



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 36 del 18/03/2002

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 18 febbraio 2002, n. 105

Lecce (Le) - Variante al P.R.G. per conferma di tipizzazione di P.R.G. in esecuzione sentenza T.A.R. interessante le aree di proprietà della ditta Società Agricola-Industriale S.P.A. - Delibera Comm. Ad acta n. 1/96 e n. 7/96.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio e confermata dal Dirigente del Settore Urbanistico riferisce quanto segue.

Il Comune di Lecce è dotato di P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 3919/89 e n. 6646/89 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R. Puglia n. 23 del 01.02.1990.

La società S.A.I.L. è proprietaria di alcuni beni immobili distinti in catasto terreni del Comune di Lecce alla partita n. 9194, foglio 240, particelle 780, 83 e 91 e nel catasto fabbricati alla partita n. 303 particelle 85, 322, 323, 324 e 325, aventi una superficie complessiva dell'area di mq. 13.623 circa, con presenza di edificato (impianti produttivi) per un volume di mc. 20.400 e con superficie coperta di mq. 3.100.

Il P.R.G. vigente prevede per dette aree la tipizzazione come "viabilità" di collegamento tra via Leuca e via Oslavia, "verde di rispetto stradale", "zona B12" e "zona D3 artigianale".

Con i ricorsi nn. 1201 e 1202 del 1990 la S.A.I.L. ha impugnato innanzi al T.A.R. Lecce le previsioni del P.R.G. del Comune Lecce chiedendone l'annullamento nelle parti in cui incide sui terreni di sua proprietà, tipizzate come "viabilità" e come "zona D3".

Lo stesso Tribunale con la sentenza n. 11 del 2/02/93, ha annullato le previsioni del P.R.G. per i suoli della ricorrente società ravvisando la violazione dell'art. 51, 4° comma, della L.R. n° 56/80 riguardo la scelta urbanistica operata e successivamente con sentenza n. 295/95, e ha inoltre riconosciuto l'obbligo dell'A.C. di dare esecuzione alla sentenza n. 11/93, disponendo termini perentori, e in caso di inadempienza designando l'Assessore Regionale all'Urbanistica, su richiesta della ricorrente, per la nomina di un Commissario ad acta.

Con nota prot. n. 1134 del 9/02/95, l'Assessore all'Urbanistica pro tempore della Regione Puglia ha nominato l'ing. Panfilo Traficante quale "commissario ad acta" per l'adozione dei provvedimenti relativi alla ritipizzazione delle aree di proprietà della S.A.I.L. S.p.A.

Con delibera n. 1 del 20/02/1996 il Commissario ad acta ha adottato, in esecuzione della Sentenza del T.A.R. Puglia - Sez. di Lecce n. 295 del 23.05.1994 e in ottemperanza al giudicato formatosi nella sentenza dello stesso Tribunale n. 11/93 del 02.02.1993, la Variante al PRG relativa alle aree di proprietà della Società Agricola Industriale S.p.a. - costituita dagli elaborati di seguito elencati:

Tav. n. B30 e B31 - Azionamento del territorio comunale, con indicazione delle aree interessate (all. 1 e 2);

Tav. n. C13 e C 14 - Centro urbano - Zonizzazione - con l'indicazione delle aree interessate (all. 3 e 4);

Tav. n. D13 e D14 - Calcolo delle aree - con l'indicazione delle aree interessate (alt. 5 e 6);

Testo Art. 76 bis delle N.T.A. del P.R.G. che disciplina la zona "C8" - Zona Espansione Artigianale - Commerciale - Residenziale.

La Variante in questione è stata pubblicata regolarmente ed avverso la stessa risulta presentata in data 29/04/1996 con prot. n. 20391 una osservazione dalla stessa S.A.I.L., rigettata successivamente dal Commissario ad acta con deliberazione n. 7 del 19/12/1996.

