



# CITTA' DI LECCE

**OGGETTO: ADOZIONE DI VARIANTE AL PRG IN ESECUZIONE SENTENZA TAR PUGLIA – SEZ. III DI LECCE N. 262/2013. RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA AREA DI PROPRIETA' BENITO MANCA A SEGUITO DI DECADENZA VINCOLI EX ART. 2 LEGGE 1187/68.**

Relazione dell'Ufficio:

FUNZIONARIO TECNICO  
Ing. Claudio SANNAPO (PhD)

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

Visto della Ragioneria

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO INTERESSATO**

Per quanto riguarda la regolarità TECNICA

Esprime parere POSITIVO

Li 26 GIU 2014

IL DIRIGENTE  
Arch. Luigi MANIGLIO

**IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO INTERESSATO**

Per quanto concerne la regolarità CONTABILE

Esprime parere \_\_\_\_\_

Li \_\_\_\_\_

IL DIRIGENTE  
\_\_\_\_\_

OGGETTO: ADOZIONE DI VARIANTE AL PRG IN ESECUZIONE SENTENZA TAR PUGLIA – SEZ. III DI LECCE N. 262/2013. RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA AREA DI PROPRIETA' BENITO MANCA. A SEGUITO DI DECADENZA VINCOLI EX ART. 2 LEGGE 1187/68.

**Relazione**

**l'Assessore al Settore Pianificazione, Gestione e Sviluppo del Territorio dott. Severo Martini**

#### **PREMESSO CHE**

- Il Comune di Lecce, con delibera C.C. n. 81 del 15.06.2001, approvata con delibera di G.R. n. 2270 del 23.12.2002, pubblicata sulla G.U. n. 23 del 29.01.2003, ha adottato una variante urbanistica al P.R.G. vigente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 della L.R. n.56/80, mediante la riqualificazione dell'area di proprietà del sig. Manca Benito sita in Lecce alla via San Nicola, distinta in catasto al Foglio 196 p.lla 1735 parte (ex1698), confermando le originarie destinazioni di PRG a "zona per la viabilità"(art. 115 della NTA) e "zona F16 - Parcheggi pubblici" (art. 94 NTA);
- in conseguenza della ulteriore decadenza dei vincoli di PRG, il sig. Manca Benito, con diffida prot. n. 157691 del 29.11.2011, ha chiesto all'Amm.ne Com.le di procedere alla ridefinizione urbanistica dell'area del lotto in oggetto, riqualificando la stessa come zona B12 oppure B15 in linea, con la vocazione e tipizzazione prevalente della zona;
- in riscontro a tale istanza-diffida, con nota racc. del 14.02.2012 prot. n. 19976 il Dirigente del Settore Pianificazione, Gestione e Sviluppo del Territorio del Comune di Lecce, ha comunicato all'interessato l'impossibilità da parte dell'Ente Comunale di <<prendere allo stato alcuna determinazione in merito, essendo in corso le procedure per l'adozione del nuovo P.U.G. di Lecce>>;
- in data 13.04.2012, con atto acquisito al prot. gen. n. 47705, il sig. Manca Benito ha proposto ricorso innanzi al T.A.R. Puglia di Lecce ai fini dell'annullamento, previa sospensione dell'efficacia della nota prot. n. 19976 del 14.02.2012 con la quale il Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Lecce, Arch. Luigi Maniglio, ha disposto il rigetto dell'istanza-diffida,....., nonché di ogni altro atto presupposto, collegato e/o consequenziale e per la declatoria dell'obbligo del Comune di Lecce di procedere alla ridefinizione urbanistica dell'area di proprietà della ricorrente nonché del suo diritto al risarcimento del danno subito e subendo a causa dell'illegittimo comportamento tenuto dall'ente comunale>>;
- con sentenza n. 262/2013 resa sul ricorso R.G. n. 641/2012, il TAR Puglia Lecce - Sezione Terza, ha accolto il ricorso, dichiarando l'obbligo per l'Amministrazione Comunale di procedere alla riqualificazione urbanistica dell'area di proprietà del ricorrente interessata da vincoli espropriativi decaduti, precisando che la P.A. non può legittimamente rinviare il soddisfacimento dell'interesse del privato alla riqualificazione urbanistica dell'area di sua proprietà al momento dell'adozione del nuovo strumento urbanistico generale, considerato anche che nel Comune di Lecce la dimostrata serietà di intenti dimostrata nell'adozione del nuovo PUG "non si accompagna a tempi ragionevoli per l'espletamento delle singole fasi procedurali che, allo stato appaiono eccessivamente dilatati";
- con nota del 28.02.2013 acquisita al protocollo generale n. 28948 del 13.03.2013 l'avvocato Pierpaolo Pezzuto notificava la sentenza n. 262/2013 e con la stessa nota diffidava l'Amministrazione Comunale a provvedere entro trenta giorni ad eseguire la sentenza procedendo, con adozione di specifica variante, alla riqualificazione urbanistica dell'area della ditta Benito Manca;

