oggetto: "Riqualificazione Urbanistica area di proprietà della 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:
  - All. 1 - Estratto di mappa rapp. 1:2.000;
  - All. 2 - Visure catastali;
  - All. 3 - Stralcio Aerofotogrammetrico rapp. 1:2.000;
  - All. 2 -Visure Catastali;
  - All. 3 -Stralcio Aereofotogrammetrico;
  - All. 4 - Ortofoto.
- La richiesta di riqualificazione urbanistica prot. gen. n. 43140 del 10.03.2022;
- La nota di richiesta di integrazioni prot. gen. 61010 del 08.04.2022;
- La nota di riscontro integrazioni prot. gen. n. 86552 del 23.05.2022 e relativi allegati, consistenti in:
  - TavR1 - Inquadramento urbanistico e planimetria generale localizzazione delle aree richieste in riqualificazione;
  - TavR2 - Individuazione delle richieste in riqualificazione;
  - Relazione geologica e geomorfologica
  - Rapporto preliminare ambientale
- Nota del Settore Affari Generali comunale con cui si comunica che non sono pervenute osservazioni e opposizioni alla D.C.C. n. 164 del 26.09.2023;
- Attestazione del Segretario Generale comunale con cui si comunica che non sono pervenute osservazioni e opposizioni D.C.C. n. 164 del 26.09.2023;
- 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. 308663 del 20.06.2024 la Sezione Urbanistica ha chiesto integrazioni con riferimento all'acquisizione di ulteriore documentazione tecnico/amministrativa propedeutica all'approvazione della variante proposta;
- con note acquisite al protocollo regionale n. 338631 del 04.07.2024 e n. 524475 del 25.10.2024 il Comune ha riscontrato la suddetta richiesta;

**Dato atto che:**

- con nota prot. n. 472857/2024 del 30.09.2024 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. 546797 del 07.11.2024 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\_089/24/10/2024/520085, 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. 119021/2024 del 04.07.2024, 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., 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. 164 del 26.09.2023;
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. 164 del 26.09.2023.

### **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.”.

**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 (Fg. 214 p.lla 1248)* 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. 214 p.lla 1248) per la riqualificazione urbanistica di un’area privata adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 164 del 26.09.2023;
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.IIa 1248) per la riqualificazione urbanistica di un'area privata adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 164 del 26.09.2023.

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 15:22:38  
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. Giuseppe VOLPE)

 Giuseppe Volpe  
23.01.2025 10:29:50  
GMT+02:00

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

 Luigi Guastamacchia  
23.01.2025  
11:10:14  
GMT+02:00

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

 Vincenzo Lasorella  
24.01.2025  
09:56:16  
GMT+02:00

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

 Giuseppe Angelini  
24.01.2025  
11:49:52  
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 e del promissario acquirente a seguito di decadenza vincoli di P.R.G. ex art. 2 legge 1187/68 (Fg. 214 p.lla 1248). 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 9 marzo 2022 con nota PEC acquisita al protocollo dell'A.C. n. 43140/2022 del 10.03.2022, il proponente, in qualità di promissario acquirente di un compendio immobiliare destinato a struttura alberghiera sita in via Marinosci s.n. e del contiguo terreno distinto in catasto al Fg. 214 p.la 1248, unitamente alla proprietà del succitato terreno contiguo alla struttura alberghiera, hanno chiesto la riqualficazione urbanistica di parte di tale area.

In riscontro a tale istanza, il Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio con nota protocollo n.61010/2022 del 08.04.2022 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 20.05.2022, acquisita al protocollo dell'A.C. n.86552/2022 del 23.05.2022, il proponente ha trasmesso la seguente documentazione integrativa:

- TavR1 - Inquadramento urbanistico e planimetria generale localizzazione delle aree richieste in riqualficazione;
- TavR2 - Individuazione delle aree richieste in riqualficazione;
- Relazione geologica e geomorfologica;
- Rapporto Preliminare Ambientale.

Con nota comunale trasmessa tramite PEC del 28.05.2024, acquisita in pari data al protocollo regionale n. 252754, il Comune di Lecce ha trasmesso la deliberazione di Consiglio Comunale n. 164 del 26.09.2023 avente ad oggetto: *"Riqualficazione Urbanistica area di proprietà della 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"*.



