



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 109 del 28/08/2002**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 28 maggio 2002, n. 674

LECCE (LE) - Decadenza vincoli di P.R.G. ex art. 2 legge 1187/68 - Variante al P.R.G. per conferma di tipizzazioni di P.R.G. vigente - Delibera di adozione di C.C. n. 60 del 30.04.1999 - Area di proprietà della Soc. Ventura Germano e Salvatore s.n.c. - foglio 213 p.lle nn. 165 (parte) e 346 (parte).

Assente 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 l'Assessore Amodio:

""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 Soc. Ventura Germano e Salvatore S.n.c., proprietaria di un terreno ricadente nel perimetro urbano del Comune di Lecce, riportato in catasto al foglio 213 p.lle nn. 165 (parte) e 346 (parte), classificato dal P.R.G. vigente parte come zona F/14 "verde attrezzato" e parte come "zona per viabilità", con istanza del 24.05.1995 prot. n. 27421 del 16.06.1995 ha chiesto all'Amm.ne com.le la ritipizzazione urbanistica delle aree di proprietà, per avvenuta decadenza dei vincoli urbanistici per decorrenza del termine quinquennale di validità stabilito dall'art. 2 della legge 1187/68.

Con atto di significazione 01.12.1998, notificato in data 11.12.1998 ancora la stessa società proprietaria, ha diffidato il Comune a procedere alla riqualificazione delle aree in questione.

Il Comune di Lecce, visti gli innumerevoli ricorsi prodotti anche da altri proprietari di aree interessate da vincoli di P.R.G. preordinati all'espropriazione, con delibera n. 80 del 03.03.1997 ha fissato i criteri per la riqualificazione urbanistica di tali aree.

Nella relazione di accompagnamento alla delibera di C.C. n. 80/97, redatta dall'Ufficio di P.R.G. comunale, partendo da analisi e verifiche delle previsioni del Piano vigente riguardo al fabbisogno di standard in rapporto all'andamento demografico e alla consistenza delle aree già utilizzate e/o ancora utilizzabili, si giunge alla conclusione che la conferma di tali aree soddisferebbe la dotazione minima di aree per servizi fissata dal P.R.G. (22,5 mq/ab).

Inoltre, nella stessa relazione si riscontra che il dimensionamento generale del settore residenziale è largamente sufficiente, in quanto la proiezione demografica calcolata dal Piano all'anno 1997 (fine periodo quindicinale di dimensionamento del P.R.G.) pari a 107.407 di abitanti non risulta ancora raggiunta e quindi si addivene alla considerazione che "non esiste alcuna necessità di aumento di aree edificabili da destinare alla residenza né attuale né di previsione all'interno del territorio comunale". Per quanto poi riguarda le aree necessarie alla realizzazione della viabilità "nelle stesse non possono che essere reiterate i vincoli scaduti" poichè la rete infrastrutturale viaria costituisce un indefettibile contenuto del Piano Regolatore, che si configura come ineludibile necessità per l'intera comunità, in quanto a servizio degli insediamenti residenziali già realizzati o da realizzare. Anche laddove le aree destinate dal Piano a viabilità risultino compromesse ed è necessaria una variante alle medesime previsioni, detta eventualità "potrà essere affrontata solo nel quadro di un provvedimento generale esteso a tutto il territorio comunale sulla base di cartografia aggiornata dello stato dei luoghi elaborata a seguito di rilievo aereofotogrammetrico ad oggi solo parzialmente acquisito".

Nella fattispecie il Consiglio Comunale, per quanto riguarda l'area in questione, con la deliberazione già citata n. 60 del 30.04.1999 ha adottato la Variante al P.R.G. confermando sull'area in questione la tipizzazione del Piano vigente parte come zona F/14 "verde attrezzato" e parte come "zona per viabilità" regolamentate rispettivamente dagli artt. 92 e 115 delle N.T.A. di P.R.G.