- in seguito, con nota dell' 11.02.2014 acquisita al protocollo generale n. 18693 del 19.02.2014 l'avvocato Pierpaolo Pezzuto chiedeva all'Amministrazione Comunale, per conto e nell'interesse del ricorrente, la riqualificazione urbanistica dell'area di proprietà del Sig. Benito Manca, "normandola alla stregua delle aree limitrofe, nel cui contesto a vocazione edificatoria insiste, di tipo B15";

#### **CONSIDERATO CHE:**

- Il lotto di proprietà del sig. Manca Benito, ubicato in Lecce lungo la via San Nicola, risulta individuato catastalmente al Fgl. 196, p.lla 1735 per una superficie complessiva pari a mq. 3.169. Lo stesso allo stato attuale si presenta libero da costruzioni ed è inserito in una zona periferica del territorio, tipica della residenza rurale ed artigiana (borgo San Nicola);
- L'area interessata dalla decadenza dei vincoli espropriativi di PRG rappresenta una porzione dell'intero lotto, della superficie pari a circa mq. 1.500, limitatamente alle previsioni dello strumento urbanistico generale relative all'allargamento stradale della viabilità esistente denominata via San Nicola ( destinazione PRG " zona per la viabilità" - art. 115 della NTA) ed alla realizzazione di parcheggi pubblici ( destinazione PRG " zona F16 – parcheggi pubblici "- art. 94 NTA );
- Benchè l'Amministrazione comunale abbia già avviato le procedure di formazione del nuovo PUG della città di Lecce, con l'adozione del Documento Programmatico Preliminare ( D.P.P. ), giusta D. C.C. n.67 del 18.09.2012, nell'ambito del quale le singole problematiche troveranno una definitiva soluzione nel quadro di una organica revisione delle scelte urbanistiche, esiste tuttavia nell'immediato l'obbligo di provvedere alla riqualificazione dell'area oggetto del ricorso in esecuzione della sentenza n. 262/2013 del TAR Puglia Lecce - Sezione Terza;

#### **PRESO ATTO CHE:**

- Gli indirizzi e criteri cui fare riferimento per la riqualificazione urbanistica delle aree di tutto il territorio comunale interessate da decadenza vincoli di PRG, sono stati fissati dall'Amministrazione Comunale con delibera C.C. n. 80 del 3.03.1997, con la quale è stato stabilito di procedere alla riqualificazione delle aree prive di destinazione urbanistica, nel rispetto dei seguenti criteri:
  - a) Reiterazione motivata dei vincoli previsti dal PRG per tutte le aree che non risultino definitivamente compromesse e siano utilizzabili per servizi;
  - b) Riclassificazione per le aree definitivamente compromesse interessate da edificato legittimamente realizzato e/o oggetto di sanatoria edilizia, come conferma di uno stato di fatto ormai consolidato;
- Ulteriori determinazioni sono state assunte successivamente dall'Amministrazione Com.le in merito alla specifica utilizzazione di tutte le aree del Centro Urbano classificate dal PRG come " zone F – Attrezzature e Servizi di quartiere " ( art. 88 NTA ), concorrenti alla formazione dello standard di Piano ai sensi dell'art.3 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, sulla base di dettagliata puntuale ricognizione effettuata dagli Uffici su tutte le aree destinate a servizi di quartiere, al fine di definire esattamente, rispetto alle originarie previsioni di Piano, l'effettiva disponibilità di aree libere ancora disponibili ed utilizzabili ai fini del soddisfacimento del fabbisogno di standard;
- Infatti, con delibera C.C. n. 56 del 21.03.2002 avente ad oggetto " D.M. 2 aprile 1968 n.1444 – Ricognizione e verifica aree a servizi. Definizione criteri e modalità di attuazione " l'Amministrazione ha stabilito che le aree già destinate a servizi dal PRG ed eccedenti il minimo inderogabile di cui al DM 1444, possono essere attuate dai privati proprietari , conformemente alle destinazioni di Piano, sulla base delle risultanze scaturite dallo studio e verifiche effettuate dagli uffici, che hanno dimostrato che le aree a servizi pubblici di quartiere nel Centro Urbano " zone F ", già attuate, acquisite ovvero in fase di acquisizione da parte del Comune, garantiscono - in base alla popolazione residente - lo standard minimo di 18 mq/ab di cui al DM 1444/68;