**REGIONE  
PUGLIA**

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

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

- Elaborati di variante consistenti in:
  - a. All. 1 - Estratto di mappa rapp. 1:2.000;
  - b. All. 2 - Visure catastali;
  - c. All. 3 - Stralcio Aerofotogrammetrico rapp. 1:2.000;
  - d. All. 4 - Ortofoto;
- Nota comunale Prot. n.93370 del 22.05.2024 con cui il Dirigente del Settore Affari Generali ed Istituzionali del Comune di Lecce comunicava che non sono pervenute al protocollo generale osservazioni e/o opposizioni in merito alla DCC n.164 del 26.09.2023;
- Nota comunale con cui il Segretario Generale del Comune di Lecce attestava l'avvenuto deposito della DCC n. 164 del 26.09.2023 dal 21.03.2024 al 19.04.2024, a seguito del quale non sono pervenute osservazioni;
- Istanza di Riqualficazione Urbanistica prot. n. 43140/2022 del 10.03.2022, con la quale il proponente, ha richiesto la riclassificazione urbanistica delle aree in disponibilità, censite catastalmente al Fg. 214 p.Ila 1248;
- Nota comunale Prot. n. 61010/2022 del 08.04.2022 con cui il Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio ha comunicato alla società l'avvio dell'iter finalizzato alla riqualficazione delle aree in disponibilità del proponente, richiedendo di integrare la domanda con la documentazione propedeutica alla formalizzazione in Consiglio Comunale;
- Nota Prot. n. 86552/2022 del 23.05.2022 con cui il proponente ha integrato la domanda di Riqualficazione Urbanistica, trasmettendo la seguente documentazione:
  - a. TavR1 - Inquadramento urbanistico e planimetria generale localizzazione delle aree richieste in riqualficazione;
  - b. TavR2 - Individuazione delle richieste in riqualficazione;
  - c. Relazione geologica e geomorfologica
  - d. Rapporto preliminare ambientale

In adempimento a quanto disposto dalla L.R. n. 56/80 la deliberazione di adozione n. 164/2023, 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 23.05.2024 allegata alla citata nota di trasmissione comunale.

Con nota protocollo n. 308663 del 20.06.2024 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;*



**REGIONE  
PUGLIA**

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

- *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.*
- *elaborati tecnici assenti nella trasmissione avvenuta con pec del 28.05.2024 e acquisita al protocollo regionale n. 252754 del 26.09.2023:*
  - a) *TAV. 1 - Stralcio di P.R.G. - Zonizzazione (Tav. C7)*
  - b) *TAV. 2 - Stralcio planimetria variante P.R.G. - Calcolo delle Aree (tav. D7)''*

Con nota prot. n. 119012/2024 del 04.07.2024 acquisita in pari data al prot. regionale n. 338631/2024, il Comune di Lecce riscontrava come segue:

*"(...) Con riferimento alla nota prot. 308663/2024 del 20.06.2024 e acquisita al prot. gen. n. 111949/2024 del 21.06.2024 in cui il competente Servizio regionale ha richiesto, al fine di procedere all'istruttoria finalizzata al rilascio del parere di competenza relativo alla variante proposta, documentazioni integrative, si trasmette in adempimento a quanto richiesto, gli elaborati grafici non ricevuti con pec del 28.05.2024 e acquisita al protocollo regionale n. 252754 del 26.09.2023:*

- *TAV. 1 - Stralcio di P.R.G. - Zonizzazione (Tav. C7) rapp. 1:2.000;*
- *TAV. 2 - Stralcio planimetria variante P.R.G. - Calcolo delle Aree (tav. D7) rapp. 1:2.000.*

*(...) Si fa presente, inoltre, che l'Ufficio sta provvedendo ad acquisire tutta la documentazione necessaria per il rilascio dei pareri richiesti, nel rispetto della normativa di riferimento vigente, di cui al D.lgs. n.152/2006, alla L.R. 44/2012, al R.R. 18/2013, al D.lgs. n.42/2004 ed al DPR 380/2001 e che non appena saranno in suo possesso sarà sua cura trasmetterli a questa sezione Regionale".*

Con nota prot.n.184226/2024 del 25.10.2024 acquisita in pari data al protocollo regionale n.524475/2024, il Comune di Lecce, a integrazione di quanto già inoltrato con la nota prot. n. 119012/2024, trasmetteva la documentazione di seguito indicata:

- *parere di compatibilità sismica ex art. 89 D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. rilasciata dalla competente Sezione Regionale con prot. n. 472857/2024 del 30.09.2024, acquisito al prot. gen. n.167356/2024 del 01.10.2024;*
- *attestazione rilasciata con prot. n. 120194/2024 del 06.07.2024 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;*
- *nota prot. n. AOO\_089/24/10/2024/520085, acquisita al protocollo generale n. 183146/2024 del 24/10/2024 della Regione Puglia - Sezione Autorizzazioni Ambientali di comunicazione della conclusione della procedura di registrazione della variante, in quanto*



