



CITTA' DI LECCE

**OGGETTO: Riqualificazione funzionale del Centro Storico "zona A1 di PRG".
Redazione di un Piano "progetto-guida" di definizione delle funzioni, dei servizi e delle loro interrelazioni.**

Relazione dell'Ufficio:

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

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

Visto della Ragioneria

IL CONSIGLIO COMUNALE

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO INTERESSATO

Per quanto riguarda la regolarità TECNICA

Esprime parere POSITIVO

Li 9 SET 2014

IL DIRIGENTE

Arch. Luigi MANIGLIO

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO INTERESSATO

Per quanto concerne la regolarità CONTABILE

Esprime parere _____

Li _____

IL DIRIGENTE

**OGGETTO: Riqualificazione funzionale del Centro Storico " zona A1 di PRG " .
Redazione di un Piano " progetto-guida " di definizione delle funzioni, dei servizi e
delle loro interrelazioni.**

Relazione L'Assessore all'Urbanistica dott. Severo Martini

PREMESSO CHE

- il Centro Storico della città è interessato da tempo da una situazione di notevole disagio indotto dalla elevata concentrazione di servizi sociali, nonché di funzioni amministrative, culturali e religiose cui, nel tempo, si sono affiancati, in assenza di una complessiva programmazione strategica, esercizi commerciali, ricettivi e di ristoro che determinano una rilevante frequentazione di carattere (anche) sovracomunale con la quale è entrata, sovente, in contrasto, la funzione residenziale cui il medesimo nucleo antico della città è, altresì, prevalentemente vocato;
- tale situazione di difficoltà non ha trovato temperamento (e, anzi, ha probabilmente trovato origine) nella attuale disciplina urbanistica del centro storico della città rinvenibile in strumenti (piano particolareggiato del rione "Giravolte" risalente al 1982 e piano regolatore generale risalente al 1989) che, per un verso, non paiono di per sé dotati di contenuto programmatico e strategico, per altro verso, sono stati, comunque, resi inattuali dagli interventi realizzati e programmati da questa Amministrazione sia nell'area propriamente antica che in quella extramurale di immediato contorno alla prima, in riferimento – in particolare - agli interventi richiamati nella relazione al documento programmatico preliminare (D.P.P. adottato con D.C.C. n. 67 del 18.09.2012) al redigendo P.U.G., di "restauro e recupero Castello Carlo V - Centro Museale Espositivo", di "restauro e recupero Mura Urbiche del XVI sec. e sistemazione dell'area pubblica con arredo urbano", di "ristrutturazione ex Istituto Margherita di Savoia", di "recupero Palazzo Giaconia", di "ristrutturazione Istituto Cesare Battisti - Centro Direzionale e Commerciale", di realizzazione del "parco attrezzato urbano Torre di Belloluogo", di "recupero area ex Caserma Massa- Piazza Tito Schipa";
- nell'ottica di colmare le lacune sul punto della attuale disciplina urbanistica del centro storico della città, nella relazione al documento programmatico preliminare al redigendo P.U.G., sono stati individuati, tra gli obiettivi strategici da perseguire, quelli del "recupero conservativo, della "valorizzazione" e della "pubblicizzazione del patrimonio culturale emergente (archeologico, architettonico, artistico, tipologico , storico-urbanistico) ...", previa la realizzazione di "interventi di restauro e di arredo urbano, di miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità, dell'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, del potenziamento della pedonalizzazione e della riqualificazione delle attrezzature ricettive e ristorative preesistenti";