La Variante è stata sottoposta, ai sensi della L.R. n. 56/80, all'istruttoria del S.U.R. e all'esame del C.U.R. che rispettivamente, con relazione n. 14 del 04.07.2001 e con parere n. 42/2001 del 27.09.2001, hanno ritenuta la stessa meritevole di approvazione.

Nel contempo, in ordine alla osservazione prodotta, è stato confermato il rigetto, confermando le determinazioni in merito assunte dal Commissario ad acta con delibera n. 7/96.

Tutto ciò premesso, sulla scorta della relazione del S.U.R. n. 14 del 04.07.2001 e del parere del C.U.R. n. 42/2001 del 27.09.2001, parti integranti del presente provvedimento, si propone alla Giunta Regionale l'approvazione definitiva della Variante al P.R.G. in esecuzione sentenza T.A.R., interessante le aree di proprietà della ditta Società Agricola-industriale S.P.A., distinte in catasto terreni del Comune di Lecce alla partita n. 9194, foglio 240, particelle 780, 83 e 91 e nel catasto fabbricati alla partita n. 303 particelle 85, 322, 323, 324 e 325.

In ordine alla osservazione prodotta, si propone alla G.R., sulla scorta della relazione S.U.R. e del parere del C.U.R., innanzi citati, il rigetto nei limiti o nei termini di cui al parere S.U.R. n. 14 del 04.07.2001."

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4° - lett. d) della L.R. n. 7/97.

"ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. 17/77 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI"

"Il presente provvedimento non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrata o di spesa né a carico del Bilancio Regionale né a carico degli Enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione".

L'Assessore sulla base delle risultanze istruttorie propone alla Giunta Regionale l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la Relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dal Funzionario istruttore dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- DI APPROVARE la Variante al P.R.G. in esecuzione sentenza T.A.R. interessante le aree di proprietà della ditta Società Agricola-industriale S.P.A., distinte in catasto terreni del Comune di Lecce alla partita n. 9194, foglio 240, particelle 780, 83 e 91 e nel catasto fabbricati alla partita n. 303 particelle 85, 322, 323, 324 e 325, adottata con delibera di Commissario ad acta n. 1 del 20/02/1996; il tutto per le motivazioni contenute nella relazione del S.U.R. n. 14 del 04.07.2001 e nel parere del C.U.R. n. 42/2001 del 27.09.2001, parti integranti del presente provvedimento.

- DI DECIDERE in ordine alla osservazione prodotta in conformità a quanto prospettato nella relazione del S.U.R. n. 14 del 04.07.2001 e parere C.U.R. n. 42/2001 del 27.09.2001.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta  
Dr. Romano Donno Dott. Raffaele Fitto

REGIONE PUGLIA  
COMITATO URBANISTICO REGIONALE  
BARI

ADUNANZA DEL 27/09/2001

COMPONENTI N. 20 PRESENTI N. 15  
PARERE N. 42/2001

OGGETTO: LECCE - Var. PRG in esecuzione sentenza TAR n. 295/94, area ditta Agricola-industriale s.p.a. - Delib. Commissario ad acta n. 1/96 e n. 7/96.

IL COMITATO

VISTI gli atti tecnici ed amministrativi afferenti alla Variante in epigrafe, inviati per il parere di cui all'art. 16 - ottavo comma - della L.r. 31/05/80 n. 56;

VISTA la relazione istruttoria del SUR n. 14 del 04/07/2001;

VISTO il relatore (Ing. Claudio CONVERSANO);

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE ALL'ARGOMENTO

ai sensi dell'art. 16 - ottavo comma - della L.r. 31/05/80 n. 56, facendo propria l'allegata relazione istruttoria del SUR n. 14 del 04/07/2001.