## CONSIDERATO ALTRESI' CHE

- L'area oggetto di riqualificazione urbanistica non risulta definitivamente compromessa da edificato esistente legittimamente autorizzato e/o oggetto di sanatoria edilizia, in quanto libera e, pertanto, utilizzabile con destinazione a servizi;
- La stessa rientra tra le " zone F " destinate a servizi di quartiere eccedenti lo standard minimo inderogabile di cui al DM 1444/68 e, pertanto, l'attuazione della stessa può essere effettuata dai privati, conformemente alle destinazioni di PRG;
- L'originaria tipologia di " zona F16 – parcheggi pubblici " risulta incompatibile con l'utilizzo privato e, pertanto, se ne prevede la modifica in " zona F15 – verde sportivo ", atteso che la previsione di un'attrezzatura privata per la realizzazione di impianti sportivi coperti e scoperti, destinata a giovani, adulti ed anziani, secondo la disciplina contenuta nella normativa di cui all'art.93 NTA, appare la più idonea a soddisfare le esigenze dell'ambito territoriale di riferimento, inserendosi adeguatamente nel contesto urbanistico caratterizzato da nuclei edificati periferici compatibilmente con le destinazioni residenziali-artigianali presenti nell'area.

**RITENUTO** conseguentemente di procedere alla riqualificazione urbanistica dell'area di proprietà del sig. Manca Benito, nel rispetto degli indirizzi, criteri e modalità di attuazione di cui alle delibere C.C. n. 80/97 e n. 56/02 ed alla luce delle motivazioni soprariportate, riclassificando l'area alla via San Nicola, originariamente destinata dal PRG a " zona per la viabilità e parcheggi pubblici " in << zona F23 " attrezzature di interesse collettivo private "-( art. 98 NTA ), nel rispetto degli indici e prescrizioni stabilite per le zone F15 – verde sportivo >> disciplinate dall'art.93 N.T.A. di P.R.G.

Tanto premesso, considerato e ritenuto

## IL CONSIGLIO COMUNALE

- Udita la relazione che precede e fattala propria;
- Vista la deliberazione C.C. n. 80/97 a seguito della decadenza vincoli;
- Vista la deliberazione C.C. n. 56/02 – Piano dei servizi;
- Vista la deliberazione C.C. n. 81 del 15.06.2001, con la quale l'Amministrazione Comunale ha adottato la variante al PRG vigente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 della L.R. n. 56/80, sulle aree di proprietà del sig. Manca Benito, approvata in via definitiva dalla G.R. con delibera n. 2270/02,;
- Visto l'atto di diffida prot. n. 157691 del 29.11.2011 con il quale il sig. Manca Benito ha chiesto all'Amm.ne Com.le di procedere alla ridefinizione urbanistica dell'area;
- Vista la nota racc. del Dirigente del Settore Pianificazione, Gestione e Sviluppo del territorio del Comune di Lecce prot. n. 19976 del 14.02.2012,
- Visto il ricorso TAR R.G. n. 641/2012;
- Vista la sentenza n. 262/2013 con la quale il TAR PUGLIA Sezione III di Lecce ha accolto il ricorso;
- Vista le note dell'avvocato Pierpaolo Pezzuto prot. n. 28948/2013 e prot. n. 18693/2014;
- Visti gli elaborati di variante al PRG predisposti dall'Ufficio consistenti in:
  - Tav. 1 – Planimetria variante PRG – Zonizzazione tav. C6
  - Tav. 2 – Planimetria variante PRG – Calcolo delle aree tav. D6
  - All. 1 – Estratto di mappa
  - All. 2 – Stralcio aereofotogrammetrico
  - All. 3 – Ortofoto
- Preso atto che lo standard PRG è sovradimensionato in riferimento ai valori minimi inderogabili di cui al DM 1444/68 art. 3, e all'art. 8 delle NTA di PRG;

