



CITTA' DI LECCE

OGGETTO: Piano Particolareggiato zona F/27 tra le vie Salvatore Fitto e Ugo La Malfa - Suddivisione in due Sub- Comparti autonomi e variante tipologica.- adottata con delibera CC n. 10 del 02.03.2012
Approvazione definitiva

Relazione dell'Ufficio:

FUNZIONARIO TECNICO
Ing. Claudio SANAPO (PhD)

COORDINATORE U.T.C.
SETTORE URBANISTICO
(Arch. M. Antonietta GRECO)

ASSESSORE ALLA PIANIFICAZIONE
DEL TERRITORIO, URBANISTICA
(Dott. Severo MARTINI)

IL CONSIGLIO COMUNALE

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO INTERESSATO
Per quanto riguarda la regolarità TECNICA

Esprime parere POSITIVO

Li 31 LUG 2014

IL DIRIGENTE

Arch. Luigi MANICLIO

Visto della Ragioneria

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO INTERESSATO
Per quanto concerne la regolarità CONTABILE

Esprime parere _____

Li _____

IL DIRIGENTE

Relazione l'Assessore all'Urbanistica Severo Martini:

PREMESSO CHE

- Con deliberazione C.C. n. 10 del 2 marzo 2012 l'Amministrazione comunale ha adottato la variante al «Piano Particolareggiato del comparto 67 in zona F27 di PRG» tra le vie Salvatore Fitto ed Ugo La Malfa, relativa alla suddivisione dell'area di intervento in due subcomparti autonomi individuati come sub comparto A e sub comparto B, proposta dalla società F.Ili Guagnano srl;
- Con tale provvedimento si stabiliva che preliminarmente all'approvazione definitiva venisse presentato lo schema di convenzione compilato ed il tipo di frazionamento per le aree soggette a cessione gratuita in favore del Comune di Lecce, nonché venissero espletati gli ulteriori adempimenti di legge;
- Con nota prot. 48646 del 17.04.2012 la delibera di cui sopra è stata notificata a tutti i proprietari dell'area oggetto del PdL inclusi coloro che risultavano non firmatari della proposta (proprietà sub comparto B sigg.ri Elia Luigi, Elia Sebastiano, Fiore Matilde, Mascialino Alfredo, Mascialino Anna Maria e Mascialino Silvana) invitandoli all'espletamento di tutti gli adempimenti espressamente richiamati nel provvedimento consiliare di adozione;
- La delibera di cui sopra è stata depositata presso l'Ufficio di Segreteria Albo e Deposito per consecutivi giorni 30 a decorrere dal 26.03.2012, anche ai fini di eventuali osservazioni o opposizioni;
- Ai fini della Verifica Preliminare di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica) ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e della LR 44/2012, con nota prot. 139871 del 18.12.2012 veniva trasmesso dai proponenti il PdL la "Relazione di Verifica Assoggettabilità VAS";
- Con nota prot. 140209 del 19.12.2012 la delibera di adozione sopramenzionata, unitamente a tutti gli atti allegati, è stata inviata al Settore Ambiente per l'avvio delle previste procedure di verifica preliminare di assoggettabilità a VAS;

CONSIDERATO CHE

- Nei termini di deposito della delibera CC n. 10/2012 non sono pervenute né osservazione e né opposizioni, come attestato dal Certificato di Deposito del 02.05.2012 del Segretario Generale del Comune di Lecce;
- La proposta di variante al PP del comparto 67 interessa esclusivamente le aree ricadenti nel sub comparto A di proprietà della società F.Ili Guagnano srl lasciando invariate le previsioni dell'originario piano di lottizzazione a suo tempo approvato con delibera CC 56/98 in riferimento al sub comparto B di proprietà dei sigg.ri Elia-Mascialino-Fiore;
- La proposta di variante in parola era stata a suo tempo visionata da parte dei sigg.ri Elia-Fiore-Mascialino in 16 e 21 dicembre 2011 preliminarmente all'adozione della delibera CC n. 10/2012;

CONSIDERATO ALTRESI' CHE

- Con Determina Regionale del Servizio Ecologia n. 089/DIR/2013/00223 la Regione Puglia ha escluso il piano dall'assoggettabilità a procedura VAS prescrivendo che *"al fine di orientare l'attuazione del Piano verso la sostenibilità ambientale è necessario che le misure di mitigazione vengano inserite nelle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso, e che si migliori l'inserimento visivo dei nuovi volumi nel contesto territoriale interessato"* indicando quanto segue:

« In conclusione, alla luce delle motivazioni sopra esposte, che si intendono qui integralmente richiamate sulla base degli elementi contenuti nella documentazione presentata e tenuto conto dei contributi resi dai Soggetti Competenti in materia ambientale, si ritiene che la Variante al Piano Particolareggiato Comparto 67 zona F27 via Fitto - via La Malfa nel Comune di Lecce non comporti impatti ambientali significativi sull'ambiente, inteso come sistema di relazioni fra i fattori antropici, naturalistici, chimico-fisici, climatici, paesaggistici, architettonici, culturali, agricoli ed economici (art. 5, comma 1, lettera c D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.) e debba pertanto essere escluso dalla procedura di valutazione ambientale strategica di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., fermo restando il rispetto della normativa ambientale pertinente e a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni, integrando laddove necessario gli elaborati scritto-grafici anteriormente alla data di approvazione definitiva del piano.

- Si persegua la riduzione dell'impatto visivo dell'insediamento proposto creando, con l'uso della vegetazione, fasce di mitigazione paesistica lungo il perimetro del comparto che permettano una graduale integrazione con il territorio agricolo circostante e con il sito della Chiesa di Sant'Oronzo, nonché valutando la possibilità di ridurre le altezze degli edifici e/o di modificare l'assetto planimetrico del comparto in modo da aumentare la superficie di aree verdi in prossimità della stessa Chiesa.
- Si realizzino le aree a verde (ad uso privato e pubblico) in tempi immediatamente successivi o contemporanei all'ultimazione dei lavori, utilizzando specie vegetali autoctone (ai sensi del D.Lgs. 386/2003) a bassa esigenza di manutenzione e prevedendo opportuni accorgimenti per favorire una reale fruizione delle stesse da parte degli utenti (zone d'ombra, aree di sosta, eliminazione barriere architettoniche, ecc...). Si indichino il numero, le essenze, le dimensioni delle piante da porre a dimora, si garantiscano le cure necessarie per la fase immediatamente successiva all'impianto.
- Per le aree esterne (parcheggi, pubblici e privati, viabilità e percorsi pedonali) si privilegi l'uso di pavimentazioni drenanti, e si preveda un'adeguata sistemazione a verde.
- Si persegua il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche, in primo luogo di quelle provenienti dalle coperture, almeno per l'irrigazione degli spazi verdi pubblici e privati o per altri usi non potabili, per esempio attraverso la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione con adeguati sistemi di filtraggio e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi preferibilmente al di sotto dei parcheggi o delle aree verdi. Si richiama quanto previsto dalla normativa regionale in materia (vd Linee guida del PTA "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e di prima pioggia") nonché al Decreto del Commissario Delegato n. 282 del 21.11.2003 e all'Appendice A1 al Piano Direttore - Decreto del Commissario Delegato n. 191 del 16.06.2002.
- Si promuova l'edilizia sostenibile secondo i criteri di cui alla l.r. 13/2008 "*Norme per l'abitare sostenibile*", in particolare privilegiando l'adozione:
 - di materiali, di componenti edilizi e di tecnologie costruttive che garantiscano migliori condizioni microclimatiche degli ambienti;
 - di interventi finalizzati al risparmio energetico e all'individuazione di criteri e modalità di approvvigionamento delle risorse energetiche (impianti di illuminazione a basso consumo energetico, tecniche di edilizia passiva, installazione di impianti solari - termici e fotovoltaici integrati);

