



## CITTÀ DI LECCE

Settore 05 - Pianificazione e Sviluppo del Territorio - Manutenzioni ERP  
Ufficio P.R.G.

PROPOSTA DI GIUNTA N. 224 DEL 08/06/2022

**OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA IN LOCALITÀ TAGLIATTELLE, TRA VIA DEI FERRARI E VIA DEL NINFEO DENOMINATO COMPARTO 39 - APPROVAZIONE DEFINITIVA - ATTIVITÀ 5 OBIETTIVO 0 AZIONE 0**

**PREMESSO CHE:**

- Il PRG vigente ha individuato il comparto n. 39, ubicato in direzione parallela a Viale Grassi, circoscritto a Nord dalla viabilità di piano a doppia corsia, a ovest da Via Del Ninfeo, a est da Via dei Ferrari e a sud da edifici residenziali, comprendente aree edificabili ed aree destinate a servizi, all'interno del quale l'attuazione degli interventi è subordinata alla preventiva redazione-approvazione di un piano urbanistico esecutivo;
- In tale comparto ricadono zone omogenee che il PRG vigente ha classificato: come zona C1 "residenziali di espansione" con  $I_t = 1,5 \text{ mc/mq}$  (art. 68 N.T.A.) per una superficie pari a mq. 25.045,00 prevedendo altresì una volumetria max insediabile pari a mc. 75.135,00, come zona F15 "Verde sportivo" (art. 93 N.T.A. ) per una superficie pari a mq. 20.195,00, oltre alle aree per sedi viarie con relative fasce di rispetto, verde di arredo stradale e parcheggi.
- con deliberazione del Commissario Prefettizio Vicario n.372 del 15/7/2019 è stato adottato, ai sensi e per gli effetti degli artt. 21 e 27 della legge regionale 31 maggio 1980 n. 56, il "*Piano di Lottizzazione Convenzionata Comparto 39 – Località Tagliatelle*", proposto dal "*Consorzio Parco del Ninfeo*" rappresentato dall'Ing. Michele Mascia, sulla base degli elaborati a firma dell'arch. Maria Irene Fiorentino ed Ing. Cesare Barrotta così distinti:

ID	Titolo	Scala
TAV. 1	Inquadramento Cartografico con Perimetrazione del Comparto e Vincoli (11.06.2018)	1:2000
TAV. 2	Elenco Ditte e Particellare catastale (11.06.2018)	1:1000
TAV. 3	Rilevo Celerimetrico (11.06.2018)	1:1000
TAV. 3bis	Aggiornamento dell'elaborato n. 03: rilievo celerimetrico su planimetria catastale aggiornata al dicembre 2017 (11.06.2018)	1:2000
TAV. 4	Rilievo planimetrico e piano quotato (11.06.2018)	1:1000
TAV. 5	Modello d'intervento su catastale e su P.R.G. (11.06.2018)	1:1000
TAV. 6bis	Zonizzazione (21.12.2018)	1:500
TAV. 7	Individuazione U.M.I., lotti ed aree di cessione (11.06.2018)	1:500

TAV. 8	Sagome di massimo ingombro (11.06.2018)	1:500
TAV. 9	Aree a verde condominiale aperto all'uso pubblico (11.06.2018)	1:500
TAV. 10	Planimetria con individuazione piani interrati (11.06.2018)	1:500
TAV. 11	Planivolumetrico (11.06.2018)	1:500
TAV. 12	Tipologie Edilizie (11.06.2018)	--
ALL. A	Relazione tecnica (11.06.2018)	--
ALL. B	Documentazione Fotografica (11.06.2018)	--
ALL. C	Norme tecniche di Attuazione (25.01.2019)	--
ALL. D	Procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) (11.06.2018)	--
ALL. E	Relazione geologica-geotecnica e sismica (11.06.2018)	--
ALL. F	Visure Catastali (11.06.2018)	--
ALL. G	Relazione rilievo celerimetrico – Libretto misure (11.06.2018)	--
ALL. H	Relazione Previsionale di spesa (11.06.2018)	--
ALL. I	Schema di Convenzione ( <b>adeguato d'ufficio</b> )	--
ALL. L	Tabella Oneri e Utili (11.06.2018)	--
ALL. M	Relazione tecnica opere di urbanizzazione primaria (11.06.2018)	--
ALL. N	Computo metrico delle opere da realizzare all'interno del comparto (11.06.2018)	--
TAV. IU01	Opere di urbanizzazione – stato dei luoghi (11.06.2018)	1:500
TAV. IU02	Viabilità e parcheggi di progetto – Planimetria Generale (11.06.2018)	1:500
TAV. IU03	Sezioni stradali di progetto particolare costruttivo (11.06.2018)	1:500
TAV. IU04	Viabilità di progetto – Profili (11.06.2018)	1:500
TAV. IU05	Rete fognante bianca – Planimetria (11.06.2018)	1:500
TAV. IU06	Rete fognante bianca – Profili (11.06.2018)	Varie
TAV. IU07	Rete fognante bianca – Particolari Costruttivi (11.06.2018)	1:20
TAV. IU08	Rete idrica – Planimetria (11.06.2018)	1:500
TAV. IU09	Rete idrica – Profili (11.06.2018)	Varie
TAV. IU10	Rete fognante nera - Planimetria	1:500
TAV. IU11	Rete fognante nera - Profili	Varie
TAV. IU12	Rete fognante nera – Particolari Costruttivi	Varie
TAV. IU13	Rete pubblica illuminazione - Planimetria	1:500
TAV. IU14	Rete pubblica illuminazione – Particolari Costruttivi	Varie
TAV. IU15	Rete gas – Planimetria e Particolare Costruttivi	Varie
TAV. IU16	Rete telefonica – Planimetria	1:500