**REGIONE  
PUGLIA**

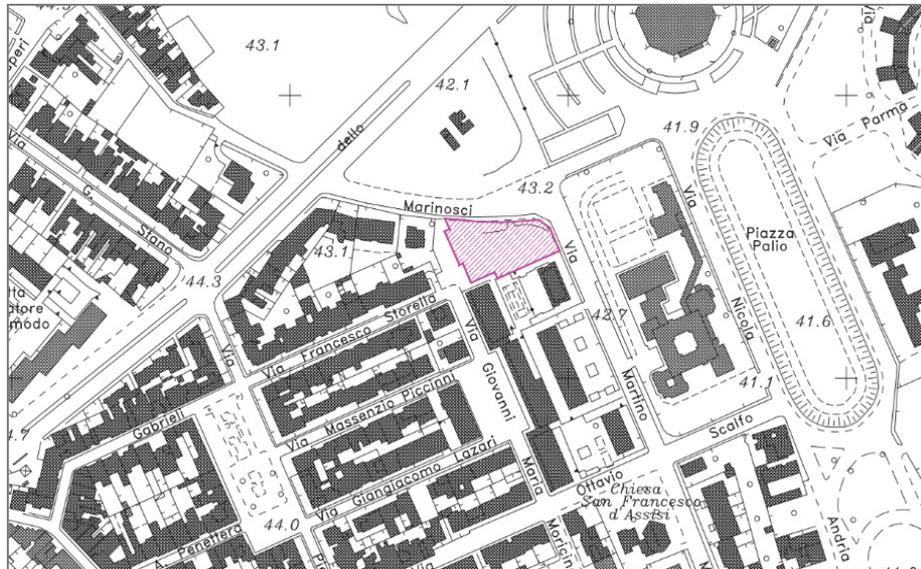
**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO, QUALITÀ URBANA  
SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

non selezionata ai fini della verifica della sussistenza delle condizioni di esclusione prevista al comma 7.3 del regolamento.

Nella medesima nota, inoltre, si dava evidenza che *“con nota PEC prot. 119021/2024 del 04/07/2024, 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. 155142/2024 del 13/09/2024, 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 protocollo regionale n. 546797/2024 del 07.11.2024 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 a nord-est del centro urbano del Comune di Lecce e raggiungibile attraverso Via Martino Marinosci, risulta individuata catastalmente al Fg. 214 p.lla 1248 per una superficie pari a 2.597 mq. Detta area, prevalentemente pianeggiante, ad oggi risulta libera da edificazioni, allo stato incolto e priva di alberature o di vegetazione di qualsiasi tipo.

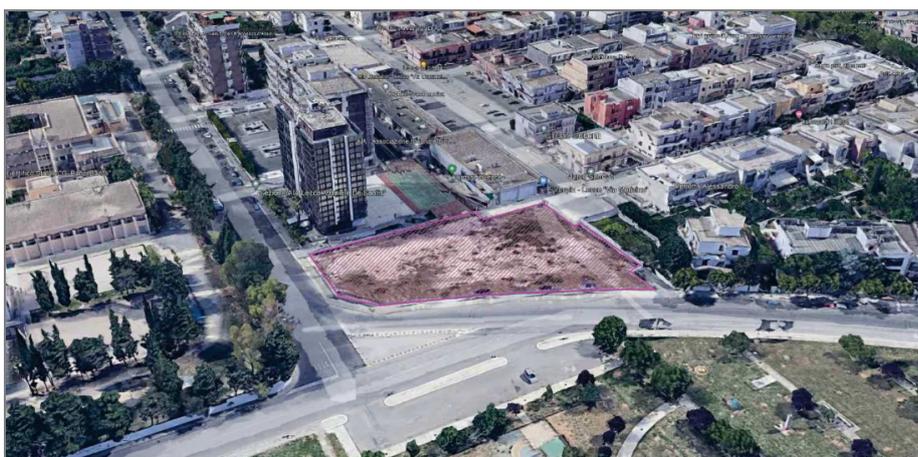


**Immagine 1 - Allegato 3 - Stralcio aerofotogrammetrico**



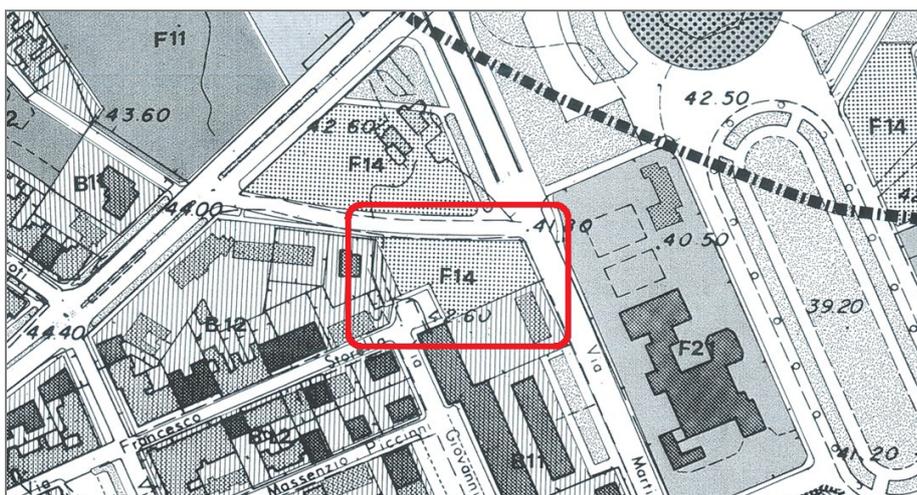
**REGIONE  
PUGLIA**

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



*Immagine 2 - Allegato 4 - ortofoto*

L'intero lotto risulta oggi ricadente su un'area classificata dal P.R.G. vigente come "Zona F14 - Verde attrezzato" (ART. 92 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.