- di materiali riciclati e recuperati (per diminuire il consumo di materie prime), favorendo una progettazione che consenta smantellamenti selettivi dei componenti e riducendo la produzione di rifiuti da demolizione (coerentemente con i criteri 2.3.2 e 1.3.5 del Protocollo ITACA per la Regione Puglia, di cui alla DGR 1471/2009 e ss.mm.ii.);
 - di misure di risparmio idrico (aeratori rompi getto, riduttori di flusso, impianti di recupero delle acque piovane per usi compatibili tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione integrativi, etc.);
- Si richiami la normativa vigente per le aree "soggette a contaminazione salina", con particolare riferimento alle specifiche misure previste dal Piano di Tutela delle Acque.
 - Si richiami la normativa vigente in materia di inquinamento acustico, in particolare la necessità di effettuare, ai sensi dell'art. 8 della L.447/95, una valutazione previsionale del clima acustico in ragione della prossimità alla tangenziale ed alla strada provinciale. In ogni caso si garantisca un buon comfort abitativo negli ambienti, interni ed esterni, in relazione al clima acustico del contorno.
 - Si tenga conto di quanto segnalato dall'Autorità Idrica Pugliese con nota prot. n. 866 del 14/03/2013, in relazione alla verifica di compatibilità dell'intervento con le infrastrutture esistenti e/o previste di acquedotto, fognatura nera e depurazione del Servizio Idrico Integrato regionale.
 - Per le fasi di cantiere, prevedere l'utilizzo di materiale di recupero, di tecniche e tecnologie che consentano il risparmio di risorse ed inoltre di avviare a recupero i materiali di scarto derivanti dalle opere a farsi, con particolare riferimento alle terre e rocce da scavo nel rispetto del D. M. 10 agosto 2012, n. 161. Si rammenta che, nel caso in cui l'opera sia oggetto di una procedura di VIA, ai sensi della normativa vigente, l'espletamento di quanto previsto da tale ultimo decreto deve avvenire prima dell'espressione del parere di valutazione ambientale. Attuare inoltre tutte le misure necessarie per evitare/ridurre l'interferenza dei lavori con la falda acquifera.
 - Si integrino gli elaborati di Piano, in particolare le Norme Tecniche di Attuazione, con tutte le misure di mitigazione previste nel Rapporto Preliminare di Verifica e con quanto indicato ai punti precedenti.

Si rammenta che, ai sensi del comma 6 dell'art. 8 della LR 44/2012, *"Il rapporto preliminare di verifica costituisce parte integrante del piano o programma e i relativi provvedimenti di adozione e approvazione danno evidenza dell'iter procedurale e del risultato della verifica, comprese le motivazioni dell'eventuale esclusione dalla VAS e le modalità di ottemperanza da parte dell'autorità procedente, anche in collaborazione con il proponente, alle prescrizioni impartite dall'autorità competente con il provvedimento di verifica"*.

Si raccomanda, infine, il rispetto di tutte le distanze regolamentari da eventuali emergenze idrogeologiche, naturalistiche, storiche e paesaggistiche e l'acquisizione dei relativi pareri e/o autorizzazioni di competenza;

Si raccomanda altresì di adottare le seguenti buone pratiche in materia di gestione ambientale, anche nell'ambito delle convenzioni urbanistiche o di appositi accordi stipulati tra l'Amministrazione comunale e altri soggetti pubblici o privati, al fine di prevenire l'insorgere di fenomeni cumulativi riguardo agli impatti potenziali valutati nel presente provvedimento (Allegato II alla Parte II del DLgs 152/2006, punto 2, seconda linea):

- si verifichi, consultando l'Ente gestore dell'impianto di trattamento dei reflui, lo stato di attuazione degli interventi di adeguamento/ampliamento previsti nel Piano di Tutela delle Acque, e si favoriscano azioni volte al monitoraggio e controllo dell'efficienza depurativa durante tutto l'anno dell'impianto di depurazione di riferimento;
 - si favoriscano i sistemi di trasporto pubblico locale e la mobilità lenta (pedonale e ciclabile) per gli spostamenti dall'insediamento previsto al centro urbano (es. rafforzamento delle linee di autobus, inserimento di minibus elettrici per percorsi brevi o navette, percorsi ciclabili, pedonali o percorsi promiscui pedonali/ciclabili);
 - si promuova la riduzione dei rifiuti urbani indifferenziati e l'implementazione dei sistemi di raccolta differenziata, in particolare di quello "porta a porta". »
- La Determina Regionale di cui sopra è stata notificata agli interessati con nota prot. 113744 del 11.11.2013 richiedendo il recepimento negli elaborati progettuali di quanto in essa indicato prima dell'approvazione definitiva;
 - Con note prot. 16514 del 13.02.2014, prot. 33479 del 31.03.2014 e prot. 74488 del 30.07.2014 la società F.lli Guagnano srl ha presentato il tipo di frazionamento delle aree soggette a cessione gratuita, lo schema di convenzione compilato per il «Piano Particolareggiato zona F27 tra le vie Salvatore Fitto ed Ugo La Malfa» limitatamente al subcomparto A, nonché i seguenti elaborati progettuali conformati alle richieste della Regione Puglia a firma di Ing. Luciano Ostuni, Ing. Pierpaolo Guagnano e Geom. Serafino Frisullo:
 - Tipo di frazionamento delle aree oggetto di cessione;
 - Schema di convenzione urbanistica " Sub-Comparto A ";
 - All. 2 quater - Norme tecniche di attuazione adeguate alle prescrizioni di cui alla Determina della Regione Puglia n. 223/13 del Settore Ecologia - VIA e VAS;
 - Tav. 17 - Sistemazione aree a verde pubblico e a parcheggi pubblici adeguati alle Determina della Regione Puglia n. 223/13 del Settore Ecologia - VIA e VAS;