Tale Variante è costituita dagli elaborati di seguito elencati:

Tav. n. 1 - Individuazione dell'area su planimetria di P.R.G. 1:2000 Tav. C7 - zonizzazione;

Tav. n. 2 - Individuazione dell'area su planimetria di P.R.G. 1:2000 Tav. D7 - calcolo delle aree;

Tav. n. 3 - Stralcio planimetria catastale con ubicazione delle aree;

Tav. n. 4 - Individuazione dell'area su rilievo aereofotogrammetrico;

Tav. n. 5 - Documentazione fotografica.

La Variante in questione è stata pubblicata regolarmente ed avverso la stessa non risulta presentata alcuna osservazione, come da attestazione a firma del Segretario generale comunale in atti.

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.55 del 19.10.2001 e con parere n. 72/2001 del 22.11.2001, hanno ritenuta la stessa meritevole di approvazione.

Tutto ciò premesso, sulla scorta della relazione del S.U.R. n. 55 del 19.10.2001 e del parere del C.U.R. n. 72/2001 del 22.11.2001, parti integranti del presente provvedimento, si propone alla Giunta Regionale l'approvazione definitiva della Variante al P.R.G. per conferma di tipizzazione di P.R.G. vigente sul terreno di proprietà della Soc. Ventura Germano e Salvatore S.n.c. - foglio 213 p.lle nn. 165 (parte) e 346 (parte), in conseguenza di atti stragiudiziali per decadenza dei vincoli urbanistici."

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;

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. per conferma di tipizzazione di P.R.G. vigente sul terreno di proprietà della Soc. Ventura Germano e Salvatore S.n.c. - foglio 213 p.lle nn. 165 (parte) e 346 (parte),

in conseguenza di atti stragiudiziali per decadenza dei vincoli urbanistici, adottata con delibera di C.C. 60 del 30.04.1999; il tutto per le motivazioni contenute nella relazione del S.U.R. n. 55 del 19.10.2001 e nel parere del C.U.R. n. 72/2001 del 22. 11.2001, parti integranti del presente provvedimento.

- DI PRENDERE ATTO che non risulta prodotta alcuna osservazione avverso la stessa delibera di adozione, come da attestazione a firma del Segretario generale comunale in atti.

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

REGIONE PUGLIA  
Comitato Urbanistico Regionale  
BARI

ADUNANZA DEL 22/11/2001

COMPONENTI N. 20 PRESENTI N. 15

PARERE N. 72/2001

OGGETTO: LECCE - Var. PRG per decadenza vincoli, area ditta VENTURA G. e S. s.n.c. (fg. 213, p.lle 165-346).

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. 55/2001;

UDITO 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. 55/2001.

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

## RELAZIONE S.U.R.

OGGETTO: LECCE - Decadenza Vincoli di P.R.G. ex art. 2 legge 1187/68

Variante al P.R.G. per conferma di tipizzazione di P.R.G. vigente - Delibera di adozione di C.C. n. 60 del 30.04.1999 - Area di proprietà della Soc. Ventura Germano e Salvatore S.n.c. - foglio 213 p.lle nn. 165 (parte) e 346 (parte)

Con delibera n. 60 del 30.04.1999 il C.C. di Lecce ha adottato la Variante al PRG, relativa all'area di proprietà della Soc. Ventura Germano e Salvatore S.n.c. - foglio 213 p.lle nn.165 (parte) e 346 (parte) -, costituita dagli elaborati di seguito elencati:

- Tav. n. 1 - Individuazione dell'area su planimetria di P.R.G. 1:2000 Tav. C7 - zonizzazione;
- Tav. n. 2 - Individuazione dell'area su planimetria di P.R.G. 1:2000 Tav. D7 - calcolo delle aree;
- Tav. n. 3 - Stralcio planimetria catastale con ubicazione delle aree;
- Tav. n. 4 - Individuazione dell'area su rilievo aereofotogrammetrico;
- Tav. n. 5 - Documentazione fotografica.