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



**REGIONE  
PUGLIA**

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

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 contesto urbano densamente edificato e completamente urbanizzato;** confina a sud con la Zona B.11 di P.R.G., ad ovest con le aree esterne di pertinenza di alcuni fabbricati esistenti, mentre a nord e ad est è circondata dalla viabilità urbana di contorno, costituita da via Marinosci, via Piccinno e via Morcino. I luoghi contermini risultano modificati da interventi sia pubblici sia privati, in particolare la realizzazione del Liceo Scientifico Statale "G. Banzi Bazol", il Palazzetto dello Sport "G. Ventura", lo spazio espositivo "Iecce Fiere", il Dog Park, realizzato in variante al P.R.G. vigente nella limitrofa Zona F14 e, infine, l'hotel "Cristal", la cui dismissione definisce condizioni di marginalità rispetto al sistema dei lotti residenziali.

Pertanto, prospettata dall'A.C. come area strategica per **"agevolare le relazioni di prossimità, oggi precluse tra il sistema della maglia dei lotti residenziali (...) e via Marinosci che lambisce importanti servizi"**, con caratteri tali per cui la riqualificazione **"consentirebbe come effetto indotto di riqualificare l'intero comprensorio"**, il Comune propone la tipizzazione in senso edificatorio per attrezzature ricettive di tipo alberghiero, rendendo fruibile quota parte di quest'area con un percorso pedonale della larghezza di almeno 6 metri lineari, al fine di permettere il collegamento con via Marinosci, incentivando gli spostamenti a piedi.

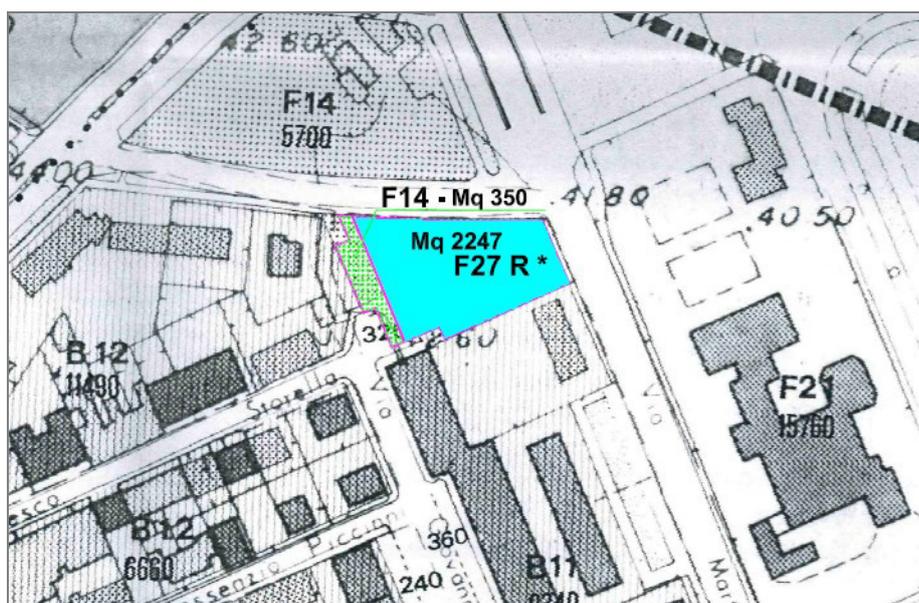
**La riclassificazione dell'area in questione, essendo venuto meno l'interesse pubblico alla reiterazione dei vincoli espropriativi originariamente imposti dal PRG e per effetto del mutato stato dei luoghi conseguente alle differenti scelte operate dall'A.C., prevede la ritipizzazione con le seguenti destinazioni:**

- **"Zona F27R\* - Attrezzature assistenziali e ricettive" per 2.247,00 mq, aventi i medesimi indici e prescrizioni stabiliti dall'art. 103 delle NTA di PRG e nel rispetto delle seguenti disposizioni:**
  - **Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,60$  mq/mq**
  - **Rapporto di copertura  $R_c = 0,30$  mq/mq;**
  - **Parcheggi 1 mq ogni 4 mq di  $S_u$ ;**
  - **Area sistemata a verde: 30% di  $S_f$ ;**
  - **Altezza massima 4 m, ossia un solo piano fuori terra;**
- **F14 - Verde Pubblico Attrezzato (art. 92 NTA di PRG) per 350 mq, al fine di realizzare un percorso pedonale della larghezza di almeno ml 6, che servirà per collegare due aree urbane tra le vie F. Storella e M. Marinosci, attualmente scollegate;**



