

Ripartizione Tecnica

Deliberazione N. _____

Sezione Pianificazione e Gestione
Sviluppo Urbano

Del _____



CITTA' DI LECCE

Oggetto: Individuazione di aree nel vigente Piano Regolatore Generale quali zone territoriali omogenee a destinazione mista (come definita dall'art. 51, comma 1, lettera c), punto 5) della Legge Regionale 31 maggio 1980 n. 56) ove applicare l'art. 8 bis della Legge Regionale 15 novembre 2007 n. 33 come introdotto dall'art. 2 della Legge Regionale 7 aprile 2014 n. 16.

Relazione dell'Ufficio:

SPORTELLO UNICO EDILIZIA
FRONT-OFFICE URBANISTICO
COORDINATORE
(Dott. ANGELO MAZZUTTA)

ASSESSORE ALLA PIANIFICAZIONE
DEL TERRITORIO URBANISTICO
(Dott. Severo MARTINI)

Visto della Ragioneria

IL CONSIGLIO COMUNALE

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO INTERESSATO

Per quanto riguarda la regolarità TECNICA

Esprime parere POSITIVO

Anche ai sensi dell' art. 96 del D. Lgs.vo n. 267/00

Li 21 GEN 2016

IL DIRIGENTE

IL DIRIGENTE U.T.C.
SETTORE URBANISTICO
arch. M. Antonietta GRECO

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO INTERESSATO

Per quanto concerne la regolarità CONTABILE

Esprime parere _____

Li _____

IL DIRIGENTE

IL CONSIGLIO COMUNALE

Relazione l'Assessore all'Urbanistica.

PREMESSO CHE:

La Regione Puglia con la L.R. 15 novembre 2007 n. 33 avente per oggetto "Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate" ha inteso consentire a certe condizioni il cambio di destinazione a residenza di strutture non computate ai fini volumetrici, in modo da perseguire l'obiettivo di qualificare e sfruttare sempre più il patrimonio edilizio esistente, e di ridurre il consumo del territorio. Tale filosofia è stata confermata dalla Regione in altre leggi, sempre riguardanti il patrimonio edilizio esistente, quali la 13/08 e s. m. e i. (applicazione del protocollo Itaca) e la 14/09 e s. m. e i. (piano casa).

In ultimo, sempre su tali aspetti, con la Legge Regionale 7 aprile 2014, n. 16 avente per oggetto "Modifiche e integrazioni alla legge regionale 15 novembre 2007, n. 33 (Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate)", il Consiglio Regionale, tra l'altro, ha aggiunto alla legge in parola l'Art. 8 bis (Disposizioni in materia di mutamenti di destinazione d'uso) che così recita:

"1. Al fine di favorire il riuso e il recupero del patrimonio edilizio esistente, i comuni possono consentire mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie e non comportanti incrementi volumetrici eccedenti le previsioni dello strumento urbanistico vigente, di immobili legittimamente edificati alla data di entrata in vigore del presente articolo in zone territoriali omogenee che lo strumento urbanistico generale prevede a **destinazione mista** come definita all'articolo 51, comma 1, lettera c), punto 5), della legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 (Tutela ed uso del territorio), purché detti immobili non siano soggetti a vincolo derivante da finanziamento pubblico o rivenienti da variante urbanistica speciale.

2. I mutamenti di destinazione d'uso di cui al comma 1 sono consentiti, previa approvazione di una delibera del Consiglio comunale che indichi le parti del territorio ove trova applicazione il presente articolo, da definire secondo criteri di compatibilità ambientale e funzionalità urbanistica, limitatamente agli usi consentiti nelle zone territoriali omogenee indicate al comma 1 e a condizione che siano assicurati:

a) le quantità minime di spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi previste per la nuova destinazione dall'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge ponte urbanistica), dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), dallo strumento urbanistico vigente o l'importo dovuto per la loro monetizzazione ove non sia possibile reperirli nelle immediate vicinanze;

b) il rispetto delle vigenti norme in materia di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e accessibilità.

3. I mutamenti di destinazione d'uso di cui al comma 1 sono assentiti con il titolo abilitativo edilizio richiesto per la tipologia d'intervento, con o senza opere, e previo pagamento, se dovuto, del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. 380/2001,."