- La deliberazione del Sub-Commissario Prefettizio Vicario n.372 del 15.07.2019 è stata depositata presso la Segreteria Generale per dieci giorni consecutivi con decorrenza dal 23.07.2019 fino al 06.08.2019 e nei successivi venti giorni non sono pervenute osservazioni o opposizioni per come risulta dal Certificato del Segretario Generale del 9.09.2019;
- con determina dirigenziale CDR XX n.816 del 12/12/2019 del Settore Ambiente, veniva appro-

vato quanto rilevato dalla Commissione Comunale VAS ovvero di assoggettare il Pdl "Comparto Urbanistico 39 in località Tagliatelle - tra Via del Ninfeo e Via De Ferrari - a procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi degli artt. 9 e 15 della Legge Regionale n.44 del 14/12/2012 e ss.mm. e ii;

- con nota del 16/1/2020 prot. n. 5385 il suddetto provvedimento dirigenziale veniva trasmesso al "Consorzio Parco del Ninfeo" con sede in Galugnano (LE) al fine di inoltrare istanza di avvio procedura VAS ai sensi degli artt. 9 e 15 della Legge Regionale n.44 del 14/12/2012;
  - in data 18/2/2020 è stata inoltrata al prot. gen. le con n. 23491, istanza dal Consorzio Parco del Ninfeo di procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
  - con nota prot. 0008277 del 11.06.2020 la Regione Puglia – Sezione Lavori Pubblici ha rilasciato il parere sismico favorevole ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01;
  - con istanza del 23/04/2020 pervenuta al prot. gen. il 07.05.2020 con n.53704, Il Consorzio Parco del Ninfeo con sede sulla S.P. Galugnano - Caprarica km. 0,500 - Galugnano (LE), ha chiesto l'attivazione della procedura VAS del Piano di Lottizzazione in parola, allegando il "*Relazione Archeologica Procedura di Valutazione Ambientale*", "*Rapporto ambientale*, Procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS), "*Sintesi non tecnica del Piano e del Rapporto Ambientale*";
  - con determina dirigenziale CDR XX n. 2495 del 27/10/2020 il Settore Ambiente, sulla scorta di quanto rilevato dalla Commissione Comunale VAS, ha emesso il parere motivato conclusivo per il Pdl "Comparto Urbanistico 39 in località Tagliatelle - tra Via del Ninfeo e Via De Ferrari - a procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi degli artt. 9 e 15 della Legge Regionale n.44 del 14/12/2012 e ss.mm. e ii";
  - con nota prot. 28629 del 24/02/2021 il Consorzio Parco del Ninfeo, in ottemperanza al parere motivato di cui alla determinazione CDR XX n. 2495 del 27/10/2020 il Settore Ambiente, ha trasmesso la "*Dichiarazione di sintesi*" ai sensi della LR 44/2012;
  - con prot. n. 28731 del 19.10.2021 l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale ha trasmesso il Parere Tecnico;
  - con nota prot. 50107 del 22.03.2022, il Consorzio Parco del Ninfeo ha trasmesso lo "Schema Tipo di Frazionamento" delle aree da cedere, rappresentando che il consorzio rappresenta il 74,58% dei proprietari dei terreni che compongono il Comparto 39, ai quali vanno sommati i terreni di proprietà del Comune di Lecce, che rappresentano il 4,89 % delle aree ricomprese all'interno del suddetto Comparto;
  - con la predetta nota, il Consorzio Parco del Ninfeo, preso atto che i partecipanti alla lottizzazione coprono in totale 79,47% delle aree, si è impegnato, dopo la notifica della Delibera di Approvazione del Pdl, di far prevenire l'adesione dei proprietari non firmatari della proposta ribadendo "*... la volontà del Consorzio medesimo ad eseguire le opere programmate previa stipula di apposita convenzione, impegnandosi – dopo la notifica della Delibera di Approvazione del Pdl del Comparto 39 a tutti i proprietari di terreni ricadenti all'interno dello stesso Comparto – a:*
- a) *richiedere a codesta Amm.ne l'adozione di tutti i provvedimenti necessari per la realizzazione del Pdl, anche avviando la procedura espropriativa ai sensi dell'art.16 comma 1 lettera b della LR 20/2001 s.m.i. ed art. 15 LR 6/79 nei confronti dei proprietari che non avranno fatto pervenire la adesione al Comparto.*
  - b) *presentare una bozza di convenzione accessoria da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale al fine di dare concreta attuazione ai poteri sostitutivi di codesta amministrazione nei confronti dei proprietari non aderenti;*
  - c) *accollarsi ogni onere e spesa, nessuna esclusa, per l'attuazione del Piano ivi comprese le procedure espropriative occorrenti per acquisire la piena proprietà di tutte le aree del medesimo comparto onde realizzare l'unitarietà dell'insediamento urbanistico ed edilizio..."*
    - con parere prot. 111725 del 22.07.2021, la competente Soprintendenza in ordine alla valutazione del potenziale rischio archeologico ha emesso il parere di competenza ribadendo la necessità di valutare alcuni aspetti relativi ai fotoinserimenti delle volumetrie previste dal Pdl;
    - con nota prot. 176957 del 10.11.2021, il Consorzio Parco del Ninfeo ha provveduto all'invio di quanto richiesto dalla Soprintendenza in ordine alla valutazione dei fotoinserimenti delle volumetrie previste dal Pdl;