**REGIONE  
PUGLIA**

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



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

La proposta di riqualificazione di parte del lotto in zona omogenea per attrezzature assistenziali e ricettive F27R\*, stando a quanto indicato nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 164 del 26.09.2023 "non comporta un incremento di carico urbanistico di P.R.G. (non determina l'insediamento di abitanti equivalenti)". 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. 164 del 26.06.2023 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".

Con riferimento a quanto innanzi indicato occorre rappresentare che, al fine del rispetto dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti di carattere commerciale e direzionale (cui sono assimilabili le attrezzature ricettive e alberghiere) e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, l'art. 5 del DM 1444/68, stabilisce che "a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n.756)".



**REGIONE  
PUGLIA**

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

### **CONCLUSIONI**

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

Anche sotto l'aspetto tecnico-urbanistico la variante proposta, attese le caratteristiche del contesto urbanistico consolidatosi nel corso del tempo, considerato l'attuale assetto e le funzioni esistenti nei pressi e in adiacenza della stessa area, caratterizzate da condizioni di marginalità rispetto al sistema delle aree residenziali a sud di via Marinosci (come esposto nella delibera del Consiglio Comunale), risulta coerente con le caratteristiche generali delle aree limitrofe.

È condivisibile la ritipizzazione in zona F27R\* e F14, che, nell'agevolare la riqualificazione unitaria dell'area assieme all'ex Hotel Cristal nonché la realizzazione di un percorso pedonale tra le vie Storella e Marinosci, consente come effetto indotto la riqualificazione dell'intero comprensorio urbano e incentiva gli spostamenti a piedi all'interno di aree urbane attualmente scollegate. **Si ritiene, dunque, che la variante così come proposta dal Comune di Lecce possa essere approvata con le seguenti prescrizioni:**

- **il presente provvedimento non dovrà comportare la diminuzione della dotazione pro-capite di aree a standard urbanistici al di sotto dei quantitativi minimi e inderogabili previsti dal DM 1444/68;**
- **dovrà essere garantita la fruibilità pubblica dell'area tipizzata come F14, quale elemento fondamentale di collegamento pedonale tra il comprensorio residenziale e le aree a servizi dislocate lungo via Marinosci;**
- **l'area F14, in cui verrà realizzato il percorso pedonale di collegamento con via Marinosci, dovrà essere opportunamente progettata prevedendo, oltre le necessarie opere di urbanizzazione primaria, arredo urbano (panchine e sedute, parcheggi per biciclette, barriere e dissuasori per delimitare l'area, ecc.) e verde ornamentale (fasce alberate per l'ombreggiamento, cespugli, arbusti, ecc.);**
- **la realizzazione del percorso pedonale di collegamento dovrà avvenire contestualmente all'attuazione della adiacente "Zona F27R\* - Attrezzature assistenziali e ricettive";**
- **dovranno essere garantite aree per spazi pubblici destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi come indicato nell'art. 5 comma 2 del DM 1444/68; la monetizzazione delle suddette aree potrà essere consentita solo in caso di comprovata impossibilità di reperimento all'interno dell'area F27R\* e nelle immediate vicinanze, vincolando l'utilizzo delle somme al reperimento e/o l'attrezzamento di aree per standard;**
- **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.**



**REGIONE  
PUGLIA**

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

**Si rappresenta, inoltre, che 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. 164 del 26.09.2023 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 12:23:23  
GMT+02:00

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

 Valentina Battaglini  
22.01.2025  
10:40:09  
GMT+01:00

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

 Giuseppe  
Angelini  
24.01.2025  
13:31:21  
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 legge 1187/68.  
Riqualificazione Urbanistica area di proprietà della società Ifa Apulia Hotel S.r.l. 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.  
(art. 96.1.c delle NTA del PPTR)**

#### **DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI**

Con nota prot. n. 155142 del 13.9.2024, acquisita al prot. col. n. 442884 del 13.9.2024, il Comune di Lecce (di seguito 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
_ALL.3 - STRALCIO AREOFOTO.pdf	279c78a12286dd9199d29a78a1121c6f
_ALL.4 - ORTOFOTO.pdf	5fcf109f4126d53073743c0f177e2dea
_ALL.1 - ESTRATTO DI MAPPA.pdf	13fbacb80aab4c37bfa2f7262f65402e
_ALL.2 - VISURA CATASTALE.pdf	866c767b63b0a26df84053c4228e476f
TavR3_RelazionePaesaggistica.pdf	5336eb62201252d528bd99c7237a0f59