Il Relatore Il Presidente  
Ing. Claudio Conversano Ass. Enrico Santaniello

Il Segretario  
Geom. E. Moretti

REGIONE PUGLIA  
Assessorato all'Urbanistica  
ed Assetto del Territorio  
Settore Urbanistico Regionale

Prot. n. 14 del 4 luglio 2001

## RELAZIONE S.U.R.

OGGETTO: LECCE Esecuzione Sentenza T.A.R. Puglia 1° Sez. LECCE n. 295 del 23.05.1994. Ricorso Società Agricola Industriale S.p.a. c/Comune di Lecce per ritipizzazione aree distinti in Catasto Terreni del Comune di Lecce alla Partita n.9194, Foglio 240 p.lle 780, 83 e 91 e nel Catasto Fabbricati alla Partita 303 p.lle 85, 322, 323, 324 e 325.

Con delibera n. 1 del 20/02/1996 il Commissario ad acta dott. ing. Panfilo Traficante ha adottato, in esecuzione della Sentenza del T.A.R. Puglia - Sez. di Lecce n.295 del 23.05.1994 e in ottemperanza al giudicato formatosi nella sentenza dello stesso Tribunale n.11/93 del 02.02.1993, la Variante al PRG relativa alle aree di proprietà della Società Agricola Industriale S.p.A. - costituita dagli elaborati di seguito elencati:

Tav. n. B30 e B31 - Azzonamento del territorio comunale, con indicazione delle aree interessate (all. 1 e 2);

Tav. n. C13 e C14 - Centro urbano - Zonizzazione, - con l'indicazione delle aree interessate (all. 3 e 4);

Tav. n. D13 e D14 - Calcolo delle aree - con l'indicazione delle aree interessate (all. 5 e 6);

Testo art. 76 bis delle N. T.A. del P.R. G. che disciplina la zona "C8" - Zona Espansione Artigianale - Commerciale - Residenziale.

La Variante in questione è stata pubblicata regolarmente ed avverso la stessa risulta presentata in data 29/04/1996 con prot. n. 20391 una osservazione dalla stessa S.A.I.L., rigettata successivamente dal Commissario ad acta con deliberazione n. 7 del 19/12/1996.

In relazione alle decisioni assunte dal Comm. Ad acta con deliberazione n. 7/96, la società S.A.I.L. S.p.A., assistita dall'avv. Ernesto Sticchi Damiani, ha trasmesso al Presidente della G.R. e all'Assessore all'Urbanistica un esposto in data 9/05/1997 con il quale fa presente di ritenere "ingiustificato e contrario al pubblico interesse non aver accolto quanto suggerito, nelle Osservazioni formulate ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80 dalla S.A.I.L. S.p.A."

Il Comune di Lecce è dotato di P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 3919/89 e n. 6646/89 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R. Puglia n. 23 del 01.02.1990.

La società S.A.I.L. è proprietaria di alcuni beni immobili siti in Lecce e distinti in catasto terreni del Comune di Lecce alla partita n. 9194, foglio 240, particelle 780, 83 e 91 e nel catasto fabbricati alla partita n. 303 particelle 85, 322, 323, 324 e 325, aventi una superficie complessiva dell'area di mq. 13.623 circa, con presenza di edificato (impianti produttivi) per un volume di mc. 20.400 e con superficie coperta di mq. 3.100.

Il P.R.G. vigente prevede per dette aree la tipizzazione come "viabilità" di collegamento tra via Leuca e via Oslavia, verde di rispetto stradale, zona B12 e zona D3 artigianale.

Con i ricorsi nn. 1201 e 1202 del 1990 la S.A.I.L. ha impugnato innanzi al T.A.R. Lecce le previsioni del P.R.G. del Comune Lecce chiedendone l'annullamento nella parte in cui incide sui terreni di sua proprietà, nella parti tipizzate come "viabilità" e come "zona D3".

Lo stesso Tribunale con la sentenza n. 11 del 2/02/93, ha annullato le previsioni d P.R.G. per i suoli del ricorrente ravvisando la violazione dell'art. 51, 4° comma, della L. 56/80 riguardo la scelta urbanistica operata.

In data 11/10/93 la Società S.A.I.L. ha notificato atto di diffida al Comune, ne presupposto del passaggio in giudicato della sentenza n. 11/93, chiedendone l'ottemperanza con la necessaria ritipizzazione dei suoli.