- con provvedimento prot. 95470 del 07/06/2022, veniva rilasciato il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96 delle NTA di PPTR con le seguenti prescrizioni: "...
  - *che venga realizzata, oltre quanto riportato, un sistema di raccolta e trattamento delle acque meteoriche al fine del loro utilizzo;*
  - *tutte le pavimentazioni esterne dovranno essere drenanti o realizzate a giunto aperto;...*

#### **CONSIDERATO CHE**

- nell'ambito delle procedure VAS, a seguito delle valutazioni della Commissione VAS Commissione Locale VAS e VINCA, nelle sedute del 15 e 22 ottobre 2020, e dei contributi dei Soggetti Competenti in Materia Ambientale (SCMA), con la menzionata determina dirigenziale CDR XX n. 2495 del 27/10/2020, è stato rilasciato il parere motivato per il PdL in argomento ad alcune specifiche condizioni e prescrizioni in questo contenuto;
- In ottemperanza alle condizioni e prescrizioni indicate, nella dichiarazione di sintesi, il Consorzio Parco del Ninfeo, ha presentato le proprie osservazioni e controdeduzioni, le quali sono state integrate d'Ufficio nelle Norme Tecniche di Attuazione del PdL, unitamente alle prescrizioni dettate dalla Soprintendenza per gli aspetti archeologici e al parere della Autorità di Bacino Distrettuale;
- le valutazioni d'insieme, richieste dalla Soprintendenza sui fotoinserimenti delle volumetrie previste dal PdL, di fatto non compromettono il contesto urbano e paesaggistico del sito la cui capacità edificatoria è normata con indici e parametri dettati dal PRG vigente, per i quali nella delibera di adozione se né da precisa congruenza dimensionale.