Con riferimento alla **destinazione mista**, la Regione Puglia, Area politiche per la mobilità e qualità urbana, Servizio urbanistica, con nota Dirigenziale n. a00_079 del 28.01.2015, avente ad oggetto "Art. 8-bis delle L.R. n.33/2007 "Disposizioni in materia di mutamento di destinazione d'uso. Chiarimenti applicativi", ha in sintesi precisato che deve intendersi a zona dove lo strumento urbanistico generale preveda espressamente la compresenza di due o più destinazioni funzionalmente integrate e con riferimento ai rapporti percentuali tra le diverse destinazioni ammesse nella zona mista si ritiene che il mutamento di destinazioni d'uso possa essere consentito in deroga a tali rapporti percentuali.

A tal proposito il TAR per la Puglia di Lecce, sezione III, con la sentenza n. 01677/2015 REG. PROV. Coll. n. 00082/2015 REG.RIC, in una controversia tra Comune di Maglie e Regione, nelle sue motivazioni, ha ritenuto a **destinazione mista**, la zona tipizzata dallo strumento urbanistico generale del Comune di Maglie come D/2 - artigianale in quanto le relative norme di attuazione prevedono due destinazioni: artigianale e commerciale.

CONSIDERATO CHE:

Il Comune di Lecce, in armonia con le sopraelencate disposizioni regionali, condividendone gli obiettivi, ha sempre prontamente adottato le relative delibere comunali richieste in modo da calare le disposizioni regionali sul territorio comunale, al fine di diminuire sempre più il consumo di territorio libero, vedi delibera Comunale n. 110 del 19.11.2009 avente ad oggetto "L.R. 30 luglio 2009 n.14 art.6 punto 2 - Determinazioni I.E." e Delibera n.99 del 18/12/2014 - abitare sostenibile.

RITENUTO CHE:

Al fine di favorire il riuso ed il recupero del patrimonio esistente occorre disporre l'atto di cui al comma 2 dell'art. 8bis della legge regionale n.33/2007 e s. m. e i. che indichi le parti del territorio ove trova applicazione il presente articolo, da definire secondo criteri di compatibilità ambientale e funzionalità urbanistica, limitatamente agli usi consentiti nelle zone territoriali omogenee indicate al comma 1 e a condizione che siano assicurati:

- a) le quantità minime di spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi previste per la nuova destinazione dall'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge ponte urbanistica), dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), dallo strumento urbanistico vigente o l'importo dovuto per la loro monetizzazione ove non sia possibile reperirli nelle immediate vicinanze;
- b) il rispetto delle vigenti norme in materia di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e accessibilità.

ZONE D

L'art. 2 del D.M. n. 1444/68 considera, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della Legge 06 agosto 1967 n. 765, come zone territoriali omogenee di tipo D, *le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati*". A sua volta il PRG individua le seguenti maglie urbanistiche:

- Zone D/1 - Zone Industriali esistenti e di completamento;
- Zone D/2 - Nuova Zona Industriale ed Artigianale;
- Zone D/3 - Zone Artigianali;
- Zone D/4 - Attività distributive e commerciali;
- Zone D/5 - Attività terziarie e direzionali .

Le zone D/1 comprendono, oltre al comparto gestito dal Consorzio SISRI (ove è vigente il relativo Piano Particolareggiato) , le aree impegnate dagli insediamento dell'ex Manifattura Tabacchi oltre altre aree prospicienti il viale Della Repubblica.

Il Consorzio SISRI, con deliberazione del C. di A. n. 247 del 16/12/2014, ha già individuato, nell'ambito del comprensorio dell'Agglomerato Industriale di Lecce - Surbo, la zona omogenea ove applicare l'art. 8 bis della L.R. 15/11/07 n. 33.

Nelle restanti zone D/1 sono ammesse le destinazioni di tipo industriale con relativi servizi tecnici e amministrativi, oltre depositi, magazzini, attrezzature per autotrasporto e simili.

I comparti di zona D/2 sono comprese nel comparto posto in prossimità del confine con il Comune di Lizzanello e sono destinate agli insediamenti di artigianato e piccola industria .

Un altro comparto di zona D/2 è previsto come ampliamento dell'attuale Zona Industriale secondo le previsioni del relativo piano Particolareggiato di iniziativa del Consorzio SISRI.

Le zone D/3 sono destinate ad uso artigianale e commerciale con attuazione subordinate alla redazione di strumento urbanistico attuativo ad eccezione delle zone D/3 disciplinate dal punto C dell'art. 79 delle NTA che consente, per gli edifici esistenti alla data di adozione del PRG, la conferma delle attuali destinazioni d'uso nonché gli ampliamenti nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 2 mc/mq (sentenza TAR Puglia 704/2012 del 29/02/2012).