CONSIDERATO CHE

- onde consentire il sollecito ed anticipato raggiungimento degli obiettivi delineati nel DPP al PUG, obiettivi che risulta quanto mai urgente perseguire in presenza di una disciplina urbanistica del centro storico della città -quella attuale- che non pare di per sè dotata di contenuto programmatico e strategico e, in quanto tale, ha probabilmente originato il notevole disagio che caratterizza il nucleo antico cittadino, appare necessaria ed urgente la predisposizione di un Piano esteso al sistema "*centro storico*" che assolvà ad una funzione di "*tramite*" tra lo strumento urbanistico generale (PRG) ad oggi operante, del quale costituisce attuazione, e lo strumento urbanistico generale (PUG) *in itinere*, del quale costituisce anticipazione e, in particolare, a quella parte che, maggiormente interessata da una concentrazione a volte "*disorganica*" di diverse funzioni, sia stata - nel tempo e conseguentemente - investita da interventi pubblici e privati che ne abbiano "*abbozzato*" un percorso strategico di riqualificazione urbanistica.
- detto piano, prendendo le "*mosse*" dalla conoscenza delle qualità proprie di ogni singolo edificio (opportunamente individuato all'interno di una unità minima d'intervento - U.M.I.-) e, nello specifico, delle destinazioni d'uso attuali del medesimo, potrà definire, specificandole, le destinazioni d'uso più appropriate al conseguimento degli obiettivi come sopra individuati, nonché, conseguentemente, disciplinare in dettaglio le tipologie di intervento edilizio ammesse, anche in ragione delle specifiche destinazioni d'uso, ai sensi del comma I dell'art. 3 del D.P.R.6.6.2001, n. 380 il cui portato, per espressa previsione dell'art. 2, nonché del comma 2 del medesimo art. 3, è destinato a trovare diretta applicazione nelle regioni a statuto ordinario, con prevalenza "*sulle disposizioni - eventualmente contrastanti - degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi*";
- in tal senso, lo studio preliminare di analisi del "*nucleo antico*" dovrà fondarsi necessariamente sulla costruzione di un articolato "*sistema delle conoscenze*" attraverso l'approfondimento dei seguenti contenuti:
 1. l'analisi ed il rilievo dell'attuale "*figura*" urbana intesa come censimento dei detrattori determinati da molteplici fattori di disordine ed inquinamento visivo che denotano la mancanza di un "*disegno*" degli spazi urbani correlato ad una lettura metodologica delle quinte stradali:
 - le aree urbane trasformate in parcheggio;
 - il connesso bisogno di un'ipersegnaletica stradale;
 - la pubblicità indisciplinata;
 - l'uso di elementi di arredo provvisori e casuali;
 - la collocazione disordinata di cabine, cassette, centraline, tubazioni;
 - i servizi a rete (elettricità, gas);
 - l'uso improprio di vani a livello stradale;
 2. l'analisi della struttura delle quinte stradali con individuazione delle attuali unità d'uso e delle unità tipologiche che le contengono, individuando le unità minime d'intervento (U.M.I.) e per ognuna indicando:
 - le prescrizioni per eliminare gli elementi in contrasto con il valore architettonico proprio e/o ambientale;
 - gli elementi, anche singoli, di pregio per la loro testimonianza storico- culturale dei quali promuovere la conservazione.