- Considerato che trattasi comunque in entrambe le situazioni (ex e post variante) di aree a servizi e che la variante attiene esclusivamente alla "tipologia" dei servizi pubblici, prevedendo la riclassificazione da zona " F16-parcheggi pubblici" a zona "F15 – verde sportivo";
- Dato atto che il presente provvedimento non determina alcuna variazione del dimensionamento di PRG, trattandosi di aree in esubero rispetto allo standard di cui al DM 1444/68;
- Visto il parere di regolarità tecnica espresso dal Dirigente di Settore ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 267/00;
- Ravvisata la necessità di dare esecuzione alla sentenza TAR Puglia n. 641/2012, nel rispetto dei criteri ed indirizzi già fissati dall'Amministrazione con del. C.C. n. 80/97 e sulla base delle successive determinazioni assunte con del. C.C. n. 56/2002;
- Ritenuto conseguentemente di procedere alla riqualificazione dell'area rimasta priva di destinazione urbanistica, mediante riqualificazione del lotto di proprietà del sig. Manca Benito limitatamente alla parte originariamente classificata come "viabilità di previsione e parcheggi pubblici" (artt. 115 e 94 NTA), prevedendo un mutamento di destinazione in ATTREZZATURE E SERVIZI DI QUARTIERE << F23" attrezzature di interesse collettivo private" ( art. 98 NTA ), nel rispetto degli indici e prescrizioni stabilite per le zone F15 – verde sportivo disciplinato dall'art.93 N.T.A. di P.R.G.>>;
- Dato atto che tale scelta , operata nel rispetto dei principi ed indirizzi dell'Amministrazione di cui alle delibere C.C. n. 80/97 e n. 56/02, possa fondamentalmente contemperare il preminente interesse pubblico con quello privato;
- Considerato che l'area non risulta assoggettata a vincoli di tutela paesaggistica;
- Visto il parere della Commissione Urbanistica consiliare espresso in data.....
- Dato atto che non si richiede parere contabile, in quanto il presente provvedimento non comporta impegno finanziario a carico del Comune;
- Visto il PRG;
- Visto il PUTT/P vigente;
- Visto il PPTR adottato;
- Vista la Legge 1150/42 e s.m.i.;
- Vista la legge 1187/68 art.2;
- Viste le LL.RR. 56/80 e 20/01e s.m.i.;
- Visto il D.M. 1444/68;
- Visto il D.Lgs. 267/2000;

A Voti.....

### DELIBERA

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

- 1) di dare esecuzione alla sentenza TAR Puglia – Sezione di Lecce n. 262/2013 pronunciata sul ricorso n. 641/2012e, e per l'effetto, procedere alla riqualificazione urbanistica dell'area di proprietà del sig. Manca Benito sito in Lecce alla Via San Nicola;
- 2) di adottare, conseguentemente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 della L.R. 11 maggio 1980 n.56, la variante allo strumento urbanistico generale vigente sull'area di proprietà del sig. Manca Benito distinta in Catasto al Fgl. 196 p.la 1735 (parte) (ex1698), limitatamente alla parte del lotto classificato dal PRG come << zona per la viabilità >> ( art. 115 NTA ) e << zona F16 "parcheggi pubblici" >>(art. 94 NTA) interessato dalla decadenza dei vincoli espropriativi ex art. 2 legge 1187/68, mediante la riclassificazione in **ATTREZZATURE E SERVIZI DI QUARTIERE << zona F23 – attrezzature di interesse collettivo private >>** disciplinato dall'art. 98 N.T.A. di P.R.G. nel rispetto degli indici e prescrizioni stabilite per le zone F15 – verde sportivo disciplinate dall'art.93 N.T.A. di P.R.G.  
In conformità alle relative planimetrie di variante – tav. C6 " zonizzazione " e tav. D6 " calcolo delle aree " allegate al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale;

- 3) di trasmettere copia del presente provvedimento al TAR Puglia - Sezione di Lecce nonché di notificare la presente delibera al ricorrente sig. Manca Benito;
- 4) di depositare il presente provvedimento presso la Segreteria del Comune per 30 giorni consecutivi, a disposizione di chiunque voglia prenderne visione ed eventualmente proporre nei successivi trenta giorni osservazioni a tutela del pubblico interesse, dandone pubblicità nelle forme e modi di legge;
- 5) di trasmettere gli atti alla Regione Puglia - Assessorato alla Qualità del Territorio - Servizio Urbanistica, in esito all'esame delle osservazioni che saranno eventualmente presentate, ai fini dell'approvazione della variante al PRG;
- 6) di demandare al Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio l'espletamento di tutti i successivi consequenziali adempimenti connessi al perfezionamento dell'iter procedimentale di approvazione della variante al PRG;
- 7) 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.