La Variante in questione è stata pubblicata regolarmente ed avverso la stessa non risulta presentata alcuna osservazione come da attestazione a firma del Segretario generale comunale in atti.

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 Soc. Ventura Germano e Salvatore S.n.c., proprietaria di un terreno ricadente nel perimetro urbano del Comune di Lecce, riportato in catasto al foglio 213 p.lle nn.165 (parte) e 346 (parte), classificato dal P.R.G. vigente parte come zona F/14 "verde attrezzato" e parte come "zona per viabilità", con istanza del 24.05.1995 prot. n. 27421 del 16.06.1995 ha chiesto all'Amm.ne com.le la ritipizzazione urbanistica delle aree di proprietà, per avvenuta decadenza dei vincoli urbanistici per decorrenza del termine quinquennale di validità stabilito dall'art. 2 della legge 1187/68.

Con atto di significazione 01.12.1998, notificato in data 11.12.1998 ancora la stessa società proprietaria, ha diffidato il Comune a procedere alla riqualificazione delle aree in questione.

Il Comune di Lecce, visti gli innumerevoli ricorsi prodotti anche da altri proprietari di ree interessate da vincoli di P.R.G. preordinati all'espropriazione, con delibera n. 80 del 03.03.1997 ha fissato i criteri per la riqualificazione urbanistica di tali aree.

Nella relazione di accompagnamento alla delibera di C.C, n. 80/97 redatta dall'Ufficio di P.R.G. comunale, partendo da analisi e verifiche delle previsioni del Piano vigente riguardo al fabbisogno di standards in rapporto all'andamento demografico e alla consistenza delle aree già utilizzate e/o ancora utilizzabili, si giunge alla conclusione che la conferma di tali aree soddisfarrebbe la dotazione minima di aree per servizi fissata dal P.R.G. (22,5 mq/ab).

Inoltre, la stessa relazione riscontra che il dimensionamento generale del settore residenziale è largamente sufficiente, in quanto la proiezione demografica calcolata dal Piano all'anno 1997 (nel periodo quindicennale di dimensionamento del P.R.G.) pari a 107.407 di abitanti non è stata ancora raggiunta; ancora si addivene alla considerazione che "non esiste alcuna necessità di aumento di aree edificabili da destinare alla residenza né attuale né di previsione all'interno del territorio comunale". Per quanto poi riguarda le aree necessarie alla realizzazione della viabilità "nelle stesse non possono che essere reiterate i vincoli scaduti" poiché la rete infrastrutturale viaria costituisce un indeffettibile contenuto del Piano Regolatore, che si configura come ineludibili necessità per l'intera comunità, in quanto a servizio degli insediamenti residenziali già realizzati o da realizzare. Anche laddove si dovesse verificare la condizione che le aree destinate dal Piano a viabilità risultino compromesse e si renda

necessaria una variante alle medesime previsioni, detta eventualità potrà essere affrontata solo nel quadro di un provvedimento generale esteso a tutto il territorio comunale sulla base di cartografia aggiornata dello stato dei luoghi elaborata a seguito di rilievo aereofotogrammetrico ad oggi solo parzialmente acquisito".

Per quanto sopra le direttive di cui alla citata delibera di C.C. n. 80/97 possono sinteticamente riassumersi in "reiterazione motivata dei vincoli sulle aree che non risultino definitivamente compromesse e riclassificazione di quelle compromesse, fatti salvi gli adempimenti specifici sulle singole aree oggetto di contenzioso giurisprudenziale".