RITENUTO CHE

- in attuazione delle previsioni di cui all'art. 41 delle N.T.A. del vigente P.R.G., che rimette all'assunzione di un piano particolareggiato esteso ai settori individuati nella tavola E3 del centro storico l'attuazione degli stessi, è necessario che l'iter approvativo del *piano "progetto-guida"* di cui ai punti precedenti (che, quindi, assolve ad una funzione di "tramite" tra lo strumento urbanistico generale (PRG) ad oggi operante, del quale costituisce attuazione, e lo strumento urbanistico generale (PUG) *in itinere*, del quale costituisce anticipazione) si svolga nel rispetto delle modalità procedurali di cui agli artt. 15 e ss. della legge regionale 27.7.2001, n. 20 e s.m.i., che disciplinano la formazione dei piani urbanistici esecutivi (P.U.E.) tra i quali, in quanto aventi i medesimi obiettivi che si intendono perseguire con lo strumento di interesse, assumono rilievo i programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della L. 17.2.1992, n. 179 -che "*perseguono obiettivi di riqualificazione, con particolare riferimento ai centri storici' e "definiscono la distribuzione delle funzioni, dei servizi e le loro interrelazioni, le caratteristiche planovolumetriche degli interventi, gli standards e l'arredo urbano"*-, i programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 del D.L. 5.10.1993, n. 398, convertito in L. 4.12.1993, n. 493 ed i programmi di riqualificazione urbana di cui all'art. 2 del Decreto del Ministro dei lavori pubblici del 21.12.1994 - che perseguono obiettivi di "*recupero edilizio e funzionale di ambiti urbani specificamente identificati attraverso proposte unitarie che riguardano: a. parti significative delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; b. interventi di edilizia non residenziale che contribuiscono al miglioramento della qualità della vita nell'ambito considerato; c. interventi di edilizia residenziale che inneschino processi di riqualificazione fisica dell'ambito considerato"*;-;
- il piano in parola, onde evitare la creazione di situazioni diversamente regolamentate pur nella oggettiva analogia delle condizioni che attribuiscono loro rilevanza normativa, potrà costituire, rispetto agli ambiti del centro storico della città non direttamente interessati, un "*progetto-guida*" delineante principi di interpretazione in via autentica delle previsioni della attuale disciplina urbanistica del medesimo centro storico della città nel cui solco si andrà, peraltro, a porre con funzioni di strumento di attualizzazione necessitato, per un verso, dalla sopravvenienza del D.Lgs. 380/2001, per altro verso, dalla situazione di fatto quale delineata, sia pur sommariamente, nei termini di cui sopra;
- ai fini della predisposizione di tale piano appare necessario provvedere alla costituzione di un gruppo di lavoro con competenze tecniche e giuridiche, anche mediante il ricorso a figure professionali esterne, onde pervenire alla costruzione e interpretazione di un articolato *sistema delle conoscenze*, nonché della individuazione del corretto *iter* approvativo del medesimo strumento urbanistico *piano "progetto-guida"*, unitamente alla ridefinizione di un corpo normativo che, calibrato sulle risultanze delle verifiche condotte, lo corredi e lo disciplini nelle modalità attuative.

Tanto premesso, considerato e ritenuto

Si sottopone al Consiglio Comunale il presente provvedimento, al fine dell'assunzione delle determinazioni di competenza in merito alla necessità ed urgenza di provvedere alla predisposizione di un *piano "progetto-guida"* che, in riferimento al contesto urbano "*centro storico*" e, in particolare, a quella porzione che, maggiormente interessata da una

concentrazione spesso "disorganica" di diverse funzioni, sia stata, nel tempo e conseguentemente, investita da interventi pubblici e privati che ne abbiano "abbozzato" un percorso strategico di riqualificazione urbanistica, attui la previsione di cui all'art. 41 delle N.T.A. del vigente P.R.G., al contempo anticipando il perseguimento degli obiettivi strategici di riqualificazione urbanistico-funzionale del territorio quali individuati nella relazione del documento programmatico preliminare – DPP - al redigendo P.U.G..