Il R d P

Ing. Claudio Sanapo

Tanto premesso e considerato l'assessore alle Politiche Urbanistiche arch. Rita Miglietta propone alla Giunta Comunale il presente provvedimento, ai fini dell'approvazione del Piano di Lottizzazione del Comparto 39 in località Tagliatelle tra Via Dei Ferrari e via del Ninfeo

#### **LA GIUNTA COMUNALE**

**Udita** la relazione che precede e fattala propria;

**Vista** la deliberazione del Sub-Commissario Prefettizio Vicario n.372 del 15.07.2019 con la quale è stato adottato il "Piano di Lottizzazione del Comparto 39 in località Tagliatelle tra Via Dei Ferrari e via del Ninfeo" con alcune specifiche prescrizioni;

**Visto** il Certificato del Segretario Comunale del 9.09.2019 dal quale si evince l'avvenuto deposito della deliberazione di adozione senza che alcuno abbia presentato osservazioni o opposizioni avverso la deliberazione stessa;

**Visto** il parere sismico regionale rilasciato ai sensi dell'art. 89 DPR 380/01 prot. 0008277 del 11.06.2020;

**Vista** la Determinazione CDR XX n. 2495 del 27.10.2020 ad oggetto "Verifica di Assoggettabilità V.A.S. ai sensi dell'art. 8 della Legge Regionale n.44/2012 ed art. 5 R.R. n. 18/2013 per il piano di lottizzazione convenzionata in località tagliatelle, tra via dei Ferrari e via del Ninfeo denominato comparto 39" ha rilasciato il parere di compatibilità paesaggistica per la competenza territoriale del Comune di Lecce;

**Visto** il Parere Tecnico dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale prot. n. 28731 del 19.10.2021;

**Visto** il parere prot. 111725 del 22.07.2021 la competente Soprintendenza in ordine alla valutazione del potenziale rischio archeologico;

**Vista** la nota del 22.03.2022 prot.50107 il Consorzio Parco del Ninfeo di trasmissione dello Schema del Tipo di Frazionamento delle aree da cedere;

**Visti** gli elaborati scritto-grafici allegati alla deliberazione del Sub-Commissario Prefettizio Vicario n.372 del 15.07.2019 a firma dei progettisti Arch. M.P. Irene Fiorentino e Ing. Cesare Barrotta, composti dagli elaborati

in premessa indicati;

**Ritenuto** di approvare la proposta di Piano di Lottizzazione del Comparto 39 in località Tagliatelle tra Via Dei Ferrari e via del Ninfeo”

**Visto** l’art. 10 della L.R. 21/2011 in merito alla formazione degli strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione è demandata alla Giunta Comunale;

**Valutati** gli aspetti sostanziali del presente atto, si dichiara che la presente deliberazione ha riflessi diretti sulla situazione patrimoniale dell’Ente.

**Visto** il parere di regolarità tecnica e contabile espresso dai Dirigenti del Settore ai sensi dell’art. 49 del D.Lgs. 267/00 e ss.mm.ii.;

**Visti:**

- Il vigente P.R.G.;
- Il P.P.T.R. vigente;
- la Legge n. 1150/42 e s.m.i.;
- il D.M. 1444/68;
- Le Leggi Regionali 56/80, 20/2001 e 21/2011 e ss.mm.ii.;
- Il D.lgs. 267/00 e ss.mm.ii.;
- il D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;

A voti: \_\_\_\_\_

#### **DELIBERA**

Per le motivazioni ed i considerata espressi in narrativa e che qui si intendono integralmente riportati:

**1. Di recepire le prescrizioni ed indicazioni** e richiamate in narrativa che qui si danno per integralmente riportate come trasmesse da tutti gli enti ed organi coinvolti nelle procedura VAS ;

**2. Di approvare definitivamente**, ai sensi e per gli effetti dell’art. 21 della L.R. 56/80 e ss.mm.ii., il Piano di Lottizzazione del Comparto 39 in località Tagliatelle tra Via Dei Ferrari e via del Ninfeo” proposto dal Consorzio Parco del Ninfeo con nota prot. 174889/2016, sulla base degli elaborati progettuali a firma dell’Arch. Domenico Antonelli – Arch. M.P. Irene Fiorentino – Ing. Cesare Barrotta, così distinti e consultabili al link [https://download.comune.lecce.it:8081/comunelecce/APPROVAZIONE\\_PDL\\_COMPARTO\\_39/](https://download.comune.lecce.it:8081/comunelecce/APPROVAZIONE_PDL_COMPARTO_39/) :