Le zone D/4 sono destinate in via generale ad accogliere impianti di carattere distributivo e commerciale (sentenza TAR Puglia 1497/2009 del 12/11/2009).

Le zone D/5 sono destinate alle attività terziarie e direzionali e nelle stesse sono ammissibili le destinazioni di uffici, sale di esposizioni e convegni, attrezzature commerciali e grandi magazzini, sedi bancarie, attività direzionali di rappresentanza, attrezzature e servizi per il tempo libero, oltre la possibilità di una quota non superiore al 10% della superficie utile totale insediata da destinare a residenza.

Sulla base di quanto sopra può ritenersi che la zona territoriale omogena di tipo "D" presente nel vigente PRG di Lecce sia coerente con la definizione di zona a destinazione mista come definita dall'art. 51, comma 1, lettera c), punto 5) della L.R. n. 56/80 così come prescritto dall'art. 8-bis della L.R. n. 33/07 come introdotto dall'art. 2 della L.R. 16/2014.

Per effetto di quanto sopra si ritiene che i mutamenti di destinazione d'uso introdotti dall'art. 8 bis siano consentiti limitatamente alle seguenti zone :

Zone "D3": è consentito il cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale e il recupero abitativo a residenza di cui alla L.R. 15 novembre 2007, n. 33e s. m. e i.;

Zone "D5": è consentito il cambio d'uso a residenza e il recupero abitativo a residenza di cui alla L.R. 15 novembre 2007 n.33 e s.m. e i.,. Si fissa la percentuale della superficie residenziale nella misura massima del 30% della superficie utile complessiva. Non sono ammessi i mutamenti della destinazione d'uso a residenziale ai piani terra.

ZONE F

Tra le zone omogenee di tipo "F" occorre considerare quelle nelle quali siano stati realizzati fabbricati in forza di titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore del P.R.G. o in forza di concessioni in sanatoria rilasciate a seguito di domanda di condono edilizio ai sensi delle Leggi n. 47/85, n. 724/94 e n. 326/03 aventi una destinazione non compatibile con la zonizzazione impressa dal vigente PRG. In tal caso, invero, il carattere misto della destinazione consegue alla compresenza di una destinazione dei fabbricati esistenti di fatto confermata dal PRG e di una destinazione operata in sede di pianificazione urbanistica dal medesimo strumento urbanistico.

Nei limiti di quanto sopra può ritenersi pertanto che la zona territoriale omogena di tipo "F" presente nel vigente PRG di Lecce sia coerente con la definizione di zona a destinazione mista come definita dall'art. 51, comma 1, lettera c), punto 5) della L.R. n. 56/80 così come prescritto dall'art. 8-bis della L.R. n. 33/07 come introdotto dall'art. 2 della L.R. 16/2014.

In tali zone è consentito il cambio di destinazione d'uso al fine di insediare attività artigianali o commerciali, nonché il recupero abitativo a residenza di cui alla L.R. 15 novembre 2007, n. 33e s. m. e i.

TUTTO CIO' PREMESSO, CONSIDERATO E RITENUTO

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Visto il parere di regolarità tecnica espresso dal Dirigente all'urbanistica ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs.vo n. 267/2000
- Visto il parere della Commissione Urbanistica Consigliare espresso in data _____;
- Dato atto che non si richiede parere contabile, in quanto il presente provvedimento non comporta impegno finanziario;
- Visto il D. Lgs.vo n. 267/2000;
- Vista la Legge 1150/1942 e s. m. e i.;
- Visto il D.M. 1444/1968,
- Vista la Legge 765/1967 e s. m. e i.;
- Vista la L.R. n. 56/80 e s. m. e i.
- Vista la L.R. n. 33/2007 e s. m. e i.
- Vista la L.R. n. 16/2014;
- Viste le N.T.A. del vigente P.R.G.
- Visto il D.P.R. 380/01 e s. m. e i.