Pertanto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Udita la relazione dell'Assessore e fattala propria;
- Vista la D.C.C. n. 67 del 18.09.2012 di adozione del Documento Programmatico Preliminare (D.P.P.) al redigendo P.U.G.;
- Considerato che il Centro Storico della città è interessato da tempo da una situazione di notevole disagio indotto dalla elevata concentrazione di servizi sociali, nonché di funzioni amministrative, culturali e religiose cui, nel tempo, si sono affiancati, in assenza di una complessiva programmazione strategica, esercizi commerciali, ricettivi e di ristoro che determinano una rilevante frequentazione di carattere (anche) sovracomunale con la quale è entrata, sovente, in contrasto, la funzione residenziale cui il medesimo nucleo antico della città è, altresì, prevalentemente vocato;
- Preso atto che lo stesso DPP al redigendo PUG, nel rilevare tale situazione oggettiva, ha delineato gli obiettivi strategici da perseguire, al fine di pervenire ad una riqualificazione urbanistica e funzionale del centro storico cittadino, dando organicità e coerenza alle scelte dell'A.C. già attuate, in itinere e/o programmate, provvedendo al contempo a colmare le lacune sul punto dell'attuale disciplina normativa del centro storico ;
- Ravvisata la necessità ed urgenza di provvedere, in attuazione delle previsioni di cui all'art. 41 delle NTA di PRG , ed in coerenza con le disposizioni normative a livello nazionale e regionale, alla predisposizione di un piano " *progetto-guida* " che, sulla base di un approfondito e dettagliato sistema delle conoscenze, definisca le funzioni, i servizi e le loro interrelazioni in riferimento al contesto urbano " *centro storico* " ed, in particolare, a quella porzione che, maggiormente interessata da una concentrazione spesso disorganica di diverse funzioni, sia stata, nel tempo e conseguentemente, investita da interventi pubblici e privati che ne abbiano " *abbozzato* " un percorso strategico di riqualificazione urbanistica;
- Ritenuto che i contenuti del piano in parola debbano rispondere alle indicazioni dettagliatamente richiamate in narrativa , dovendo necessariamente essere approfonditi per un verso gli aspetti prettamente tecnico-urbanistici, per altro verso quelli strettamente giuridici, riferiti alla definizione delle modalità dell'iter approvativo, nonché alla revisione del corpo normativo attualmente in vigore inerente la regolamentazione degli interventi e funzioni nel centro storico cittadino;
- Dato atto che il piano in parola assolve ad una funzione di " *tramite* " tra lo strumento urbanistico generale (PRG) ad oggi operante, del quale costituisce attuazione, e lo strumento urbanistico generale (PUG) *in itinere* , del quale costituisce anticipazione;
- Visto il P. R. G. vigente;
- Vista la Legge n.10/1977;
- Viste le N.T.A. del P.R.G. vigente;
- Visto l'art. 15 della L.R. 20/2001 e s.m.i.;

- Visto il parere di regolarità tecnica espresso dal Dirigente di Settore ai sensi dell'art. 49 del D.lgs.267/2000;
- 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.....

D E L I B E R A

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

- 1) di procedere, nell'ambito della riqualificazione funzionale del Centro Storico " zona A1 "di PRG , alla redazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 della legge regionale 27 luglio 2001 n. 20 e s.m.i., di un piano "progetto-guida" di definizione delle funzioni, dei servizi e delle loro interrelazioni in riferimento al contesto urbano del *nucleo antico* e, in particolare, a quella porzione maggiormente interessata da una concentrazione spesso "disorganica" di diverse funzioni, in attuazione delle previsioni di cui all'art. 41 delle N.T.A. del vigente P.R.G., al contempo anticipando il perseguimento degli obiettivi strategici di riqualificazione urbanistica del territorio quali individuati nella relazione del documento programmatico preliminare (D.P.P. adottato con D.C.C. n. 67 del 18.09.2012) al redigendo P.U.G.;
- 2) di stabilire a tal fine che il piano in parola, che assolve ad una funzione di "tramite" tra lo strumento urbanistico generale (PRG) ad oggi operante, del quale costituisce attuazione, e lo strumento urbanistico generale (PUG) *in itinere*, del quale costituisce anticipazione, sia predisposto nel rispetto dei contenuti dettagliatamente descritti in narrativa e che qui si intendono integralmente riportati;
- 3) di dare mandato al Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio affinché provveda alla costituzione di un apposito gruppo di lavoro con competenze tecniche e giuridiche, anche mediante il ricorso a professionalità esterne, cui affidare la redazione del piano " progetto-guida " di cui ai punti 1) e 2) che precedono;
- 4) di dichiarare, stante l'urgenza, con separata votazione unanime e palese, l'immediata esecutività del presente provvedimento, ai sensi del comma 4, art. 134 del D.Lgs. 267/2000.