PRESO ATTO CHE

- Le indicazioni e prescrizioni regionali del Servizio Ecologia di cui alla Determina n. 089/DIR/2013/00223 sono state recepite ed inserite nel corpo normativo della NTA del Piano Particolareggiato di cui all'All. 2 quater del 30.07.2014;
- In riferimento alle indicazioni riguardanti la sistemazione delle aree a verde e parcheggi (sia pubblici che privati), le stesse, in conformità a quanto prescritto nelle stesse NTA saranno oggetto di ulteriori specificazioni e puntuale definizione nell'ambito della progettazione esecutiva riferita sia alle opere di urbanizzazione primaria che ai lotti edificatori privati;
- Analogamente, lo schema di convenzione allegato al presente piano di lottizzazione sarà oggetto di definizione in sede di approvazione da parte della Giunta Comunale del progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria ricadenti nel comparto, anche ai fini dell'esatta quantificazione delle opere a scomputo in conformità alle disposizioni normative di cui al "Codice dei contratti pubblici";
- Gli adempimenti espletati hanno altresì soddisfatto le condizioni espresse dall'A.C. della delibera CC n. 10/2012 di adozione del piano.

Tanto premesso e considerato, si sottopone il presente provvedimento al Consiglio Comunale ai fini dell'approvazione definitiva della variante «Piano Particolareggiato del comparto 67 in zona F27 di PRG» tra le vie Salvatore Fitto ed Ugo La Malfa.

Pertanto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Udita la relazione dell'Assessore all'Urbanistica;
- Vista la delibera C.C. n° 10/2012 del 02.03.2012 di adozione della variante tipologica per la suddivisione in due subcomparti del «Piano Particolareggiato zona F27 tra le vie Salvatore Fitto ed Ugo La Malfa»;
- Preso atto che la delibera CC 10/2012 di adozione del piano è stata notificata a tutti i proprietari giusta nota prot. 48646 del 17.04.2012;
- Visto il Certificato di Deposito del 02.05.2012 a firma del Segretario Generale dal quale si evince che avverso il Piano non risultano pervenute né osservazione e né opposizioni;
- Vista la Relazione di «Verifica di assoggettabilità alla VAS» trasmessa con nota prot. 139871 del 18.12.2012;
- Vista la Determina dirigenziale CDR XIV n. 47 del 04.07.2013 di attivazione delle procedure finalizzate alla verifica preliminare di assoggettabilità a VAS;
- Vista la Determina della Regione Puglia n. 223/13 - Settore Ecologia, Via e VAS, relativa all'esclusione del piano in oggetto dalla procedura VAS ad alcune specifiche condizioni e prescrizioni dettagliatamente richiamate in narrativa;
- Vista la documentazione integrativa prodotta dalla società F.Ili Guagnano srl giuste note prot. 16514 del 13.02.2014, prot. 33479 del 31.03.2014 e prot. 74488 del 30.07.2014 di recepimento delle indicazioni e prescrizioni contenute nella Determina della Regione Puglia n. 223/13 del Settore Ecologia, nonché di adeguamento alle ulteriori condizioni espresse dall'A.C. nella delibera di adozione, costituita dai seguenti elaborati a firma dei tecnici Ing. Luciano Ostuni, Ing. Pierpaolo Guagnano e Geom. Serafino Frisullo:
 - o Tipo di frazionamento delle aree oggetto di cessione;
 - o Schema di convenzione urbanistica « Sub-comparto A »;
 - o All. 2 quater - Norme tecniche di attuazione adeguate alle prescrizioni di cui alla determina della Regione Puglia n. 223/13 del Settore Ecologia - VIA e VAS;
 - o Tav. 17 - Sistemazione aree a verde pubblico e a parcheggi pubblici adeguati alle determina della Regione Puglia n. 223/13 del Settore Ecologia - VIA e VAS;
- Preso atto che sono state soddisfatte le condizioni espresse dal Consiglio Comunale con delibera n. 10/2012 di adozione della variante al PdL comparto 67, nonché sono state recepite nel corpo normativo delle NTA adeguate, le indicazioni e prescrizioni di cui alla Determina Regionale n. 223/13 del Settore Ecologia - VIA e VAS;
- Visto il PRG vigente;
- Visto il PUTT/P e l'adottato PPTR;
- Vista la L.S. 1150 /42 e s.m.i.;
- Viste le Leggi regionali n. 56/80 e n. 20/2001 e ss.mm.ii.;
- Visto il D.M. 1444/68;

- Visto il D.Lgs. n. 267/2000;
- Visto il D.Lgs. 152/2008;
- Vista la L.R. n. 44/2012;
- Visto il parere di regolarità tecnica espresso dal Dirigente di Settore ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;
- Visto il parere della Commissione Urbanistica Consiliare del _____
- Dato atto che non si richiede parere contabile, in quanto il presente provvedimento non comporta impegno finanziario a carico del Comune.