A voti _____

DELIBERA

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

- 1) Al fine di favorire il riuso ed il recupero del patrimonio esistente, di adottare il presente atto di cui al comma 2 dell'art. 8bis della legge regionale n.33/2007 e s. m. e i. con indicate le parti del territorio (zone omogenee secondo il D.M. 1444/68) ove trova applicazione il presente articolo, definite secondo criteri di compatibilità ambientale e funzionalità urbanistica, limitatamente agli usi consentiti nelle zone territoriali omogenee indicate al comma 1 e a condizione che siano assicurati:
 - a. le quantità minime di spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi previste per la nuova destinazione dall'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge ponte urbanistica), dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), dallo strumento urbanistico vigente o l'importo dovuto per la loro monetizzazione ove non sia possibile reperirli nelle immediate vicinanze;
 - b. il rispetto delle vigenti norme in materia di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e accessibilità;
- 2) Per quanto riportato nelle premesse e nei considerato del presente deliberato, individuare la zona territoriale omogena di tipo "D" presente nel vigente PRG di Lecce quale zona a destinazione mista come definita dall'art. 51, comma 1, lettera c), punto 5) della L.R. n. 56/80 così come prescritto dall'art. 8-bis della L.R. n. 33/07 come introdotto dall'art. 2 della L.R. 16/2014.
- 3) Ritenere che, nelle zone di cui al punto 2), i mutamenti di destinazione d'uso introdotti dall'art. 8 bis siano consentiti limitatamente alle seguenti zone urbanistiche:
 - a. Zone "D3": è consentito il cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale e il recupero abitativo a residenza di cui alla L.R. 15 novembre 2007, n. 33e s. m. e i.;
 - b. Zone "D5": è consentito il cambio d'uso a residenza e il recupero abitativo a residenza di cui alla L.R. 15 novembre 2007 n.33 e s.m. e i.,. Si fissa la percentuale della superficie residenziale nella misura massima del 30% della superficie utile complessiva. Non sono ammessi i mutamenti della destinazione d'uso a residenziale ai piani terra.
- 4) Per quanto riportato nelle premesse e nei considerato del presente deliberato, individuare la zona territoriale omogena di tipo "F" presente nel vigente PRG di Lecce quale zona a destinazione mista come definita dall'art. 51, comma 1, lettera c), punto 5) della L.R. n. 56/80 così come prescritto dall'art. 8-bis della L.R. n. 33/07 come

introdotto dall'art. 2 della L.R. 16/2014 limitatamente alle zone omogenee di tipo "F" nelle quali siano stati realizzati fabbricati in forza di titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore del P.R.G. o in forza di concessioni in sanatoria rilasciate a seguito di domanda di condono edilizio ai sensi delle Leggi n. 47/85, n. 724/94 e n. 326/03 aventi una destinazione non compatibile con la zonizzazione impressa dal vigente PRG, dato atto che, in tali casi, il carattere misto della destinazione consegue alla compresenza di una destinazione dei fabbricati esistenti di fatto confermata dal PRG e di una destinazione operata in sede di pianificazione urbanistica dal medesimo strumento urbanistico.

- 5) Ritenere che, nelle zone di cui al punto 4), sia consentito il cambio di destinazione d'uso al fine di insediare attività artigianali o commerciali, nonché il recupero abitativo a residenza di cui alla L.R. 15 novembre 2007, n. 33e s. m. e i.
- 6) Dare atto che i mutamenti di destinazione d'uso di cui sopra sono consentiti a condizione che siano assicurati:
 - a. le quantità minime di spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi previste per la nuova destinazione dall'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge ponte urbanistica), dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), dallo strumento urbanistico vigente o l'importo dovuto per la loro monetizzazione ove non sia possibile reperirli nelle immediate vicinanze;
 - b. il rispetto delle vigenti norme in materia di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e accessibilità.
- 7) Dare atto altresì che i mutamenti di destinazione d'uso di cui sopra sono assentiti con il titolo abilitativo edilizio richiesto per la tipologia d'intervento, con o senza opere, e previo pagamento, se dovuto, del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR n. 380/01.
- 8) Dare atto infine che le disposizioni regolamentari fissate ai punti precedenti costituiscono integrazione delle N.T.A. del vigente P.R.G., per gli interventi relativi ai mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie e non comportanti incrementi volumetrici eccedenti le previsioni dello strumento urbanistico vigente, di immobili legittimamente edificati alla data di entrata in vigore del presente articolo in zone territoriali omogenee che lo strumento urbanistico generale prevede a destinazione mista come definita all'articolo 51, comma 1, lettera c), punto 5), della legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 (Tutela ed uso del territorio), purché detti immobili non siano soggetti a vincolo derivante da finanziamento pubblico o rivenienti da variante urbanistica speciale, nel rispetto dei limiti e delle modalità dalla stessa normativa fissati.
- 9) Dichiarare, stante l'urgenza, con separata votazione unanime e palese, l'immediata esecutività della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, D. Lgs.vo n. 267/2000.