Con nota prot. n. 184226 del 25.10.2024, acquisita al prot. col. n. 524475 del 25.10.2024, il Comune riscontrando la nota prot. n. 308663 del 20.6.2024 del Servizio Strumentazione Urbanistica della Regione Puglia, ha trasmesso la seguente documentazione:

Nome File	Impronta MD5
ComunicazionePianiSelezionati.stamped.pdf	4e1db215234f70462a8c8b4349142910
Copia con segnature Prot.N.0184226-2024.pdf	9cca97203d505b6344eea89293e36c4f
Copia con segnature Prot.N.0472857-2024.pdf	1dac3bb3f6e1eeb313b2fb8ea186e4a
Lecce_LE_Var.Urb_IfaApuliaHotelSrl_Parere_art_89_dpr_380_01_signed_signed_ori.stamped.pdf	b115e2bdbcf1fac28918244fc9d6a59c2
nota di trasmissione integrazioni regione_IFA.pdf.p7m	c3d0acf8a6dd9014abb7b6da007deb26
rich_paesagg_IFA_APULIA.stamped.pdf	ab9af801626c66b1bce5c6c0aea03870
Richiesta_PAI_IFA_APULIA.stamped.pdf	e60d8bff2fa5409647f5b8d2aa968e6c
Risc.Prt.n.96629_2024__attestazione_ori.stamped.pdf	63d12f5f9e4ec6627cf2cddda8c9871f

**Dato atto** che con nota prot. n. 183146 24.10.2024, 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. n. 18/2013 ai fini della Verifica Ambientale Strategica (VAS).

Si rappresenta quanto segue.

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

Via Gentile 52 - 70126 Bari – ITALY

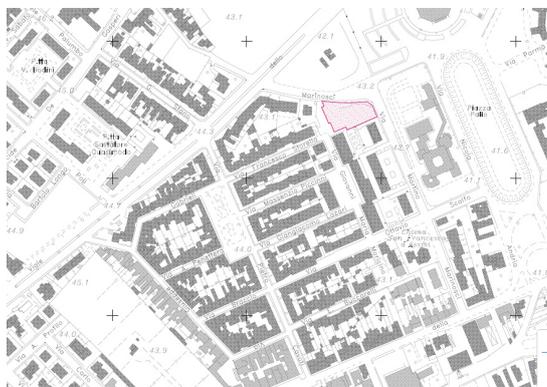
mail: [sezione.paesaggio@regione.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@regione.puglia.it); pec: [sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it)



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

### **DESCRIZIONE DELLA VARIANTE PROPOSTA**

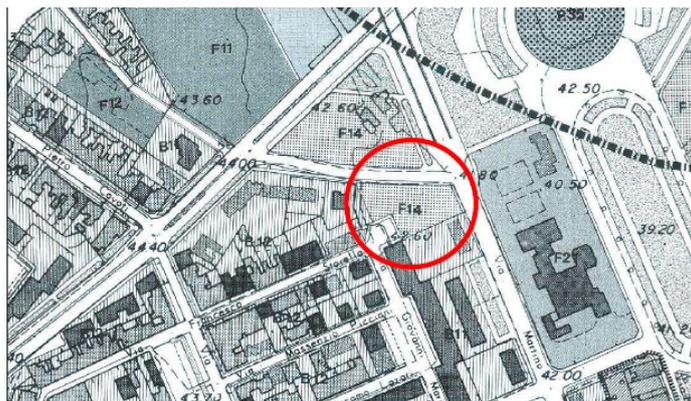
Il Comune è dotato di Piano Regolatore Generale (di seguito PRG) approvato con DGR n. 3919 e n. 6646 del 1989 ed entrato in vigore in data 1.2.1990 con la pubblicazione sul BURP n. 23. L'area oggetto della richiesta di riclassificazione urbanistica, ubicata a nord-est del centro urbano del Comune di Lecce e raggiungibile attraverso Via Martino Marinosci, risulta individuata catastalmente al Fg. 214 p.lla 1248 per una superficie pari a 2.597 mq.