A voti

DELIBERA

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

1. Di approvare in via definitiva la variante al «Piano Particolareggiato del comparto 67 in zona F27 di PRG» tra le vie Salvatore Fitto ed Ugo La Malfa, relativa alla suddivisione dell'area di intervento in due sub-comparti autonomi, individuati come "SUB-COMPARTO A" e SUB-COMPARTO B", proposta dalla società F.Ili Guagnano srl, sulla base degli elaborati tecnici a firma dei progettisti ing. Luciano Ostuni, ing. Pierpaolo Guagnano e geom. Serafino Frisullo, adeguati alle indicazioni e prescrizioni di cui alla Determina Regionale n. 089/DIR/2013/00223 del Servizio Ecologia, così costituiti :

• All. 1bis	Relazione tecnica	28.11.2011
• All. 2quater	Norme Tecniche di Attuazione adeguate alle prescrizioni di cui alla determina della Regione Puglia n. 223/13 del Settore Ecologia - VIA e VAS	30.07.2014
• All. 3bis	Relazione finanziaria (adeguata d'ufficio);	28.11.2011
• All. 4	Schema di convenzione Sub-Comparto "A"	31.03.2014
• Tav. 1bis	Stralcio P.R.G/ stralci catastali/ tabella ripartizione oneri-utili	28.11.2011
• Tav. 2bis	Planimetria	28.11.2011
• Tav. 3bis	Planimetria/unità minime di intervento	28.11.2011
• Tav.4	Tipo edilizio A	03.06.2011
• Tav. 5bis	Tipo edilizio B	28.11.2011
• Tav. 6	Tipo edilizio C	03.06.2011
• Tav. 7	Tipo edilizio D	03.06.2011
• Tav. 8	Sky Line	03.06.2011
• Tav. 9bis	Individuazione e quantificazione delle aree/ urbanizzazione primaria/standard art 8 N.T.A.	28.11.2011
• Tav. 10	Rete idrica	14.10.2011
• Tav. 11	Rete acque bianche	14.10.2011
• Tav. 12	Rete fogna nera	14.10.2011
• Tav. 13-A	Rete elettrica/linea MT	14.10.2011
• Tav. 13-B	Rete elettrica/linea BT	14.10.2011
• Tav. 14	Pubblica illuminazione	14.10.2011

- Tav. 15 Rete telefonica 14.10.2011
- Tav. 16 Particolari stradali e arredo stradale 14.10.2011
- Tav. 17 Sistemazione aree a verde pubblico e a parcheggi pubblici adeguati alle determina della Regione Puglia n. 223/13 del Settore Ecologia - VIA e VAS 31.03.2014
- Relazione di "Verifica di assoggettabilità alla VAS" rev. dic. 2012
- Tipo di frazionamento delle aree 31.03.2014

2. Di stabilire che, preliminarmente alla stipula della convenzione urbanistica, sia adeguato dalla società proponente il progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione previste nel comparto alle prescrizioni e condizioni di cui alla determina della Regione Puglia n. 223/13 del Settore Ecologia - VIA e VAS, unitamente allo schema di convenzione, da sottoporre alla Giunta Comunale per l'approvazione, anche ai fini dell'esatta quantificazione delle opere a scomputo nei modi e termini di legge;
3. Di notificare copia del presente provvedimento a tutti i proprietari delle aree ricadenti nel "Comparto 67 in zona F27 " alle vie Salvatore Fitto - Ugo La Malfa;
4. Di demandare al Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio l'espletamento degli atti consequenziali che diano attuazione alle determinazioni assunte con il presente provvedimento, inclusa la stipula della convenzione urbanistica per il comparto oggetto del presente atto;
5. Dato atto che non si richiede parere contabile, in quanto il presente provvedimento non comporta impegno finanziario a carico del Comune;
6. Di dichiarare, con separata votazione unanime e palese, l'immediata esecutività della presente deliberazione ai sensi dell'art. 134, co. 4 del DLgs 267/2000.