ID	Titolo	Scala
TAV. 1	Inquadramento Cartografico con Perimetrazione del Comparto e Vincoli (11.06.2018)	1:2000
TAV. 2	Elenco Ditte e Particellare catastale (11.06.2018)	1:1000
TAV. 3	Rilevo Celerimetrico (11.06.2018)	1:1000
TAV. 3bis	Aggiornamento dell’elaborato n. 03: rilievo celerimetrico su planimetria catastale aggiornata al dicembre 2017 (11.06.2018)	1:2000
TAV. 4	Rilievo planimetrico e piano quotato (11.06.2018)	1:1000
TAV. 5	Modello d’intervento su catastale e su P.R.G. (11.06.2018)	1:1000
TAV. 6bis	Zonizzazione (21.12.2018)	1:500
TAV. 7	Individuazione U.M.I., lotti ed aree di cessione (11.06.2018)	1:500
TAV. 8	Sagome di massimo ingombro (11.06.2018)	1:500

TAV. 9	Aree a verde condominiale aperto all'uso pubblico (11.06.2018)	1:500
TAV. 10	Planimetria con individuazione piani interrati (11.06.2018)	1:500
TAV. 11	Planivolumetrico (11.06.2018)	1:500
TAV. 12	Tipologie Edilizie (11.06.2018)	--
ALL. A	Relazione tecnica (11.06.2018)	--
ALL. B	Documentazione Fotografica (11.06.2018)	--
ALL. C	Norme tecniche di Attuazione <b>(adeguato d'ufficio)</b>	--
ALL. D	Procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) (11.06.2018)	--
ALL. E	Relazione geologica-geotecnica e sismica (11.06.2018)	--
ALL. F	Visure Catastali (11.06.2018)	--
ALL. G	Relazione rilievo celerimetrico – Libretto misure (11.06.2018)	--
ALL. H	Relazione Previsionale di spesa (11.06.2018)	--
ALL. I	Schema di Convenzione <b>(adeguato d'ufficio)</b>	--
ALL. L	Tabella Oneri e Utili (11.06.2018)	--
ALL. M	Relazione tecnica opere di urbanizzazione primaria (11.06.2018)	--
ALL. N	Computo metrico delle opere da realizzare all'interno del comparto (11.06.2018)	--
TAV. IU01	Opere di urbanizzazione – stato dei luoghi (11.06.2018)	1:500
TAV. IU02	Viabilità e parcheggi di progetto – Planimetria Generale (11.06.2018)	1:500
TAV. IU03	Sezioni stradali di progetto particolare costruttivo (11.06.2018)	1:500
TAV. IU04	Viabilità di progetto – Profili (11.06.2018)	1:500
TAV. IU05	Rete fognante bianca – Planimetria (11.06.2018)	

**3. Di stabilire che** nelle successive fasi di progettazione esecutiva di tutti gli interventi, siano rispettate le prescrizioni ed indicazioni recepite al punto 1) e meglio descritte in narrativa che qui si intendono integralmente riportate;

**4. Di stabilire che**, preliminarmente alla stipula della convenzione di lottizzazione:

- Dovranno essere nella disponibilità del Consorzio tutte le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune di Lecce, previa adesione dei proprietari non firmatari della proposta, ovvero a conclusione delle procedure espropriative richieste per l'acquisizione delle aree pubbliche in cessione ai sensi dell'art.16 comma 1 lettera b della LR 20/2001 s.m.i. ed art. 15 LR 6/79, con le modalità richieste con nota prot. 50107 del 22.03.2022 da autorizzarsi dall'A.C. con separato atto;
- Dovrà essere sottoscritto e depositato il tipo di frazionamento delle aree pubbliche in cessione relativamente al Comparto 39;
- Dovrà pervenire la presentazione della progettazione definitiva/esecutiva delle opere di urbanizzazione primarie da realizzare, la quale dovrà essere approvata dalla Giunta Comunale per l'esatta quantificazione della fideiussione da rendere a garanzia;
- sia presentata la fideiussione a garanzia per come determinata al punto che precede;
- sia prevista l'adesione al Consorzio Parco del Ninfeo da parte del Comune di Lecce;

**5. Di demandare** al Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio la richiesta di adesione al consorzio e la stipula della convenzione urbanistica del Comparto n.39;

**6. Di provvedere alla pubblicazione**, anche per estratto, della presente deliberazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

**7. Di notificare** il presente atto a tutti i proprietari dei terreni oggetto del Piano di Lottizzazione del Comparto n.39;

**8. Di dare atto** che il presente provvedimento deliberazione ha riflessi diretti sulla situazione patrimoniale dell'Ente.

**9. Di dichiarare** con separata votazione unanime e palese, l'immediata esecutività del presente provvedimento, ai sensi del comma 4, art. 134 del D.Lgs. 267/2000.