*Figura 1 – Stralcio aerofotogrammetrico con individuazione area oggetto di variante*

Lo strumento urbanistico generale vigente classifica tale area nel seguente modo:

- **F14 – Verde Attrezzato** (art. 92 NTA di PRG) per 2.255 mq;
- **F16 – Parcheggio Pubblico** (art. 94 NTA di PRG) per 342 mq;



*Figura 2 – Stralcio PRG vigente con individuazione area oggetto di variante*

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

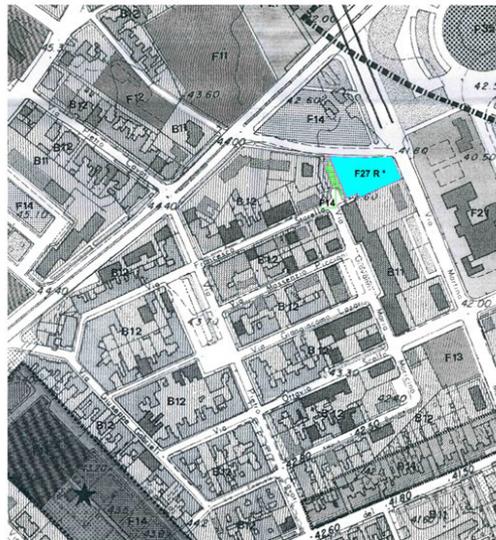
Via Gentile 52 - 70126 Bari – ITALY

mail: [sezione.paesaggio@regione.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@regione.puglia.it); pec: [sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it)



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

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 pertanto il Consiglio Comunale, a seguito delle motivazioni riportate nella Delibera n. 164 del 26.9.2023, ha adottato ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/1980, la variante allo strumento urbanistico generale vigente sulle aree in disponibilità della società IFA APULIA HOTELS s.r.l., classificate dallo strumento urbanistico generale vigente come **"Zona F14 – Verde Attrezzato"** (art. 92 NTA di PRG), **"Zona F16 – Parcheggio Pubblico"** (art. 94 NTA di PRG), mediante la riclassificazione in **"Zona F27R\* - Attrezzature assistenziali e ricettive"** per 2.247,00 mq e **"Zona F14 – Verde Attrezzato"** per 350 mq.



	<b>ZONA F27 R *</b>	"Riqualificazione Urbanistica" "Attrezzature assistenziali e ricettive" (art. 103 N.T.A.)
	<b>ZONA F14</b>	"Destinazione Urbanistica" "Verde attrezzato" (art. 92 N.T.A.)

Figura 3 – Stralcio PRG con individuazione area oggetto di variante

La variante comporta la riclassificazione delle suddette aree qui di seguito indicata:

- **"Zona F27R\* - Attrezzature assistenziali e ricettive"** per 2.247,00 mq, aventi i medesimi indici e prescrizioni stabiliti dall'art. 103 delle NTA di PRG e nel rispetto delle seguenti disposizioni:

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

Via Gentile 52 - 70126 Bari – ITALY

mail: [sezione.paesaggio@regione.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@regione.puglia.it); pec: [sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it)



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

- Indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,60$  mq/mq
- Rapporto di copertura  $R_c = 0,30$  mq/mq;
- Parcheggi 1 mq ogni 4 mq di  $S_u$ ;
- Area sistemata a verde: 30% di  $S_f$ ;
- Altezza massima 4 m per un solo piano fuori terra;
- **F14 – Verde Attrezzato (art. 92 NTA di PRG)** per 350 mq, al fine di realizzare un percorso pedonale della larghezza di almeno ml 6, che servirà per collegare due aree urbane tra le vie F. Storella e M. Marinosci, attualmente scollegate.

La richiesta di Riqualficazione Urbanistica mediante ritipizzazione delle aree in disponibilità della IFA APULIA HOTELS s.r.l. come da documentazione trasmessa si basa sui seguenti presupposti:

- avvenuta decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio imposti dal succitato PRG;
- mancata attuazione delle previsioni di piano nel termine quinquennale previsto dalla legge;
- l'area oggetto di ritipizzazione è una porzione di una più ampia area destinata a Verde Attrezzato, parzialmente attuata dal Comune di Lecce per la realizzazione di un "Dog Park" in variante al Piano Regolatore Generale;
- la riqualficazione dell'area di cui all'oggetto consentirebbe di dotare la confinante struttura alberghiera di adeguati spazi strumentali e necessari per il suo adeguamento, nonché di mantenere degli standard maggiormente attinenti all'attuale contesto urbano;
- la riqualficazione di parte dell'area in questione quale "Zona F27R – Attrezzature Assistenziali e Ricettive" (art. 103 NTA di PRG) consentirebbe come effetto indotto di riqualficare l'intero comprensorio abitato;
- la riqualficazione dell'area di cui all'oggetto non incide negativamente sul dimensionamento degli standard minimi di PRG;
- il quartiere in cui è ubicata l'area è già dotato di ampie aree verdi attrezzate.
- la variante così proposta comporta la realizzazione di un percorso pedonale tra le vie F. Storella e M. Marinosci contribuendo a incentivare gli spostamenti a piedi tra le aree urbane attualmente scollegate.