Non avendo l'Amministrazione comunale provveduto alla ritipizzazione dei suoli la predetta Società ha

adito nuovamente il TAR Lecce con ricorso n. 2146/93. Lo stesso TAR ha riconosciuto, con sentenza n. 295/95, l'obbligo dell'A.c. di dare esecuzione alla sentenza n. 11/93 disponendo termini perentori, e in caso di inadempienza designando l'Assessore Regionale all'Urbanistica, su richiesta della ricorrente, per la nomina di un Commissario ad acta.

Con nota prot. n. 1134 del 9/02/95, l'Assessore all'Urbanistica pro tempore della Regione Puglia ha nominato l'ing. Panfilo Traficante quale "commissario ad acta" per l'adozione dei provvedimenti relativi alla ritipizzazione delle aree di proprietà della S.A.I.L. S.p.A.

Nell'esercizio delle funzioni attribuitegli, il Commissario ad acta, con delibera n. 1 del 20/02/96, dava esecuzione alla sentenza del TAR Lecce n. 11/93, adottando una Variazione al PRG di Lecce di ritipizzazione dei suoli di proprietà della S.A.I.L. S.p.A. nei seguenti termini:

1) ritipizzazione di parte dell'area riportata in catasto al foglio n. 240, particella 780, a zona B12 - Residenziale urbana con edificazione a schiera ed in linea (art. 55 N.T.A. del PRG vigente), in analogia ed omogeneità alle aree contigue;

2) ritipizzazione della restante area individuata in catasto fabbricati al foglio 240 particelle 85, 322, 323, 324, e 325 a zona "C8" - espansione artigianale-commerciale-residenziale, non disciplinata dalle N.T.A. del PRG vigente ed introducendo nelle N.T.A. un nuovo articolo denominato:

"Art. 76/bis - Zona C8 Zona espansione Artigianale-Commerciale-Residenziale. Comprende le aree di proprietà della Società -Agricola Industriale Lecce S.p.A. Lecce, in base a quanto dispone l'art. 51, comma 1, lettera c) punto 4, della L. R. n. 56/80. Tali aree sono destinate ad espansione artigianale-commerciale-residenziale da attuarsi mediante Piano Particolareggiato (PP) o Piano di Lottizzazione Convenzionata (PIC) con il rispetto degli standards urbanistici Previsti dall'art. 8.

In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- artigianato di servizio alla residenza;
- commercio;
- residenziali.

Le destinazioni d'uso residenziali sono consentite entro il limite massimo del 40% del totale delle superfici utili e comunque con l'osservanza del limite minimo fissato dall'art. 51 comma 1 - lettera c) - punto 4.

Per gli interventi si applicano i seguenti indici massimi e prescrizioni:

2 mc/mq

- Indice di utilizzazione fondiaria: Uf 0,50 mc/mq

- Rapporto di copertura: Rc 0,40 mq/mq

- Altezza max ad esclusione di volumi tecnici: Hmax 08,00 mt

piani fuori terra

- Distanza minimo confini lotto

(i fabbricati. possono

Sorgere anche in continuità su confine

6,00 mt

- Distacco minimo dei fabbricato

6,00 mt

- Area minima lotto: Sf 1500 mq

- Area lotto da destinare a verde e parcheggi non inferiore al 30% della superficie fondiaria (SF)

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché interventi di ristrutturazione e di demolizione".

Ciò premesso, entrando nel merito delle determinazioni assunte con la deliberazione di Comm. ad acta n. 1196, si ritiene utile riportare integralmente le considerazioni svolte dallo stesso Commissario nel proprio provvedimento:

- il P.R.G. del Comune di Lecce destina parte dell'area della ricorrente alla realizzazione di una strada che collega via Leuca con Via Oslavia, con l'ultimo tratto a due corsie;
- tale collegamento risulta già effettuato con la realizzazione di altra viabilità, seppur ricadente nel territorio comunale di Cavallino ....;
- la restante area di proprietà del ricorrente, intersecata da quella destinata a strada e verde di rispetto stradale dal vigente P.R.G., risulta tipizzata quale zona ;
- il contesto urbanistico in cui sono inserite le aree di proprietà S.A.I.L. risulta prevalentemente destinato all'edilizia residenziale;
- la conseguente riclassificazione delle aree precedentemente interessate dalla previsione di viabilità dovrà avvenire omogeneamente al tessuto in cui le stesse sono comprese;
- la sentenza del T.A.R. Puglia - Sez. di Lecce n. 11 del 2/02/93 ha annullato la previsione del P.R.G. per i suoli della ricorrente ravvisando nella mutata tipizzazione degli stessi la violazione dell'art. 51, comma 4 della L.R. n. 56/80;
- il P.R.G. vigente non riporta tra le sue previsioni insediative localizzazioni artigianali e commerciali in conformità dell'art. 51, comma 4 della legge n. 56/80;
- la richiesta ritipizzazione delle aree di proprietà della S.A.I.L. S.p.A. in conformità della sentenza n. 11/93 del T.A.R. Puglia - Sez. di Lecce - non altera l'impostazione generale né i criteri informativi del P.R.G. approvato dalla Regione Puglia con delibera di GR n. 7883/87, n. 3919/89 e n. 6649/89, anche in riferimento all'estensione delle superfici stesse".

Ciò premesso, prendendo atto delle premesse giuridico-amministrative poste a base del provvedimento del Commissario ad acta, nel merito delle determinazioni più propriamente di carattere tecnico-amministrativo assunte con la delib. n. 1/96 le stesse si ritengono condivisibili, in particolare le ritipizzazioni proposte; ciò in relazione al rispetto dei canoni ordinari in materia urbanistica e della sentenza TAR n. 11/93.

2 mc/mq), il basso indice di copertura massimo previsto e l'obbligo di redazione di "piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionata" data la esiguità della superficie e l'esistenza di un grado di definizione urbanistica pressoché totale (esistenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria); il tutto al fine di consentire una effettiva utilizzazione delle aree, in considerazione della circostanza che la volumetria esistente raggiunge già un indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,54mc/mq, e il rapporto di copertura esistente risulta pari già al 23,37% della superficie fondiaria.

Tale osservazione è stata in parte respinta dal Commissario ad acta per le motivazioni e con le determinazioni che si riportano:

- "- esprime parere contrario alla osservazione proposta dalla S.A.I.L. in riferimento alla richiesta di destinazione da conferire alle aree di sua proprietà tenendo conto delle loro caratteristiche obiettive e della loro vocazione residenziale, in quanto non ha attinenza con il pubblico interesse e con la sentenza TAR Puglia Sez. di Lecce n. 11/93;
- esprime parere favorevole in ordine al recupero urbanistico della cubatura esistente sulle aree di proprietà S.A.I.L., in analogia a quanto previsto dall'art. 79, lettera C delle N.T.A. nel rispetto del limite massimo del 40% del totale delle superfici utili per destinazioni d'uso residenziali, come prescritto dall'art. 76 bis delle N.T.A.

Il rilascio della concessione è subordinato alla cessione gratuita di aree per urbanizzazione della misura prevista dall' art. 8 delle N.T.A. In caso di inesistenza di adeguate aree il contributo per opere di urbanizzazione deve essere integrato dalla corrispondente monetizzazione".

L'Ufficio scrivente nel merito della osservazione di cui trattasi dichiara di condividere le determinazioni assunte dal Commissario ad acta con deliberazione n. 7/96.

Riguardo all'esposto della S.A.I.L. S.p.A. trasmesso al Presidente della G.R. e all'Assessore all'Urbanistica in data 9/05/1997, lo stesso non si ritiene condivisibile, e ciò in relazione alle esaustive determinazioni adottate dal commissario ad acta e recepite da questo Ufficio.

Si rimettono gli atti al C.U.R. per le determinazioni di competenza.

Il Funzionario Il Dirigente

Arch. Vito Laricchiuta Ing. Nicola Giordano

---