Nella fattispecie il Consiglio Comunale, per quanto riguarda l'area in questione, classificata dal P.R.G. vigente parte vigente parte come zona F/14 "verde attrezzato" e parte come "zona per viabilità", con la deliberazione già citata n. 60 del 30.04.1999 ha adottato la Variante al P.R.G. con le seguenti determinazioni:

- la conferma della tipizzazione di Piano come zona F/14 "verde attrezzato" normata dall'art. 92 delle N.T.A. di P.R.G., motivando che tale destinazione d'uso "è indispensabile ed indilazionabile, in quanto concorre alla formazione dello standard di PRT anche con compensazioni tra quartieri contermini; e inoltre che la necessità necessita di tale destinazione deriva dal principio di "viabilità di una città, basato fondamentalmente sul rapporto ambiente costruito - ambiente non costruito";

- la conferma della tipizzazione del Piano vigente come "zona per viabilità", normata dall'art. 115 delle N.T.A., considerato che trattasi di una singola porzione del territorio comunale e vista la carenza di cartografia aggiornata e di studio specifico, nelle more di un provvedimento sulla rete infrastrutturale esteso all'intero territorio comunale.

Ciò premesso, ed entrando nel merito specifico delle determinazioni contenute nella Variante al PRG di cui trattasi, questo Ufficio rappresenta quanto segue.

Come è noto la problematica della caducazione dei vincoli di PRG, sia procedurali che preordinati alla espropriazione, conseguente alla legge 19 novembre 1968 n. 1187, risulta ampiamente e a più riprese discussa dal Consiglio di Stato.

Lo stesso C. di S. è addivenuto alla conclusione (vedasi decisione n. 7 della adunanza plenaria del 2 aprile 1984) che "poiché i Comuni sono obbligati a dotarsi di uno strumento urbanistico generale che copra l'intero territorio, la situazione di inedificabilità conseguente alla sopravvenuta inefficacia di talune destinazioni di Piano è per sua natura provvisoria, essendo destinata a durare fino alla obbligatoria integrazione del piano (o programma di fabbricazione), divenuta parzialmente inoperante".

In relazione alla questione di cui trattasi, originata proprio dalla caducazione dei vincoli preordinati alla espropriazione gravanti sull'area oggetto di Atto Stragiudiziale da parte della società proprietaria, con la delibera in questione il Consiglio Comunale ha inteso integrare il P.R.G. di Lecce nelle parti con destinazione d'uso pubblico caducata.

A tal proposito v'è innanzitutto da rilevare che se da un lato non può negarsi al privato il diritto di edificare sulle aree di proprietà (a tempo indeterminato e senza indennizzo, come peraltro evidenziato dalla recente sentenza della Corte Costituzionale n. 179/1999), d'altro canto vanno altresì valutate le singole situazioni che si prospettano, e ciò con riferimento ai profili di tutela dell'interesse pubblico insiti nel disegno urbano complessivo di uno strumento urbanistico generale vigente.

In particolare, nel caso di specie, le determinazioni adottate si basano sia sulla ritenuta indispensabilità ed indilazionabilità di tale destinazione per servizi pubblici, in quanto concorre alla formazione dello standard di PRG, e sia sulla necessità, al momento non attuabile, di una analisi a livello urbano delle reti infrastrutturali di previsione, unitamente alla lettura specifica del contesto urbanistico nel quale l'area di cui trattasi è inserita, al fine di verificarne la valenza attuale e la realizzabilità. Detta operazione è stata rinviata, confermando per il momento l'attuale tipizzazione impressa all'area di cui trattasi. Nel

contempo tempo però è stata confermata l'inopportunità di qualsiasi nuovo carico residenziale. Tutto ciò premesso, questo Ufficio ritiene che la Variante al PRG relativa all'area di proprietà della Soc. Ventura Germano e Salvatore S.N.C. - foglio 213 p.lle nn. 165 (parte) e 346 (parte), in conseguenza di atti stragiudiziali per decadenza dei vincoli urbanistici, dal punto di vista tecnico-urbanistico sia meritevole 'di approvazione per le motivazioni prospettate dall'Amm.ne Com.le di Lecce e in questa sede condivise.

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

Il Funzionario Il Dirigente  
Arch. Vito Laricchiuta Ing. Nicola Giordano

---