---

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

Via Gentile 52 - 70126 Bari – ITALY

mail: [sezione.paesaggio@regione.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@regione.puglia.it); pec: [sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it)



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



Figura 4 - Area oggetto di variante

#### **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:

- a) il quadro degli obiettivi generali e specifici, di cui al Titolo IV;
- b) la normativa d'uso e gli obiettivi di qualità di cui alla sezione C2 della scheda d'ambito di riferimento;
- c) gli indirizzi, le direttive, le prescrizioni, le misure di salvaguardia e utilizzazione e le linee guida di cui all'art. 6;
- d) i Progetti territoriali per il paesaggio regionale di cui al Titolo IV.

Con riferimento alla valutazione paesaggistica della Variante, **dalla consultazione degli elaborati del PPTR**, si rappresenta che l'area, collocata a nord-est del nucleo storico di Lecce attestandosi su via Marinosci, 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*".

---

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

Via Gentile 52 - 70126 Bari – ITALY

mail: [sezione.paesaggio@regione.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@regione.puglia.it); pec: [sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it)



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

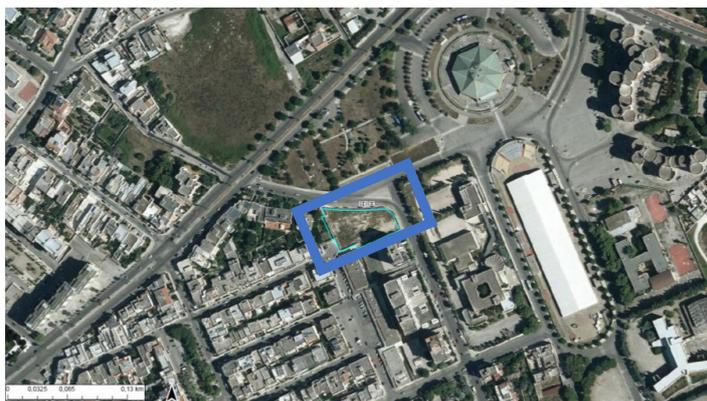


Figura 5 - inquadramento dell'area oggetto della Variante Urbanistica

Per quanto riguarda lo stato dei luoghi, nella Relazione di compatibilità paesaggistica si legge che: *“lo stato attuale l'area oggetto di riqualificazione urbanistica risulta inserita in un ambito urbano densamente edificato e completamente urbanizzato; la stessa confina a sud con la zona B.11 di cui si è già detto – avente medesima proprietà – e ad ovest con le aree esterne di pertinenza di altri fabbricati esistenti di altra proprietà, mentre sugli altri lati risulta circondata dalla viabilità urbana di contorno, costituita dalla via Marinosci sui lati nord ed est e dalle vie M. Piccinno e G. M. Moricino sul lato sudovest.*

*L'area medesima si presenta perfettamente piana, recintata su tutti i lati, allo stato incolto e priva di alberature o vegetazione di qualsiasi tipo.*

*Dalla consultazione di detta tavola grafica R1, riportante anche stralci cartografici ed ortofoto dello stato attuale, si evidenziano inoltre i principali caratteri del contesto paesaggistico, dell'ambito urbano interessato e dell'area oggetto di riqualificazione urbanistica.” (cfr. pag. 3)*

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:

---

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

Via Gentile 52 - 70126 Bari – ITALY

mail: [sezione.paesaggio@regione.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@regione.puglia.it); pec: [sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it)



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

*“L’intervento che si propone, in ogni caso, tende al perseguimento di specifici obiettivi di qualità paesaggistica e territoriale compatibili con lo scenario strategico delineato dal PPTR per lo specifico ambito di riferimento, proponendo soluzioni architettoniche ed ambientali che abbiano la massima cura ed attenzione verso:*

- *lo sviluppo della qualità ambientale del territorio nel quale si inserisce;*
- *la qualità ed omogeneità architettonica al complesso edilizio progettato, basato su criteri di congruità paesaggistica (forme, rapporti volumetrici, colori, materiali);*
- *la riqualificazione dei paesaggi degradati delle urbanizzazioni contemporanee;*
- *la riqualificazione degli insediamenti a prevalente specializzazione turistica e ricettiva, migliorandone la qualità ecologica, paesaggistica, urbana e architettonica, al fine di migliorare la qualità dell’offerta ricettiva e degli spazi e servizi per il turismo e per il tempo libero.”*

**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 attuazione della zona F14 (art. 92 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;*
- *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.”*

Il Funzionario EQ  
**Arch. Giuseppe Volpe**



Giuseppe Volpe  
 07.11.2024  
 15:07:02  
 GMT+02:00

Il Funzionario EQ  
**Arch. Luigi Guastamacchia**



Luigi Guastamacchia  
 07.11.2024  
 11:57:28  
 GMT+02:00

Il Dirigente

**Arch. Vincenzo Lasorella**



Vincenzo Lasorella  
 07.11.2024  
 11:53:50  
 GMT+02:00

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

Via Gentile 52 - 70126 Bari – ITALY

mail: [sezione.paesaggio@regione.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@regione.puglia.it); pec: [sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it)